

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5894 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Anayasanın 138. maddesi ve 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi kapsamında, Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/89 esas ve 2015/762 kararı doğrultusunda Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 135 ada 30 parseline yönelik Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararının iptal edilerek mahkeme kararının uygun gördüğü 135 ada 30 parsel sayılı taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı Milas Belediye Meclisinin 05.09.2016 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UİP-8387,21 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5894 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 21.09.2016 tarih ve 1952-24999 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 05.09.2016 tarih ve 233 Milas Belediye Başkanlığı'nın Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, N19-B-16-C-2-D paftada yer alan 135 ada 30 parselde "E: 0.50, Yençok: 6.50 m., Bakım-Akaryakıt-LPG İkmal İstasyonu" amaçlı PİN: UİP-8387,21 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Milas Belediye Meclisi'nin 05.09.2016 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'ne sunulması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; Ahmet ÇAVDAR'ın 23.06.2016 tarihli dilekçesi ile Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, İkinci Debboy Mevkii, 135 ada, 30 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz üzerine E: 0.50, Yençok: 6.50m. ve karayolundan 25 mt. yapı yaklaşma mesafesi olmak üzere "Akaryakıt ve LPG istasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek onaylanmasının talep edildiği belirtilmekte olup konu hakkında yapılan incelemede; söz konusu taşınmaza ilişkin; Akaryakıt ve LPG istasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin Milas Belediyesi tarafından 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı Meclis Kararı ile kabul edildiği, askı süreci içerisinde aynı adada bulunan komşu parsel malikinin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden etkileneceği dolayısıyla muvafakat alınması gerektiği ve giriş çıkış izni verilen 10 m.'lik yan yolun yerinde olmadığı konularında itiraz etmiş olduğu, itiraz doğrultusunda Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararı ile 08.11.2013 gün ve 408 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptaline ve değişiklik öncesi imar planının uygulanmasının devam etmesine karar verildiği, Ahmet ÇAVDAR tarafından Muğla 2.İdare Mahkemesi'ne; söz konusu taşınmazda Akaryakıt ve LPG istasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kabul eden 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı Belediye Meclis Kararının iptaline ve değişiklik öncesi imar planının uygulanmasına ilişkin Milas Belediye Meclisi'nin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı işleminin; aynı adada bulunan komşu parsel malikinin uygulama imar planı değişikliğinden etkileneceğinden muvafakat alınması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmadığı ileri sürülerek iptali istemli dava açıldığı, dava sonucunda Muğla 2.İdare Mahkemesi'nin 2014/89 esas ve 2015/762 nolu kararı ile; dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporu doğrultusunda dava konusu 08.01.2014 gün ve 23 sayılı Kararında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesi ile iptaline karar verildiği, bu kapsamda mahkeme kararına uyularak Muğla Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2016 tarih ve 65 sayılı Kararı ile 135 ada 30 parselde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, plan değişikliği ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan parselin "Akaryakıt-LPG İstasyonu" olarak planlandığı, ayrıca planda önerilen "Bakım-Akaryakıt-LPG İkmal İstasyonu"na giriş-çıkışın, Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü dikkate alınarak, parselin kuzeyinde yer alan

10 m. genişliğindeki taşıt yolundan sağlanacağı, yapılaşma yoğunluğu E:0.50, Yençok:6.50 mt. olarak planlandığı ve karayolundan 25 mt. yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği, söz konusu taşınmazla ilgili Milas Belediyesi'nin taraf bulunduğu herhangi bir davaya rastlanmadığı, taşınmazla ilgili Milas Belediyesince düzenlenen herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesine rastlanmadığı, taşınmazla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden işlem yapılmadığı belirtilmekte olup söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu karar verildiği belirtilmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

"1.Amaç

Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıabdi Mahallesi, İkinci Debboy Mevkiinde yer alan 135 ada, 30 nolu parselin Bakım-Akaryakıt-LPG İstasyonu olarak planlanarak, çevre şartlarına uygun oluşumun belirlenip gerçekleşmesini sağlamaktır.

2.Kapsam

Bu plan Milas İlçesi, Milas-Söke Karayolu güzergahının Hacıabdi Mahallesinde yer alan 135 ada 30 parseli kapsamaktadır.

3.Uygulama Hükümleri

3-1. Bakım-Akaryakıt-LPG İstasyonu Alanında yer alacak kapalı alanlar için maksimum inşaat emsali E:0.50, maksimum bina yüksekliği Yençok:6.50 mt.'dir.

3-2.Planlama alanında; içerisinde Akaryakıt-LPG ve Servis (Bakım) İstasyonu, motel, lokanta, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yamcı maddeler içermeyen depolar, otoparklar, teşhir ve satış birimleri, market, süpermarket, büro, ofis ve ticari birimler yer alabilir. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

3-3. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 21.08.2013 tarih ve 132883 sayılı yazısına göre; "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre, tesis sahasında devlet yoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, tesise giriş-çıkış parselin Söke yönü bitişiğinde bulunan 10 mt. genişliğindeki imar yolunun, devlet yolumuzla teşkil ettiği kavşağın başlangıç noktasından imar yoluna doğru en az 50 mt. içeriden yapılması, yerüstü akaryakıt tankları, diğer tehlikeli madde depolarının karayolu kamulaştırma sınırından en az 25 m., pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, tesise karayolundan ve imar yolunun 50 m.'lik kısmından araç giriş-çıkışını engellemek üzere, parselin karayolu cephesi boyunca ve imar yolunun, devlet yolu ile teşkil ettiği kavşağın başlangıç noktasından imar yoluna doğru en az 50 m.'lik kısmının fiziksel olarak engelleyen yapısal düzenlemelerin vaziyet planında gösterilmesi ve yerinde uygulanması" gerekmektedir.

3-4.5576-5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3-5.Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Milas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan hükümleri belirlendiği anlaşılmaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede;

- Mülkiyeti Ahmet ÇAVDAR'a ait Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 135 ada 30 parsel sayılı taşınmazda Akaryakıt ve Lpg İstasyonu amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli

imar planı değişikliği talebinin 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı belediye meclis kararı (Ek-1) ile kabul edildiği,

- Askı süreci içerisinde aynı adada bulunan komşu parsel malikinin, uygulama imar planı değişikliğinden etkileneceği dolayısıyla muvafakat alınması gerektiği ve giriş çıkış izni verilen 10m.lik yan yolun yerinde olmadığı konularında itiraz ettiği (Ek-2),
- İtiraz doğrultusunda Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararı (Ek-3) ile 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan Akaryakıt ve Lpg İstasyonu amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin iptaline ve değişiklik öncesi imar planının uygulamasının devam etmesine karar verildiği,
- Ahmet ÇAVDAR tarafından Muğla 2. İdare Mahkemesi'ne; Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıaptı Mahallesi, 135 ada 30 parsel sayılı taşınmazda Akaryakıt ve Lpg İstasyonu amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğini kabul eden 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı belediye meclis kararının iptaline ve değişiklik öncesi imar planı uygulamasına ilişkin Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı işleminin; aynı adada bulunan komşu parsel malikinin uygulama imar planı değişikliğinden etkileneceğinden muvafakat alınması gerektiğine ilişkin bir düzenlemenin bulunmadığı ileri sürülerek iptali istemli dava açıldığı,
- Dava sonucunda, Muğla 2. İdare Mahkemesi 2014/89 esas ve 2015/762 karar nolu kararı (Ek-4) ile; dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporu doğrultusunda dava konusu 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verdiği tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 11.02.2016 tarih ve 65 sayılı Kararında "(...) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının mahkeme kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmesi (...)" hususuna karar verildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklananlar sonucunda Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2016 tarih ve 65 sayılı Kararı ile 135 ada 30 parselde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylanmış olduğu, bu teklife uygun olarak taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı anlaşılmakla birlikte söz konusu teklifin 08.11.2013 tarih ve 408 sayılı Milas Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan ile aynı plan hükümlerinin belirlendiği, ancak yeni teklifin komşu parselden 3 m. çekme mesafesi ile getirildiği, bu çekmenin eski planda olduğu gibi 5 m. olarak belirlenmesinin uygun olacağı, Büyükşehir Belediyemiz Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olduğu gibi plan değişikliği teklifi başlığının ve gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzeltilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca söz konusu tesiste yeni yapılacak olan tesisin ilgili mevzuata, üst ölçekli planlara ve ilimizin 6360 sayılı kanun kapsamında Büyükşehir Belediyesine dönmüş olması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin değişmesi ve Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları bakım ağı dışında kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında İlke ve Esaslar"ın belirlenmesi nedeniyle ilgililerince yürürlükteki mevzuata uygunluğunun sağlanması ve plan hükümlerinin 3.2.maddesinin ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin "Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları"na ilişkin 40.maddesi doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Anayasanın 138. maddesi ve 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi kapsamında, Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/89 esas ve 2015/762 kararı doğrultusunda Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 135 ada 30 parseline yönelik Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararının iptal edilerek mahkeme kararının uygun gördüğü 135 ada 30 parsel sayılı taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı Milas Belediye Meclisinin 05.09.2016 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UİP-8387,21 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi için konunun Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Anayasanın 138. maddesi ve 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi kapsamında, Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/89 esas ve 2015/762 kararı doğrultusunda Muğla İli, Milas İlçesi, Hacıapti Mahallesi, 135 ada 30 parseline yönelik Milas Belediye Meclisinin 08.01.2014 gün ve 23 sayılı kararının iptal edilerek mahkeme kararının uygun gördüğü 135 ada 30 parsel sayılı taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı Milas Belediye Meclisinin 05.09.2016 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan PİN: UİP-8387,21 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5894 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan değişikliği teklifi başlığının ve gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzeltilmesi, komşu parselden 3 m. çekme mesafesinin 5 m. olarak düzeltilmesi, plan hükümlerinin 3.2.maddesinin ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin “Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları”na ilişkin 40.maddesi doğrultusunda düzeltilmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016