



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

30.07.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30/07/2018 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4138 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" 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 12.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4138 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Başkanlığımız evrağına 22.12.2016 tarih ve 50592-159612 sayıyla kayıtlı Perihan MANAVOĞLU'nun dilekçesi
b) Başkanlığımız evrağına 12.02.2018 tarih ve 7110-22342 sayıyla kayıtlı Ali Özden Gürbüz'ün dilekçesi
c) Başkanlığımız evrağına 12.02.2018 tarih ve 7111-22345 sayıyla kayıtlı Ali Özden Gürbüz'ün dilekçesi
d) 20.02.2018 tarih ve 1026/4323 sayılı yazımız
e) 06.03.2018 tarih ve 5919 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
f) 02.04.2018 tarih ve 8966 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı
g) 14.05.2018 tarih ve 2816/12111 sayılı yazımız
h) Başkanlığımız evrağına 04.06.2018 tarih ve 26149/86309 sayıyla kayıtlı Ali Özden Gürbüz'ün dilekçesi
ı) 22.06.2018 tarih ve 3725/15532 sayılı yazımız
i) Başkanlığımız evrağına 10.07.2018 tarih ve 30231-104954 sayıyla kayıtlı Ali Özden Gürbüz'ün dilekçesi

İlgi (b) ve (c) dilekçeler ile İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu 27.561,40 m² yüz ölçümlü parsellerde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Bu kapsamda dosyasında yapılan incelemeye göre; karayoluna cephesi bulunan, zeytinlik vasıflı bahse konu taşınmazların 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "kısmen Önemli Doğa Alanı, kısmen Tarım Alanı ve kısmen 6360 sayılı Kanun öncesi Tespitli Köy Yerleşik Alanı sınırı" içinde kaldığı tespit edilmiştir.

İlgi (e) Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile 443, 800 ve 819 nolu parseller üzerinde 1 adet yapının bulunduğu; herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı; herhangi bir davanın bulunmadığı; Akaryakıt İstasyonu kullanım kararında mesafe şartını aranmasını zorunlu kılan 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu gereği söz konusu parsellerin bulunduğu yol güzergahının sağında ve solunda mevcut ya da onaylı imar planı bulunan Akaryakıt ve Servis İstasyonunun bulunmadığı; söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir yazışma dosyasının bulunmadığı bildirilerek söz konusu plan teklifinin üst ölçekli plan ve plan notları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması şartıyla sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği; ilgi (f) Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 29.03.2018 tarih ve 8457 sayılı yazı ve eklerinde belirtildiği üzere Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 443 parselde bulunan taşınmazla yönelik 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri uyarınca gerekli işlemlerin yapıldığı bildirilmiştir.

Bunun yanı sıra, ilgi (d) yazımızda da belirtildiği üzere 443, 800 ve 819 nolu parsellerin yakın çevresindeki taşınmaz üzerinde de Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı talep başvurularının bulunduğu; yakın çevredeki Köşk Mahallesi, 812 parsel ile ilgili (a) dilekçe ile Akaryakıt +LPG ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı yapılmak istendiği bildirilerek kurum görüşümüzün istendiği; talep edilen



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

30.07.2018

Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı planlama çalışmasına esas 11.12.2017 tarih ve 7611/28797 sayılı yazımız ile ön izin görüşümüzün ilgisine iletildiği; Başkanlığımız evrağına 05.12.2017 tarih ve 1424-3027 sayılıyla kayıtlı Perihan MANAVOĞLU'nun dilekçesi ile Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden kurum görüşünün alınmasının talep edildiği; 02.02.2018 tarih ve 684/3036 sayılı yazımız ile İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşünün ilgisine iletildiği; ancak sonrasında Başkanlığımız evrağına herhangi bir dilekçe girişinin bulunmadığı ve teklif plan dosyasının sunulmamış olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, teklif plan çalışmasına ilişkin ilgi (g) yazımız ile ön izin görüşümüz ilgisine iletilmiş olup ilgi (h) dilekçe ile "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değerlendirilmek üzere sunulmuştur. Bu doğrultuda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. maddesi ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2014 gün ve 120 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görev Yetki, Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 20. maddesine istinaden hazırlanan "Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi" ve ekleri ile ilgili mevzuat hükümleri kapsamında plan dosyasında yapılan inceleme sonucunda ilgi (a) yazımız ile dosyasındaki eksiklikler bildirilmiştir.

Bu doğrultuda, ilgi (i) dilekçe ile 443, 800 ve 819 nolu parsellerde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge 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, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-3)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde(Ek-3);

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.04.2018 tarih ve 1033826 sayılı yazısı ile "3573/4086 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. Maddesindeki "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamında içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 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 sökülmez." hükmü gereğince işlem yapılması gerektiği; planlama alanı içerisinde 443 parsel üzerinde etüt tarihi itibarıyla zeytin sıra aralarına yapılmış 3 adet plastik sera, 1 silaj çukuru, 1 adet ev, 1 adet temelinde beton dökmüş sundurma bulunduğunun tespit edildiği; bu yapılardan yapılaşma olarak değerlendirilen ev ve sundurmanın imar planı çalışmalarında toplam yapılaşma içerisinde değerlendirilmesi gerektiği,"
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.06.2018 tarih ve 219650 sayılı yazısı ile "parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile ilgili Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince, Akaryakıt-LPG İstasyonu için Devlet Yolu doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının Köşk Mahalle yolundan 200 m'lik kavşak mesafesi şartını



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

30.07.2018

sağlayacak şekilde Yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, Eko-Turizm Alanı için Devlet Yoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninin Köşk Mahalle yolundan 200 m'lik kavşak mesafesi şartını sağlayacak şekilde Yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, karayolunun durumunu, tesisin karayoluna göre konumunu, parselin ölçülerini, parsel üzerindeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini, giriş-çıkışı gösteren, ilgili Belediye Başkanlığınca onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının Karayolları Bölge Müdürlüğüne gönderilerek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerektiği,”

- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.03.2018 tarih ve 220289 sayılı yazısı ile “ söz konusu alanın arkeolojik ve/veya kentsel sit sınırları içinde kalmadığı; yerinde yapılan incelemede yüzeyde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı; yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği,”
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 22.02.2018 tarih ve 10 sayılı yazısı ile “ 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması; yerin bulunduğu konum itibarıyla sırasıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ile Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması ve planlamadan sonra ilgili kurumca İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (GSM), hükümleri ile mesafelerin (SKB), TSE standartları çerçevesinde belirlenip ruhsatlandırılması gerektiği,”
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 16.02.2018 tarih ve 8767 sayılı yazısı ile “ söz konusu taşınmaz üzerinde Bölge Müdürlüğüne ait 2 adet paralel giden 31,5 Kv-3x3 /0 AWG İletkenli Örtülü DM-Bafa DM'yi ve köyleri besleyen Enerji Nakil Hattının arsa üzerinden geçtiği; hattın Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin korunması şartı ile emniyet mesafelerine uyulması ve yaklaşma mesafelerinin ihlal edilmemesi gerektiği; her 12.000 m² alana ana yola cepheli 4x8= 32 m² ebadında trafo binası yeri ayrılması ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Yapım İşleri Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması gerektiği,”
- Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 02.04.2018 tarih ve 1025 sayılı yazısı ile “Ekoturizm Alanı' ve Akaryakıt + LPG Servis İstasyonu ve Dinlenme Tesisi yapılması planlanan alan için TS 12820 ve TS 11939 standartlarına uyulması,10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılmaması, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan değişikliğine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturumaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,”
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2018 tarih ve 1582/14082 sayılı yazısı ile “ söz konusu parsellerde kuruma ait herhangi bir altyapı, üst yapı ve sanat yapısının bulunmadığı; planlama alanının bulunduğu bölgede atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı ile yağmursuyu drenaj hattının bulunmadığı; planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığı; işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği; söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı; konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdarenin atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında İdare bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma



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

30.07.2018

tesisinde bertarafının sağlanabileceği; ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı ile ilgili olarak gerekli önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından alınması gerektiği.”

- Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2018 tarih ve 12559 sayılı yazısı ile "Bahsi geçen planlanan tüm fonksiyon ve parsellerin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanması ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 04/06/2018 tarih ve 12672044-175.09/E219650 sayılı yazısında bahsi geçen hükümlere uyulması ve Genel Otopark Alanının giriş ve çıkışlarına yönelik Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının plan notlarına işlenmesi gerektiği" hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.05.2018 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Köşk Mahallesi, 443.800 ve 819 nolu zeytinlik vasıflı parseller üzerinde toplam 27.750,86 m²'lik planlama alanında "Eko Turizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının talep edildiği ve 17 adet plan hükmünün düzenlendiği (Ek-1-2),

- Ekoturizm Alanı olarak belirlenen alanda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.) günübürlük tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarının yer alabileceğinin belirtildiği,

- Plan hükümlerinde "Eko Turizm Alanlarında yapılacak tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak Eko Turizm Tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine tophumun yararlanmasına ayrılan yapı ve Eko Turizm Tesisi olduğu yazılacak olup, 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz." şeklinde hüküm düzenlendiği,

- Bu kapsamda, söz konusu imar planıyla talep edilen fonksiyon ile birlikte planlama alanına ilave kalıcı nüfusun getirilmediği,

- Taşınmazların kuzeyinde 40 m genişliğinde karayolunun yer aldığı,

- 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile ÇDP'nin eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmünde "8.4.12.1 Bu plan ile belirlenen veya tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübürlük tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır." hükmünün bulunduğu; 8.4.12.1 numaralı hükmünde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği; plan hükmünde bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği hususunun düzenlendiği; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6.bölümünde kırsal turizm tesisleri, "kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına katılabilecekleri, kırsal yaşamının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisler" olarak tanımlandığı; ve söz konusu tesislerin turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanmasının söz konusu olamayacağı bildirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasına göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması



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

30.07.2018

gerekliliği sonucunda, kurum/kuruluş görüşleri çerçevesinde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının üst ölçekli planları olan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 nolu hüküm ve karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesislere ilişkin 8.31. numaralı hükümleri ile 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5 ve 5.19.1 nolu hükümleri doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı “i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan.” şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan Eko Turizm Alanı amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu’nun 8’inci maddesinde yer alan “...Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirler arası yollarda on kilometreden, şehir içi yollarda bir kilometreden az olmamak üzere Kurul tarafından çıkarılacak ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe girecek yönetmelikle düzenlenir.” hükmü göz önünde bulundurulduğunda, yakın çevredeki aynı yönde bir kilometre mesafeden az uzaklıkta bulunan Köşk Mahallesi, 812 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı talep başvurusunun 443,800 ve 819 nolu taşınmazlardan önce yapıldığı; ancak, 812 parseldeki başvurunun ön izin aşamasında kaldığı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi uyarınca teklif plan dosyasının sunulması gerektiği tespit edildiğinden; İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü’nün 02.11.2017 tarih ve 22765 sayılı yazısında her iki parsel için yapılan başvuruların şehir içi yollarda bir kilometre mesafe tahdidi şartını aynı anda sağlamadığından İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında planların hazırlanması ve yürürlüğe konmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak ilk başvuruyu yapan kişinin başvurusunun öncelikle değerlendirilmesi gerektiği, yetkili idarece ilgili kişi için yapılan inceleme sonucunda dosyasındaki eksikliklerin tamamlanamayacağı veya mevzuatta belirtilen süre ve/veya şartların sağlanamayacağı tespit edilmesi halinde diğer başvuru kişinin dosyasının incelemeye alınması gerektiği yönündeki görüşüne istinaden yukarıda yer alan açıklamalar kapsamında Köşk Mahallesi 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen “EkoTurizm Alanı” ve “Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Tesisler” amaçlı plan teklifinin 812 nolu parselden önce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi kapsamında hazırlanarak sunulduğu tespit edildiğinden değerlendirmeye alınmıştır.

Makanınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii’nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen “EkoTurizm Alanı” ve “Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Tesisler” 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii’nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen “EkoTurizm Alanı” ve “Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Tesisler” 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 12.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4138 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu’nun 8’inci maddesinde yer alan “...Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirler arası yollarda on kilometreden, şehir içi yollarda bir kilometreden az olmamak üzere Kurul tarafından çıkarılacak ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe girecek yönetmelikle düzenlenir.” hükmü göz önünde bulundurulduğunda, yakın çevredeki aynı yönde bir kilometre mesafeden az uzaklıkta bulunan Köşk Mahallesi, 812 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu



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

30.07.2018

amaçlı imar planı talep başvurusunun 443,800 ve 819 nolu taşınmazlardan önce yapıldığı; ancak, 812 parseldeki başvurunun ön izin aşamasında kaldığı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi uyarınca teklif plan dosyasının sunulmamış olduğu tespit edildiğinden; İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 02.11.2017 tarih ve 22765 sayılı yazısında her iki parsel için yapılan başvuruların şehir içi yollarda bir kilometre mesafe tahdidi şartını aynı anda sağlamadığından İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında planların hazırlanması ve yürürlüğe konmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak ilk başvuruyu yapan kişinin başvurusunun öncelikle değerlendirilmesi gerektiği, yetkili idarece ilgili kişi için yapılan inceleme sonucunda dosyasındaki eksikliklerin tamamlanamayacağı veya mevzuatta belirtilen süre ve/veya şartların sağlanamayacağı tespit edilmesi halinde diğer başvuru kişinin dosyasının incelemeye alınması gerektiği yönündeki görüşüne istinaden yukarıda yer alan açıklamalar kapsamında;

Köşk Mahallesi 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı plan teklifinin üst ölçekli plan kademelenmesi doğrultusunda 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin 5.19.1.1.6. nolu maddesindeki "...yeni yer seçimi yapacak olan akaryakıt, lpg ve diğer istasyonlarının bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmayıp 1/5.000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve uygulama imar planlarının yapılması zorunludur." hükmü çerçevesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi kapsamında teklif planın öncelikli olarak 443, 800 ve 819 nolu parsellerdeki "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" olarak hazırlanan kısmının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmasının uygun olduğu; ancak plan askı sürecinde 2. Başvuru sahibine tebligat kanunu kapsamında tebliğ edilerek, "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleştikten sonra söz konusu plan teklifinin "EkoTurizm Alanı" olarak hazırlanan kısmının plan kademelenmesi doğrultusunda ayrıca teklif edilmesi Komisyonumuzca değerlendirilmiş olup,

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasındaki gösterimler kısmının Eko Turizm Alanı gösteriminin kaldırılmasının,
- Plan hükümlerinin 1 nolu maddesinden "... ve Eko Turizm Alanı..." ifadesinin kaldırılmasının,
- Plan hükümlerinin Eko Turizm Alanına ilişkin hazırlanan 3 ve 4 nolu hükümlerinin kaldırılmasının,
- Plan hükümlerinin 8 nolu maddesindeki "... Eko Turizm Alanı için karayoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninden Köşk Mahallesi yolundan 200 m'lik kavşak mesafesini sağlayacak şekilde Yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmesini..." ifadesinin kaldırılmasının,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı açıklama raporundaki Eko Turizm Alanına ilişkin bölümlerin kaldırılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi kapsamında teklif planın 443, 800 ve 819 nolu parsellerdeki "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" olarak hazırlanan kısmının değişiklikle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.07.2018