



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

12.07.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.07.2018 tarihinde saat 15.16'da Şeyh Mahallesi Koca Mustafa efendi caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4124 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Ağaçalıyık Mahallesi, 129 ada 7 parselde hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4124 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 29.06.2018 tarih ve 17830 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
b) 06.06.2018 tarih ve 143 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Ağaçalıyık Mahallesi, 129 ada 7 parselde kayıtlı toplam 10062,18 m2 yüzölçümlü taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında ise; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin oy birliği ile uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda; bahse konu taşınmaza ait "Akaryakıt ve Depo Satış ve İstasyonu" adı ile 22.10.2004 tarih ve 52 sayılı İkinci Sınıf Gayri Sıhhi Müesselere Ait Açılma Ruhsatı, "Akaryakıt ve Depo Satış ve İstasyonu" adı ile 27.05.2005 tarih ve 1 ruhsat numaralı İkinci Sınıf Gayri Sıhhi Müesselere Ait Açma ve Çalıştırma Ruhsatı, "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" ünvanı ile 2004/152 belge nolu İşletme Belgesi, "Akaryakıt Satışı- Otogaz Satışı" faaliyet konusunda 25.05.2005 tarih ve 112 sıra numaralı İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı bulunduğu, söz konusu taşınmaza 1986 yılında Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce 02-047-86 numaralı Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmiş olmasının yanı sıra Milas Belediye Başkanlığı'nın 21.12.2004 tarihli yazısı ile bahse konu istasyon İmar Kanunu yürürlüğe girmeden önce inşaa edildiğinden Yapı Kullanma Ruhsatı aranılmayacak yapılardan olduğu anlaşılmakta olduğu, bu hususlardan dolayı bahse konu taşınmazın müktesep hakları bulunduğu,

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.19.1.1.2. plan hükmünde "Bu planda yerleşme ve çalışma alanları dışında (tarım alanı, orman alanı vb.) kalan alanlarda, akaryakıt ve servis istasyonu yapılmak istenilmesi halinde talep edilen alanda bölgenin ihtiyacının olduğunu gösteren üniversitelerin ulaşım ile ilgili bölümleri veya ilgili meslek odalarından teknik gereklilik raporu alınması zorunludur." denildiğinden Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Muğla Meslek Yüksekokulu İnşaat Bölümü İnşaat Teknolojisi Programına Teknik Gereklilik Raporu hazırlatıldığı,

Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.29 "Karayolu Kenarında veya Diğer Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" plan hükmünde yer alan; 8.29.4 "Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile Akaryakıt ve L.P.G. istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b gibi karayoluna hizmet verebilecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir." alt plan hükmü ile 8.29.6 "Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulama geçilir." plan hükümleri ile;

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun karayolları kenarında açılacak yapılar ile ilgili 5.19.1.1.3 "Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.." hükmü doğrultusunda bahse konu alanda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kurulması amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlandığı ve söz konusu imar planının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.01.2018 tarih ve 15 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı,

Z ile tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında; altyapı ve sosyal tesisler dâhil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10, Y_{ençok}: Asma kat yapılması halinde 7.50 metre (1 kat), İdari ve Sosyal Tesis



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

12.07.2018

yapılması halinde 6.50 metre (2 kat), En Fazla Yapı İnşaat Alanı: 800 m², Yapı Yapılabilecek En Az Parsel Büyüklüğü: 5.000 m², Yapı yaklaşma mesafelerinin karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsellerden ve yaya yollarından 5 metre olacağı, LPG tanklarının Karayolları Kamulaştırma Sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 metre; yer altında olması halinde ise en az 25 metre; pompalar ve kanopi ise Karayolları Kamulaştırma sınırından en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerektiği belirtilmiştir.

Talep edilen imar planına esas Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Milas Belediye Başkanlığı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı, İl Mahalli İdareler Müdürlüğü, Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu,

Bahse konu alana ilişkin 24.08.2017 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunduğu,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı'nca plana ait PİN:UİP-32196 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Plan dosyasında yapılan incelemede;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2017 tarih ve E.42891 sayılı yazısında; "(...) tesis bünyesinde bulunan 5 adet yapının çekme mesafesini sağlamadığı, Avşar Köyü cephesinden tesise araç giriş çıkışı olduğu, araçların bu bölgede park ettiği, trafik güvenliğini tehlikeye düşürdüğü tespit edilmiştir. Bu durumda; söz konusu Akaryakıt Satış İstasyonu için geçiş yolu izin belgesi düzenlediğinden müstesna haklarının bulunduğu anlaşıldığından yukarıda açıklanan "Yönetmelik" hükümlerine göre Bölünmüş Devlet Yolumuza doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yollarının, Yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, tesis bünyesinde yapılan ve Yolumuz Kamulaştırma sınırına yeterli yapı yaklaşma mesafesi bulunmayan 5 adet ilave yapının kaldırılması, (...)" olarak ve Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.07.2017 tarih ve 21750 sayılı yazısında "(...)Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından 30.05.1966 tarihinde inşaat ruhsatı düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bahsi geçen yapı 2981 Sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesinin (b) bendine göre 10 Ocak 1975 yılından önce mevcut olduğu da anlaşılmaktadır." olarak belirtilmiş olup söz konusu yapılara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanması aşamasında Milas Belediye Başkanlığı ile yapılan yazışmalar sonucunda Milas Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü'nün 11.01.2018 tarih ve 1028 sayılı yazısı ekinde yer alan 11.01.2018 tarih ve 1018 sayılı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün yazısında mevcut bulunan istasyon binasının ve yakıt pompalarının haricinde 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddesi gereği işlemleri yapılabilecek başka yapı bulunmadığının Başkanlığımıza bildirildiği tespit edilmiştir.

Bahse konu plan teklifine ilişkin;

1. Teknik altyapıya ilişkin projeler (Elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan 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) olarak belirlenen alanda istasyon ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve gününbirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.
4. Z ile tanımlı Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı (Akaryakıt + L.P.G. Satış Ve Bakım İstasyonu) olarak belirlenen alanda; 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 m²dir. 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



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

12.07.2018

- ve kanopiden en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerekmektedir.
5. Z ile tanımlı alanda Muğla İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 24.11.2017 tarih ve E.2949282 sayılı yazısı uyarınca "...Zeytinlik 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. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
 7. Trafo binası yol cephesinde 3.00 metre, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.
 8. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2017 tarih ve E.42891 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 9. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.11.2016 tarih ve 95431654-129 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 10. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.03.2017 tarih ve 1101 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müdürlüğe ve Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.
 11. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 27.11.2017 tarih ve E.119806 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 12. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
 13. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.
 14. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliğine uyulacaktır.
 15. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.10.2015 tarih ve 357 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır.
 16. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği listelerinde yer almamakta olup, Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.01.2017 tarih ve E.359 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 17. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 24.08.2017 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Önemli Alan-5 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
 18. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu, planlı alanlar imar yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 18 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede;

-4 ve 5 numaralı plan hükümlerinde belirtilen Z tanımlı alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında gösterilmediği, Z tanımlı alanın gösterilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Ağaçlıyık Mahallesi, 129 ada 7 parselde hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli 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: "İlimiz, Milas İlçesi, Ağaçlıyık Mahallesi, 129 ada 7 parselde hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve



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

12.07.2018

Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-754-E.4124 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 4 ve 5 numaralı plan hükümlerinde belirtilen, Z tanımlı alanın İmar planı paftası üzerine işlenerek değişiklikle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 12.07.2018