

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20/08/2015 tarihinde saat 13.00’de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06/08/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3019 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.08.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışi Mevkii, N19d-a3-2a pafta 533 parselle ilişkin Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

- " İlgi: a) Başkanlığımızın evrağına 28/04/2015 tarih ve 10995/34706 sayı ile kayıtlı dilekçe.
b) Başkanlığımızın 22.05.2015 tarih ve 1833/7916 sayılı yazısı.
c) Başkanlığımızın evrağına 06/07/2015 tarih ve 16669/56795 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi (c) dilekçe 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 hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında, ilgi (b) yazı ile belirtilen eksiklerin tamamlandığı belirtilerek teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı(ÇDP) kapsamında yaklaşık olarak “Tarım ve Orman Alanı” ve “Ulaşım Ağında” kaldığı tespit edilmiş olup teklif edilen planın ÇDP 8.29.4 nolu plan hükmünde “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 doğrultusunda hazırlandığı anlaşılmıştır.

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

Mulga Muğla İl Özel İdaresi Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü’nün 02.10.2012 tarih 19740 sayılı, Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 08.06.2015 tarih 3405-15325 sayılı yazısı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü’nün 01.10.2012 tarih 463757 sayılı, Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün 30.11.2012 tarih ve 2015-16669 sayılı, Mülga İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü’nün 15.10.2012 tarih ve 20569 sayılı ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü’nün 04.10.2012 tarih 4654 sayılı yazıları ile teklif planının yapılmasında sakınca olmadığının bildirildiği,

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 işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan faaliyete başlanılmaması” gerektiği,

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 03.06.2014 tarih 633-5670 sayılı yazısında “...tapu vasfı zeytinlik olan 533 parselin Belediye sınırları içine alınması durumunda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı 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'unu 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 yapılması",

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.10.2012 tarih 11633 sayılı yazısında "...bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılacak faaliyetler ilgili Kamu Hizmet Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde bulunmadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirme yapılmadığı, söz konusu imar planı notlarında " Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II 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." İbaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin uyulması",

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",

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 10.10.2012 tarih ve 7390 sayılı yazısında "...çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Milas Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi", gerektiği tespit edilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; 13 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, 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, yapı yükseklikleri Yencok: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. Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş İl Müdürlüğü'nün 30.06.2014 tarih ve 14790 sayılı yazısına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ana yola cephe 4x8=32 m ebadında trafo binası yeri ayrılacaktır.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.06.2014 tarih ve 633-5670 sayılı yazısında belirtilen "... 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı 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.
10. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.04.2015 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili 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.
11. 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.
12. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
13. 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. Şeklindedir.

Konu hakkında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Söz konusu parselin Güney kesiminde Karayolu ile bağlantısını sağlayan bir yaya yolu geçirilerek yeşil alana (Park/Çocuk Bahçesi gibi) dönüştürülmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda,6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Mülga Muğla Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla Büyükşehir Belediyesine dönüştürülmüş olup, 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun geçici 1. maddesi uyarınca Başkanlığımızca yürütülen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı meclis gündeminde olduğundan, teklif edilen planın bu aşamadan sonra değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışı Mevkii N19d-a3-2a Pafta 533 nolu Kadastro parselinde kayıtlı teklif edilen "Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu" 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.

Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Meclise sunulan yukarıda metni yazılı "Milas İlçesi, Dibekdere Mahallesi, Palamutkışı Mevkii, N19d-a3-2a pafta 533 parsel ile ilişkin Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" teklifi; tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu 8. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Kanunun 7/b, maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.