

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3817 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi 1026 ada 4 ve 1027 ada 1-2-3 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3817 sayılı yazısında;

- İlgi: a)Başkanlığımız evrağına 02.09.2015 tarih ve 21780/75075 sayı ile kayıtlı Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b)07.07.2015 tarih ve 165 sayılı Milas Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi Hayıtlı Mahallesi tapununun 1026 ada 4 parsel ve 1027 ada 1-2-3 parsellerinde kayıtlı, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0.60, hmax:10.50 m. olmak üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmakta olan taşınmazların bulunduğu alanda "Ticaret+Konut Alanı" amaçlı toplam planlama alanı 8121,462 m2 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin PİN:UİP-8387,4 no ile Milas Belediye Meclisi'nin 07.07.2015 tarih ve 165 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu planlama alanıyla ilgili herhangi bir davanın bulunmadığı, aynı zamanda yazı ekinde planlama alanı için hazırlanmış olan öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planının da iletildiği, değişiklik talebinin incelenerek Belediyemiz Meclisine sunulmak üzere gönderildiği bildirilmiştir.(Ek-1)

İlgi (b) Meclis Kararı'nda (Ek-2) İmar Komisyonunun 03.07.2015 tarih ve 2015/07/06 sayılı hazırlamış olduğu raporun okunduğu, raporda; Milas Belediye Meclisinin 07.02.2012 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanıp askıya çıkan ve 30.04.2012 tarih ve 91 sayılı kararı ile kesinleşen, yürürlükteki Kent Bütününe ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, Hayıtlı Mahallesi 1026 ada 4 parsel, 1027 ada 1,2,3,4 ve 5 parsellerinde kayıtlı taşınmazların karayolundan 10.00 metre yapı yaklaşma mesafesi olarak işaretlendiği, E:0.60, hmax:10.50 metre olmak üzere "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı, öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi ile, söz konusu taşınmazlardan 1027 ada 4 ve 5 parsellerde hiçbir değişiklik yapılmadan, sadece karayoluna cephesi bulunan 1027 ada 1,2,3 parsel ile 1026 ada 4 parselde kayıtlı taşınmazlarda onaylı planda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olan kullanım kararı yapılaşma hakları aynen korunarak "Konut Altı Ticaret" kullanımı olarak tarandığı, ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda, alanda yaşanacak ilave nüfus için gerekli olan ilave yeşil alan, yürürlükteki planda mevcut olduğundan ilave alan ayrılmasına ihtiyaç duyulmadığının görüldüğü, talebin Komisyonca değerlendirildiği, Hayıtlı Mahallesi 1027 ada 1,2,3 parsel ile 1026 ada 4 parselde kayıtlı taşınmazlarda önerilen E:0.60, hmax:10.50 m Karayolundan yapı yaklaşma mesafesi 10.00 m olarak korunduğu "Konut Altı Ticaret" kullanımı olarak önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin komisyonca oy birliği ile uygun bulunduğu, Belediye Meclisince yapılan müzakere neticesinde; İmar Komisyonunun hazırlamış olduğu komisyon raporunda yazılı gerekçelerin aynen uygulanmasına, imar komisyon raporunun geldiği şekliyle kabulüne, 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UİP-8387,4) dosyasının onanmasına, gereği için karar suretlerinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne onay için Muğla Büyükşehir Belediyesine tevdi edilmesine işaretle yapılan oylama sonucunda gündemin bu maddesine oy birliği ile karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu alanın mevcut planda E:0.60, Yençok:10.50 metre olmak üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımında olduğu anlaşılmaktadır. Yürürlükteki Milas Revizyon İmar Planı Plan Notlarında;

1.Tanımlar ve Alan Kullanım Şartları başlığı altında "1.2.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike

oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.", 2.Genel Hükümler başlığı altında "2.4.Konut, Konut Altı Ticaret ve Ticaret önerilen bölgelerdeki yapılarda muayenehane, avukat bürosu, muhasebe bürosu, mühendislik, mimarlık proje büroları, inşaat emlak büroları, noter, dersane vb. kullanımlar (kendi özel yönetmeliklerine uygun olmak koşuluyla) yer alabilir.", "2.12.İmar planında "K.D.K.Ç.A." olarak tanımlanan alanlar konut dışı kentsel çalışma alanlarıdır. 2.12.1.Bu alanlarda E:0.60 maksimum TAKS:0.40, yükseklik (hmax):10.50 metredir. 2.12.2.İfraz yapılması durumunda minimum parsel büyüklüğü 2000 m2 olacaktır." hükümleri yer almaktadır.

Plan dosyasında 1027 ada 3 parselle ilişkin 19.09.2014 tarihinde parselin kullanım amacı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, kullanım amacına göre 1281,31 m2 Mağaza, 807,3 m2 Ortak Alan (bina içi depo ve ardiye) olmak üzere toplam 2088,61 m2 Mağaza olarak ve 248 ada 231 parselle ilişkin 18.04.2002 tarihinde verilmiş olan Konut alanı olarak yapı ruhsatlarının bulunduğu, ancak bu yapıya 2014 yılında verilen ruhsatın Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde de belirtildiği gibi Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan onaylanan imar planına esas verilmiş olduğu belirlenmiştir.

Öneri imar planı değişikliği gerekçesinin; dosya ekinde yer alan 17.04.2015 tarih ve 12672044-175.09/75243 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne hitaplı yazısı olduğu anlaşılmakta olup, söz konusu yazıda; Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Şeftaliirimi Mevkiinde, tapunun 1027 ada, 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde ticari amaçlı bina inşaatı yapılmasına esas görüşlerinin istendiği, yolun bu kesiminde kamulaştırma genişliği 40 m olup, ilgili kesime ait yol proje örneğinin ekte gönderildiği ve "15 Mayıs 1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazete'de (Değişiklik 06.01.1998 tarih, 23222 sayılı Resmi Gazete'de) yayınlanarak yürürlüğe giren, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre, Bölünmüş Devlet Yolumuzun kenarında yapılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100 m'lik mesafeyi sağlaması, parselin yolumuz sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20 m olması, **ticari amaçlı tesisler ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırimızdan en az 25 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu** vardır. Yerinde ve imar planı üzerinde yapılan incelemede; 13.11.1987, 22.03.1988 ve 22.06.1990 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları paftasında, ilgili kesimin imar planı dışında olduğu tespit edilmiş olup ilgili kesimle ilgili olarak Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüş alınmadan anılan parsel için Belediye Meclisinin 25.06.1998 tarihli ve 97 sayılı kararı ile konut dışı kentsel çalışma alanına, 31.10.2003 tarihli ve 125 sayılı kararı ile belediye hizmet alanına ve 22.11.2006 tarihli ve 235 sayılı kararı ile konut dışı kentsel çalışma alanı olarak onaylanmıştır. Ancak imar planında yapı yaklaşma mesafesinin 10 m olarak alındığı ve inşaatın yolumuz kamulaştırma sınırına 25 m mesafede bulunması gerekirken 10,8 m uzaklıkta inşa edildiği tespit edilmiş olup, Karayolları 26. (Muğla) Şube Şefliği'nin 22.01.2015 tarihli ve 42917761-175/23807-11953 sayılı yazıyla, anılan sahada yapılacak ticari bina inşaatı ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından 10,8 m uzaklıkta bulunması nedeniyle sakıncalı görüldüğü bildirilmiştir. Bu nedenlerle, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" **36, 37, 39 ve 41.maddesi hükümlerine aykırı olarak inşa edilen ticari binanın ivedilikle durdurularak**

yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilmesinin sağlanması.." şeklinde görüş bildirildiği anlaşılmaktadır.

Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddesinin c bendinde: "*c)Her türlü tarım ürünlerinin depolandığı yıkama, kurutma yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompa ve kaideleri, mekanize hale getirilmemiş yükleme ve boşaltma rampaları, büfe vb. ikinci derece yapılar ve meskenler için en az 5 metredir. Temel kullanım amacı mesken olmakla birlikte; meskenler bünyesinde yer alan ve alanı mesken normal kat alanını geçmeyen bakkal, manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümleri bulunan yapılar bu maddenin uygulanmasında mesken gibi değerlendirilir.*" hükmü yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26.maddesinin 7.bendinde; "*(7)Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.*" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede; teklif planda 1027 ada 1,2 ve 3 parseller ile aynı adada yer alan 1027 ada 4 ve 5 parsellerin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıyken, 1027 ada 1,2 ve 3 parsellerin Konut Altı Ticaret kullanımına dönüşeceği, bu durumun karayolu kenarındaki sürdürülebilirliği olumsuz etkileyeceği ve arkada yer alan parsellerin cephe alacağı bir yolun ayrılmasının uygun olacağı, plan değişikliği onama sınırına alınan 1026 ada 4 parselin plan onama sınırları dışına alınması gerektiği düşünülmektedir. Plan değişikliği sınırları içinde yer alan ve 2014 yılında düzenlenen Mağaza olarak verilen ruhsatın, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan onaylanan imar planına esas verilmiş olduğu anlaşılmıştır. Bununla birlikte plan açıklama raporunda belirtildiği üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak hayata geçecek olan 8121,462 m2 alanda 0.20 emsal hesabıyla 1624,29 m2 konut yapılabileceği, alanda ilave yapılacak konutlarda 25 m2/kişi standardıyla 65 kişinin yaşayacağı, gerekli ilave alanın 650 m2 olduğu belirtilmiştir. Ancak 2011 yılında onanmış olan yürürlükteki Milas İlçe Merkezi planında 2030 yılı projeksiyon nüfus ortalamasının 85.142 kişi olarak hesaplandığı, bu kabul doğrultusunda 10 m2/kişi yeşil standardına göre plan sınırları içerisinde ayrılması gereken yeşil alan büyüklüğünün 851.420 m2 olduğu, ancak aynı planda ayrılan yeşil alan büyüklüğünün 1.035.163 m2 olduğu, dolayısıyla alanda yaşayacak ilave nüfus için gerekli olan ilave yeşil alanın yürürlükteki planda mevcut olduğu, bu nedenle ilave alan ayrılmadığı belirtilmiştir. Ancak ilgili yönetmeliğe göre ayrılması gereken teknik altyapı alanlarının yalnızca yeşil alan bazında hesaplandığı, diğer teknik altyapı alanlarının hesaba katılmadığı, teknik altyapı alanlarına ilişkin mevcut durumdaki analizin dosyasında yer almaması nedeniyle tespiti yapılamamıştır. Ayrıca yürürlükteki planda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında E:0.60,hmax:10.50 olduğu, öneri planda da yapılaşma koşulunun E:0.60, hmax:10.50 olarak korunduğu, fakat ticaret kullanımındaki zemin katta maksimum 0.40 kullanılacağı, mesken kullanımının 0.20 olacağı, bu durumda plan değişikliğinin Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddesindeki hüküm ile çelişki yaratacağı tespit edilmiştir. Aynı zamanda plan değişikliği ile kullanımı değişen alanlarda, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik

doğrultusunda parsellerde gereken çekme mesafesinin sağlanabilmesi için plan notu olarak; "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddesinin (c) bendinde belirtilen hükümlere uyulacaktır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, tapunun 1026 ada 4 parsel ve 1027 ada 1-2-3 parsellerinde kayıtlı taşınmazlarla ilgili PİN: UİP-8387,4 no ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Milas İlçe Belediye Meclisinin 07.07.2015 gün ve 165 sayılı kararı ile uygun görülen "Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi 1026 ada 4 ve 1027 ada 1-2-3 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğiteklifi", Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05/10/2015 tarih ve 36521862-310.99-3817 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan değişikliği onama sınırına alınan 1026 ada 4,1027 ada 4 ve 5 parsellerin plan onama sınırları dışına alınmasına

Ayrıca plan değişikliği ile kullanım kararı değişen alanlarda, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik doğrultusunda parsellerde gereken çekme mesafesinin sağlanabilmesi için plan notu olarak; "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddesinin (c) bendinde belirtilen hükümlere uyulacaktır." şeklinde bir hükmün eklenmesi ile teklifin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA Komisyonumuzca OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.