

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

18/02/2016 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 05/02/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-591 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışi Mevkii, N19d-a3-2a pafta 533 parseline ilişkin Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/02/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-591 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığının 29.12.2015 tarih 609-34229 sayılı yazısı.
b) 07.12.2015 tarih ve 311 sayılı Milas Belediye Meclisi kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışi Mevkiinde yer alan, tapuda N19d-a3-2a pafta 533 numaralı kadastro parselinde kayıtlı, mülkiyeti şahsa ait olan toplam 8.600 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine "Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu" amaçlı teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasının incelenerek gereğinin yapılması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

Söz konusu taşınmaz Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince 10.09.2015 tarih ve 311 sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" kullanımında kaldığı ve 07.12.2015 tarih ve 311 sayılı ile Milas Belediye Meclisi Kararınca uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı(UİP-16304 PİN numaralı) Büyükşehir Belediye Meclisimizce incelenmek üzere Başkanlığımıza iletildiği anlaşılmıştır.

Milas Belediye Meclisinin 07.12.2015 tarih ve 311 Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi teklifi tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Milas Belediye Meclisi İmar Komisyonunca incelenmiş olup;

-Öneri imar planında "Trafo Alanı" olarak işaretlenen alanda yoldan 5 metre, diğer cephelerden 1 metre yapı yaklaşma mesafesi işaretlenmesi,

-Öneri imar planının plan notları 4.Maddesinin; "Akaryakıt ve LPG satış istasyonu olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları; yapılar ayırık nizam yapılacak olup Zeytincilik Kanununa göre yapılaşma emsali: 0.10 (Toplam inşaat alanı % 10 geçemez.), yapı yükseklikleri Yençok:7.50 m. olacaktır. Parselde Akaryakıt +LPG ve Servis İstasyonuna ait zorunlu idari v.b. tesisler yer alabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri karayolu kamulaştırma sınırından 25 m., komşudan 5 m. olacaktır. LPG tanklarını karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 m., yer altında olması halinde ise en az 25 m., pompalardan ve kanopiden en az 5 m. uzaklıkta bulunması gerekmektedir." Şeklinde değiştirilmesi haliyle 3194 sayılı İmar Kanunun 8.Maddesi uyarınca Milas Belediye Meclisi İmar Komisyonca uygun olduğuna karar verilmiş ve Milas Belediye Meclisince yukarda belirtilen Milas Belediye Meclisi İmar Komisyonu Raporunda yazılı gerekçelerin aynen uygulanmasına, imar komisyonu Raporunun geldiği şekliyle kabulüne, öneri imar planında belirtilen hususların düzeltilmesi şartıyla 3194 sayılı yasanın 8/b maddesinde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasının onanmasına gereği için karar suretlerinin plan ve proje müdürlüğüne, onay için Belediye Başkanlığımıza gönderilmesine karar verilmiştir.

Başkanlığımıza onay için gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Milas Belediye Meclisince 07.12.2015 tarih ve 311 sayılı meclis karara uygun olarak hazırlanarak Başkanlığımıza sunulduğunun anlaşıldığı,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklif edilen alanda Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü tarafından uygun görülen 1 adet 14 m.*6 m.=84 m² büyüklüğünde trafo yeri ayrıldığı,

Milas Belediye Meclisinin 07.12.2015 tarih ve 311 sayılı kararında teklif edilen plana ilişkin 12.maddelik plan hükmü mevcutken plan hükmünün 6 maddesinin sehven yazılmayarak toplam 13.maddelik plan hükmü getirildiğinin yazıldığı anlaşıldığı,

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde(EK-2);

AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.06.2014 tarih ve 14790 sayılı yazısında"... Her 12.000 m², alana anayol cephe 4*8=32 m², ebadında trafo binası yeri ayrılması Kuruluşumuz Proje ve Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve her türlü resmi yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi",

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 23.10.2012 tarihli 51331 sayılı yazısında, "...2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre, geçiş yollarının, yönetmeliğin Ek-1 proje örneğine uygun olarak projelendirilmesi, yer üstü akaryakıt + LPG ve diğer tehlikeli madde depolarının yol kamulaştırma sınırından en az 50 m, her türlü yer altı depoları, ticari bina ile bunlara ait sundurmaların yol kamulaştırma sınırından en az 25 m, akaryakıt ve LPG, pompa, kaideler ve kanopinin de yol kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması koşuluyla ve inşaat izni verilmeden önce ilgililerin Müdürlüğümüze başvurarak geçiş yolu ön izin belgesi alınması", gerektiği tespit edilmiştir.

Milas Belediye Meclisince 07.12.2015 tarih ve 311 sayılı meclis karara uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında aşağıda yer aldığı şekliyle 12 adet plan hükmünün getirildiği tespit edilmiştir. Plan hükümleri;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra parselasyon planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. 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. Akaryakıt ve LPG satış istasyonu olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları; yapılar ayrık nizam yapılacak olup Zeytincilik Kanununa göre yapılaşma emsali: 0.10(Toplam inşaat alanı % 10 geçemez.), yapı yükseklikleri Yençok:7.50 m. olacaktır. Parselde Akaryakıt +LPG ve Servis İstasyonuna ait zorunlu idari v.b. tesisler yer alabilir.
Yapı yaklaşma mesafeleri karayolu kamulaştırma sınırından 25 m., komşudan 5 m. olacaktır. LPG tanklarını karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 m., yer altında olması halinde ise en az 25 m., pompalardan ve kanopiden en az 5 m. uzaklıkta bulunması gerekmektedir.
5. Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 29.06.2015 tarih 1343 sayılı yazısına istinaden yapılması planlanan akaryakıt istasyonu için TS 12820 standartlarına uyulması, 3572 sayılı yasa ile 10.08.2005 tarih 25902 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı almadan faaliyete başlanılamaz.
6. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 10.10.2012 tarih ve 7390 sayılı yazı uyarınca çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışma durdurularak Milas Müze Müdürlüğü'ne ilgililerince bilgi verilmesi zorunludur.
7. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
8. İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.06.2014 tarih ve 633-5670 sayılı yazısında belirtilen "... 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılştırılması Hakkında Kanun ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5.

Maddesi 2. Paragrafında “Zeytincilik sahaları daraltılamaz ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10’nu geçemez bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı Araştırma Enstitülerinin ve mahallinde varsa Ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.” hükmü gereğince işlem yapılacaktır.

9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 09.04.2015 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan-2.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda şev göçmesine karşı basamaklar halinde istinat duvarları oluşturulmalı, yüzey sularının bölgeden uzaklaştırılmasına yönelik çevre drenajı yapılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı kaya birimlerin mühendislik parametreleri proje esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
10. 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.
11. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
12. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı,2918 sayılı Karayolları ve Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Konu hakkında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 12.plan hükmünün;

12.“Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı,2918 sayılı Karayolları ve Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” hükmünün,

Bu planın üst ölçeği olan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunması nedeniyle, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planına uygun onama yapılmış olduğu sonucu ortaya çıkacağından, plan hükmünde atıfta bulunulması tereddütleri beraberinde getirecektir. Dolayısıyla, anılan 12. plan hükmünün,

12.“Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 2918 sayılı Karayolları ve Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

Şekline dönüştürülmesine,

-“Tesis edilecek 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.” şeklindeki plan hükmünün eklenmesi,

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Ö.A.2.1 gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesinin gerektiği,

-Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki trafo yerinin doğusunda yer alan parselle bitişik konuma getirilmesinin daha uygun olacağı,

-Yapı çekme mesafelerinin arazinin yüksek eğimli olması nedeniyle Karayollarına cepheli alanda düzenlenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışı Mevkiinde yer alan, tapuda N19d-a3-2a pafta 533 numaralı kadastro parselinde kayıtlı, mülkiyeti şahsa ait olan toplam 8.600 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerine 07.12.2015 tarih ve 311 sayı ile Milas Belediye Meclisi Kararınca uygun bulunan UİP-16304 PİN numaralı 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 Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışı Mevkii, N19d-a3-2a pafta 533 parseline ilişkin Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05/02/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-591 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 12.plan hükmünün;

12."Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı,2918 sayılı Karayolları ve Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmünün,

Bu planın üst ölçeği olan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunması nedeniyle, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planına uygun onama yapılmış olduğu sonucu ortaya çıkacağından, plan hükmünde atıfta bulunulması tereddütleri beraberinde getirecektir. Dolayısıyla, anılan 12. plan hükmünün,

12."Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 2918 sayılı Karayolları ve Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

Şekline dönüştürülmesine,

-*"Tesis edilecek 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."* Şeklindeki plan hükmünün eklenmesi,

- Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasındaki Yerleşime Uygun Açısından Ö.A.2.1 gösterimin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim şekline uygun olarak düzenlenmesinin gerektiği,

-Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki trafo yerinin doğusunda yer alan parselle bitişik konuma getirilmesinin daha uygun olacağı,

-Yapı çekme mesafelerinin arazinin yüksek eğimli olması nedeniyle Karayollarına cepheli alanda düzenlenmesinin daha uygun olacağına

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.