



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

20.05.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20.05.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi (Kurşunlu Cami karşısı) Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binasında Meclis Toplantı salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.01.02-2512 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.03.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkii, 2520 parsel (eski 582 parsel) numarasında kayıtlı taşınmazla ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.01.02-2512 sayılı yazısında;

İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.02.2020 tarih ve E.5091 sayılı yazısı

b) Milas Belediyesi Meclisinin 07.02.2020 tarih ve 43 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda ilimiz Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkii, N19b-22d-4a paftada yer alan tapuda 2520 parsel (eski 582 parsel) numaralı taşınmazda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis kararı ise "Söz konusu 2520 parselin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin 30.05.2019 tarih 2019/05/01 sayılı İmar Komisyonu raporunda; Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne 16.05.2019 tarih E.12520 evrak nosu ile sorulmuş olan görüş talebinin yazının cevabı tamamlanıncaya kadar ek süre verilmesine karar verildiği, 10.06.2019 tarih, 151 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonu raporunun aynen kabul edildiği, Muğla İl Tarım Müdürlüğü'ne 16.05.2019 tarihinde gönderilen yazıya cevaben 08.01.2020 tarih ve E.80232 sayılı yazının Komisyonca incelendiği, **Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.01.2020 tarih ve E.80232 sayılı yazısında;** "...Bakanlık Makamından gelen 13.12.2019 tarih ve E.3865202 sayılı yazıda; konu ile ilgili olarak planlamaya esas kurum görüşünde 582 parsel üzerinden verilen görüşün, kamulaştırma sonrası plana esas güncel 2520 numaralı 17500,26 m2 yüzölçümlü parsel üzerinden değerlendirme yapılması hususunda görüşlerini bildirmişlerdir. Bu görüş parsel bazında Eski 582 (25.724,00 m2) kadastro parselinin Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırılması ile oluşan 2519 parselin (8223,74 m2) karayolu olarak ayrıldığı ve plana esas güncel 2520 parsel (17500,26 m2) için Bakanlık Makamınca görüş oluşturulduğundan konu ile ilgili alakalı başka dosyalara emsal teşkil etmeyeceğinin bilinmesi ve planlamaya esas parselin vasfının Zeytinlik olarak işlenmesi Arsa vasfı kazanmaması ve ifraz edilmemesi...) dendiğinden Muğla İli, Milas ilçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkii'nde yer alan N19b-22d-4a pafta, tapunun 2520 parsel (eski 582 parsel) numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin Komisyonca uygun bulunduğu, talebin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle aynen kabul edildiği, Muğla Büyükşehir Belediyesine tevdi edilmesine oy birliği ile karar verildiği" şeklindedir.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.01.2019 tarih ve 7 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, Nazım İmar Planı aşamasında Milas Belediye Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge



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

20.05.2020

Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Kültür Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Muğla Meslek Yüksekokulu İnşaat Bölümü İnşaat Teknolojisi Programına hazırlatılan Teknik Gereklilik Raporu, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2017 tarih ve 338886 sayılı yazısında; Muğla İli, Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkiinde bulunan 582 no'lu parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerine "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" kurulması planlandığından bahisle 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas görüş talep edildiği, konunun Bölge Müdürlüğü'nce incelendiği imar planı yapılmak istenen parsel içinde kurudere bulunduğu, yazı ekinde gönderilen CD de DSİ tabakası altında taranmış olan alanda herhangi bir faaliyette bulunulmaması şartıyla uygun bulunduğu,

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.01.2020 tarih ve E.80232 sayılı yazısında; "...Bakanlık Makamından gelen 13.12.2019 tarih ve E.3865202 sayılı yazıda; konu ile ilgili olarak planlamaya esas kurum görüşünde 582 parsel üzerinden verilen görüşün, kamulaştırma sonrası plana esas güncel 2520 numaralı 17500,26 m² yüzölçümlü parsel üzerinden değerlendirme yapılması hususunda görüşlerini bildirmişlerdir. Bu görüş parsel bazında Eski 582 (25.724,00 m²) kadastro parselinin Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırılması ile oluşan 2519 parselin (8223,74 m²) karayolu olarak ayrıldığı ve plana esas güncel 2520 parsel (17500,26 m²) için Bakanlık Makamınca görüş oluşturulduğundan konu ile ilgili alakalı başka dosyalara emsal teşkil etmeyeceğinin bilinmesi ve planlamaya esas parselin vasfının Zeytinlik olarak işlenmesi Arsa vasfı kazanmaması ve ifraz edilmemesi..." gerektiği belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

"Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı, 2520 parsel için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.11.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu taşınmazın bir kısmının "**Önemli Alan-2.1**", bir kısmının ise "**Önemli Alan-5.1**" da kalmaktadır.

Plana ilişkin arazi kullanım tablosundan kullanım kararlarının yüzölçümlerinin ise Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı 13194,43 m², Tarımsal Nitelikli Alan 3477,27 m², Toplam planlama alanının ise 16671,70 m² büyüklüğünde olduğu belirtilmekle birlikte plan dosyası ekinde yer alan 14.03.2019 tarih onaylı 2520 parsel için tapu kaydında parsel yüzölçümü 17500,26 m² olarak belirtildiği,



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

20.05.2020

07.05.2019 tarihli tapu senedinde ise gayrimenkulün edinme sebebinin teknik hataların (Yüzölçümünün) düzeltilmesi işleminden 16671,70 m² olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UIP-15203,2 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan hükümlerinin ise;

1. Teknik altyapıya ilişkin projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylamadan inşaat ruhsatı, bu tesislere ait projeler ile peyzaj projesine ait uygulama tamamlanmadan da kullanma ruhsatı verilemez.
2. Yapılarda, çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
3. Akaryakıt ve Servis İstasyonu (Akaryakıt + L.P.G. Satış ve Bakım İstasyonu) Alanı'nda, akaryakıt ve servis istasyonu ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.
4. Z ile tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu (Akaryakıt + L.P.G. Satış ve Bakım İstasyonu) Alanı'nda; altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10; asma kat yapılabilecek şekilde yençok: 7.50 metre (1 kat), idari tesis yapılması halinde yençok: 6.50 metre (2 kat)'dir. Emsale esas en fazla yapı inşaat alanı: 800 m², yapı yapılabilecek en az parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olacaktır. Lpg tanklarının karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 metre; yer altında olması halinde ise en az 25 metre; pompalardan ve kanopiden en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerekmektedir.
5. Z ile tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda (Akaryakıt + L.P.G. Satış ve Bakım İstasyonu); Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarih ve E.2836121 sayılı yazısı uyarınca "...zeytincilik sahaları daraltılamaz. ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.." hükmü doğrultusunda işlem yapılacaktır.
6. Z ile tanımlı Tarımsal Nitelikli Alan' da herhangi bir yapı yapılmayacaktır.
7. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
8. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih ve E.279419 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2017 tarih ve 338886 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. Mülga Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih ve E.251 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.



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

20.05.2020

11. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.07.2017 tarih ve 2714 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müdürlüğe ve Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.
 12. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği listelerinde yer almamakta olup, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarih ve E.4741 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 13. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2018 tarih ve E.1581/14081 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 14. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 09.11.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanının bir kısmı Önemli Alan - 5.1, bir kısmı Önemli Alan - 2.1 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
 15. Geçiş yolu ön izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
 16. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.
 17. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliğine uyulacaktır.
 18. Otopark Yönetmeliği ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 19. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazı ekinde yapılan incelemede ise; söz konusu parselle ilişkin herhangi bir ruhsat kaydına rastlanmadığı, herhangi bir kaçak yapı dosyasına rastlanmadığı ve herhangi bir idari davaya rastlanmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İlave Nazım İmar Planı olarak onaylandığı, teklifin de bu doğrultuda 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı olarak hazırlandığı,

Kurum görüşlerinin karayolu kamulaştırmasından önce 582 parselle ilişkin alındığı, yeni parsel numarası 2520 parselle ilişkin ise Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.01.2020 tarih ve E.80232 sayılı görüşünün alındığı,

Plan dosyası ekinde yer alan 14.03.2019 tarih onaylı 2520 parselle ait tapu kaydında parsel yüzölçümü 17500.26 m² olarak belirtildiği, 07.05.2019 tarihli tapu senedinde ise gayrimenkulün edinme sebebinin teknik hataların (Yüzölçümünün) düzeltilmesi işleminden 16671,70 m² olarak belirtildiği,

Plan paftasında Akaryakıt ve Servis İstasyonu giriş çıkışının plan onama sınırı dışında düzenlendiği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen kuru derenin teklif 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına işlenmediği ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu girişinin kuru dere üzerinde kaldığı,



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

20.05.2020

Plan dosyası eki vaziyet planında 3573/4086 sayılı Zeytincilik Yasası'nın 20. Maddesi gereği toplam yapılaşma hakkının karayolu boyunca ön cephe hattında vaziyet planında gösterildiği şekilde tamamının kullanıldığı, yapı yaklaşma mesafelerinin karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olarak bırakıldığı, planlama alanının batısının doğal zemin (zeytinlik) olarak bırakıldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; söz konusu plan teklifinin tapusunda değişen yüzölçümü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüş yazısı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüş yazısı ve plan dosyasında sunulan vaziyet planının dikkate alınarak bir karar alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkii, 2520 parsel (eski 582 parsel) numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının 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 arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, Kolonyaka Mevkii, 2520 parsel (eski 582 parsel) numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.01.02-2512 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu plan teklifinin tapusunda değişen yüzölçümü ve dosya ekinde sunulan vaziyet planı doğrultusunda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulması, görüş gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesine 3194 sayılı kanunun 8 ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 20.05.2020