

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 214

Karar Tarihi : 08/06/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

k) Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, tapuda 125 ada 34, 37, 39 parsellerde teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.05.2017 tarihli raporunda;

22.05.2017 tarihinde saat 13:30’da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.05.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-3143 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, tapuda 125 ada 34, 37, 39 parsellerde teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.05.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-3143 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 03.05.2017 tarih ve 17606-63819 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile ilimiz Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, tapuda 125 ada 34,37,39 parsel numarasında kayıtlı toplam 4665,06 m² büyüklüğündeki taşınmazlar üzerine kurulması planlanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasının incelenerek onaylanması talep edilmektedir

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak “Tarım Alanı” kullanımında ve “Önlemle Doğa Alanı” sınırları içinde, Söke-Milas Karayolu üzerinde, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında ise yaklaşık olarak “Tarım Alanı ve Sulama Alanı” kullanımlarında kaldığı ve teklif edilen nazım imar planının, ÇDP 8.29.4. nolu plan hükmünde yer alan “*Karayolu Kenarında veya Diğer Kara ulaşım Güzergâhlarında mevzuata uygun olmak koşulu ile Akaryakıt ve LPG İstasyonları, Servis İstasyonu, Konaklama Tesisi, Yeme İçme Tesisi, v.b. gibi karayollarına hizmet verebilecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir*” hükmü ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 4.12.1.1. plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığı anlaşılmıştır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Kültür Turizm Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-

1)

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

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 06.04.2017 tarih ve E.829286 sayılı yazısında; “.....söz konusu parsellerin tapu kaydındaki vasfı “Zeytinli Tarla” olduğundan, 34, 37 ve 39 nolu parseller zeytin alanlarının 3573 sayılı Kanun ve Kanunda değişiklik yapan 4086 sayılı Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre korunmaya çalışıldığı dikkate alındığında Bakanlığımızın

08.06.2011 tarih ve 2961/12311/42356 sayılı 3573 Kanun uygulamaları hakkında; tapu vasfı Zeytinlik olan, ancak üzerinde zeytin ağacı bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında ZEYTİNLİK olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu parseller 4086 sayılı kanunun 5. Maddesinin 2. paragrafında “Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları içerisine alınması halinde; alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma; zeytinlik sahasının %10’unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi, Bakanlığın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Bakanlığa bağlı Müdürlüklerin, Araştırma Enstitülerin ve mahallinde varsa Ziraat Odalarının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.” hükmüne göre işlem yapılması” gerektiği,

- Milas Belediye Başkanlığı’nın 16.03.2017 tarih ve 8416 sayılı yazısı ile “...söz konusu taşınmazla ilgili Belediyenin taraf olduğu herhangi bir davanın bulunmadığı ve taşınmaz için herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenmediği, ayrıca akaryakıt istasyonu kullanım kararında mesafe şartı aranmasını zorunlu kılan 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu gereği söz konusu parselin bulunduğu yol güzergahının sağında ve solunda 1 km. mesafede akaryakıt istasyonunun...” bulunmadığı,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 19.07.2016 tarih ve 2893 sayılı yazısında; söz konusu alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne bildirilmesi gerektiği,
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü’nün 16.10.2015 tarih ve 6287 sayılı yazısında; ana yola cephe 4*8=32 m² ebadında trafo binası yeri ayrılması ile Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gerekli 1 adet trafo binası yerinin ayrılması gerektiği,
- Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 2. Bölge Müdürlüğü’nün 02.12.2015 tarih ve 236077 sayılı yazısında; 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine göre, yolumuza doğrudan bağlantının yönetmeliğin Ek:1 proje örneğine uygun olarak projelendirilmesi, yer üstü akaryakıt ve LPG tanklarının yolumuz kamulaştırma sınırından (Ekli Kamulaştırma Planı) en az 50 m. yer altı akaryakıt tankları, LPG yer altı tankı ve ana bina, ticari amaçlı yapılar ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m., akaryakıt, LPG pompa, kaideler ve kanopinin de yolumuz kamulaştırma sınırından en az 5 m. uzaklıkta bulunması, geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 200 m. mesafe içinde yolumuza kavşak teşkil edecek

trafiğe açık imar yolu planlanmaması şartıyla, anılan taşınmazın “Akaryakıt ve LPG Satış ve Bakım İstasyonu” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görüldüğü, ancak, bu görüşün 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasına esas olarak verilmiş olup, geçiş yolu izin belgesi verilmesine ilişkin görüşün, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi ile parselin ölçülerini, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafesini, yapıların kullanım amacını, giriş-çıkışı gösteren, yönetmeliğin Ek:1 proje örneğine uygun Belediye Başkanlığınca onaylanmış 1/200 ölçekli 3 adet “Vaziyet Planı”nın, yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince gönderilerek, Belediye Başkanlığınca geçiş yolu izin belgesi verilmesine esas Bölge Müdürlüğünün uygun görüşü alınmasının gerektiği,

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2017 tarih ve 9433 sayılı yazısında; planlama çalışmasına yönelik hazırlanan trafik etüdünün uygun olduğu ve yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak kavşak oluşturacak yolların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerektiği hususu bildirilmiştir.

“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı, 125 ada 34,37,39 parsellere ait, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.04.2016 tarihinde onaylamıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan-5.1. (ÖA.-5.1.) olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 14 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, Plan hükümleri:

1. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
2. 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: 400 m², yapı yapılabilecek en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir.
3. Z ile tanımlı alanda Muğla İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 06.04.2017 tarih ve E.829286 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.
4. ADM elektrik dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 16.10.2015 tarih ve 6287 sayılı yazısına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir adet trafo binası yeri ayrılacaktır.
 5. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
 6. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2015 tarih ve 236077 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 7. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.09.2015 tarih ve 551-9956 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 8. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2016 tarih ve 2893 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müdürlüğe ve Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.
 9. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
 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. 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 09.10.2015 tarih ve E.12346 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
 13. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı önlemlili alan - 5.1 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
 14. Bu planda açıklanmayan hususlarda muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı teklif edilen Plan dosyasında(Ek-2); Planlama alanının Söke-Milas ulaşım aksı üzerinden cephe aldığı ve 1/100000 ÇDP Planı 8.29.4 numaralı plan hükmü doğrultusunda ve 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun Kapsamında ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanunun 5. Maddesi 2. Paragrafı doğrultusunda planlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, tapuda 125 ada 34, 37, 39 parsellerde teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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.

Komasyon Görüşü: “Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, tapuda 125 ada 34, 37, 39 parsellerde teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-3143 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Karar No : 214

Karar Tarihi : 08/06/2017

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**