



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.05.2019 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4228 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.05.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada, 30 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 07.12.2018 tarih ve 249 sayılı kararı ile reddine karar verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4228 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığının 29.01.2019 tarih ve E.2602 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 07.12.2018 tarih ve 249 sayılı kararı
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 30.03.2019 tarih ve E.9970 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada 30 parselde kayıtlı onaylı imar planında "Akaryakıt ve Servis Alanı" olarak planlı 2.945,59 m² yüzölçümüne sahip taşınmaza yönelik hazırlanan PİN:8387,30 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisince ilgi (b) karar ile uygun bulunmadığı belirtilerek söz konusu plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında; Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada, 30 parselde kayıtlı onaylı imar planına göre Söke yönü bitişiğinde bulunan 10 metre genişliğindeki yolun henüz taşıt trafiğine açık konumda ve devamlılığı olmadığı için bu yoldan giriş-çıkış yapılmasının, açılması planlanan tesis için mümkün görülmediği ve bu amaçla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığının 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısı dikkate alınarak plan notlarının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenerek sunulduğu, konuya ilişkin alınan Fen İşleri Müdürlüğü'nün 22.11.2018 tarih ve E.32135 sayılı yazısında 135 ada 30 parselin yanından geçen ve terkleri yapılmış olan yolun mevcutta 5 m'lik kısmının yerinde fiili olarak açık olduğu, **talap edilmesi halinde imar planı sınırları içerisinde açılabilceği** belirtildiğinden ve Kadastro Müdürlüğünden çevre parselleri de gösteren kadastral pafta örneğinde de **yolun parselde hizmet edecek bölümünün terkleri yapılarak Fen İşleri Müdürlüğü görüşü doğrultusunda açık olduğu anlaşıldığından** söz konusu plan değişikliği teklifinin reddine oy çokluğu ile karar verildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu taşınmazın Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2014/89 esas ve 2015/762 sayılı kararı doğrultusunda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 tarih ve 65 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 10.11.2016 tarih ve 431 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı, söz konusu planlara yönelik alınan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (2. Bölge Müdürlüğü) 21.08.2013 tarih ve 132883 sayılı yazısında: "*Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre, tesis sahasından Devlet yolumuza hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, tesise giriş çıkışın parselin Söke yönü sınırı bitişiğinde bulunan 10 m genişliğindeki imar yolunun, Devlet yolumuzla teşkil ettiği kavşağın başlangıç noktasından imar yoluna doğru en az 50 m içeriden yapılması, yerüstü akaryakıt tankları, diğer tehlikeli madde depolarının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50 m, akaryakıt yeraltı tankları ile idari bina, sundurma ve tesislerin yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta*



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

bulunması, tesise yolumuzdan ve imar yolunun 50 m'lik kısmından araç giriş-çıkışını engellemek üzere parselin yolumuz cephesi boyunca ve imar yolunun, Devlet yolumuzla teşkil ettiği kavşağın başlangıç noktasından imar yoluna doğru en az 50 m'lik kısmının fiziki olarak engelleyen yapısal düzenlemelerin vaziyet planında gösterilmesi ve yerinde uygulanması şartıyla akaryakat ve servis istasyonu yapılmasında sakınca bulunmadığı” belirtilmiş olup söz konusu kurum görüşü de plan hükümlerine eklenerek ‘Akaryakat ve Servis İstasyonu’ amaçlı imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Ancak parsel malikince Söke yönü bitişindeki 10 m genişliğindeki yol henüz taşıt trafiğine açık bir konumda ve devamlılığı olmadığı için bu yoldan giriş-çıkış yapılması, açılması planlanan tesis için mümkün görülmediği belirtilerek Karayolları Genel Müdürlüğünden konuya ilişkin görüş talep edildiği, Karayolları Genel Müdürlüğünün (Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı) 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısında: “söz konusu 10 metrelik imar yolu yapılar taşıt trafiğine açıldığında tesisin ana yola bağlantısının kesilip sadece 10 metrelik imar yoluna (kavşak başlangıcına en az 50 m mesafede olacak şekilde) geçiş yolu bağlantısı yapılması kaydıyla, 10 metrelik imar yolu yapılar taşıt trafiğine açılmaya kadar adı geçen tarafından ibraz edilen, ekteki vaziyet planına uygun olarak tesisten ana yola geçiş yolu bağlantısı yapılmasında idareміzce sakınca görülmediği” belirtilmekte olup söz konusu kurum görüşü plan hükümlerine eklenerek plan değişikliğinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada, 30 parselde kayıtlı taşınmazla yönelik hazırlanan “Akaryakat ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliğine ilişkin;

“1. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi v.b. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

3. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

4. Planlama Alanında Sığınak Yönetmeliği ve 08.10.2015 tarih ve 357 nolu Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 22.07.2005 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından önemli alan-1 (Ö.A.-1) olarak değerlendirilmiş olup; raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığının 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısında belirtildiği üzere, yazı ekinde onaylanan vaziyet planına uygun olarak tesisten anayola geçiş yolu yapılabilir.

7. Planlama Alanında akaryakat ve servis istasyonunda; lpg kullanımında yer alacaktır. Yapılaşma koşulları E:0.50 yapı yüksekliği YENÇOK:7.50 m (1 kat) asma kat yapılabilecek şekilde, idari tesis yapılması halinde YENÇOK:6.50 m (2 kat) olacaktır.

Yapı Yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; tesis bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

8. 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri ilgililerince alınmak zorundadır.

9. 16.09.2005 tarih ve 25938 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası lisans yönetmeliğine uyulacaktır.

10. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; onaylı Milas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde 10 adet plan plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

Onaylı imar planı kararlarından farklı olarak hazırlanan plan değişikliği teklifi ile plan hükümlerinin 6'ncı maddesinde yer alan hüküm doğrultusunda tesise giriş ve çıkışın kalıcı olarak karayolundan yapılacağı, onaylı imar planında komşu parselde 5 metre olarak belirlenen çekme mesafesinin 3 metre olarak düzenlendiği, $Y_{ENÇOK}$: 6.50 m olarak onaylı maksimum yapı yüksekliğinin $Y_{ENÇOK}$:7.50 m (1 kat) asma kat yapılabilecek şekilde, idari tesis yapılması halinde $Y_{ENÇOK}$:6.50 m (2 kat) olarak belirlendiği ve 08.10.2015 tarih ve 357 nolu Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlar doğrultusunda otopark çözümlemesinin yapılacağı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısında Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayandırılarak hazırlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgeleri, ruhsata esas belge niteliği taşımakta olduğu ve vaziyet planına esas olarak uygulama yapılması koşulu ile düzenlendiği, bahse konu parselde yönelik onaylı vaziyet planı incelendiğinde söz konusu akaryakıt istasyonunun çıkış kısmının; 10 metrelik imar yolunun terklerinin yapıldığı, kamusal alandan sağlandığı tespit edilmiş olup kamusal alanın özel mülkiyete tabi olarak kullanılmasının uygun olmayacağı belirtilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede plan değişikliği teklifinin 6 numaralı maddesinde yer alan: '*Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığının 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısında belirtildiği üzere, yazı ekinde onaylanan vaziyet planına uygun olarak tesisten anayola geçiş yolu yapılabilir*' hükmü ile Karayolları Genel Müdürlüğünün (Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı) 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısında 10 m' lik yol açılana kadar geçici olarak karayolundan tesise giriş-çıkış izni verilmiş olmasına rağmen söz konusu kurum görüşünün plan hükmüne eklenmesi halinde giriş-çıkışın kalıcı olarak karayolundan yapılmasına neden olacağı, ayrıca Milas Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 22.11.2018 tarih ve E.32135 yazısında talep edilmesi halinde imar planı sınırları içerisinde yolun açılacağı belirtildiğinden her hangi bir değişiklik yapılmasına gerek olmadığı, diğer yandan plan değişikliği dosyası ekinde yer alan vaziyet planında plan değişikliğine konu parsel sınırı dışında yer alan 10 m' lik taşıt yolunun tesise dahil edilmesinin uygun olmayacağı,

Komşu parselde yapı yaklaşma mesafesinin plan değişikliği ile 3 metre olarak teklif edildiği ancak söz konusu çekme mesafesinin Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarih ve 431 sayılı kararı ile düzeltilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 5 m olarak belirlendiği,

4 numaralı plan hükmünde yer alan: '*Planlama Alanında Sığınak Yönetmeliği ve 08.10.2015 tarih ve 357 nolu Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtilen hususlara uyulacaktır.*' hükmünün yer aldığı ancak 22.02.2018 gün ve 30340 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Otopark Yönetmeliği" ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının yürürlükten kalktığı, dolayısıyla söz konusu yönetmelik kapsamında uygulama yapılamayacağı değerlendirilmiştir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler ile Karayolları Genel Müdürlüğünün (2. Bölge Müdürlüğü) 21.08.2013 tarih ve 132883 sayılı yazısı, Karayolları Genel Müdürlüğünün (Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı) 24.07.2018 tarih ve E.280203 sayılı yazısı, Ulaşım Dairesi Başkanlığının 30.03.2019 tarih ve E.9970 sayılı yazısı, Milas Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 22.11.2018 tarih ve E.32135 yazısı doğrultusunda Milas Belediye Meclisince plan değişikliği teklifine yönelik alınan red kararının uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada, 30 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 07.12.2018 tarih ve 249



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

sayılı kararı ile reddine karar verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.
Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, 135 ada, 30 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan Milas Belediye Meclisinin 07.12.2018 tarih ve 249 sayılı kararı ile reddine karar verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4228 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Milas Belediye Meclisinin red kararı 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.05.2019