

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 215

Karar Tarihi : 08/06/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

D) İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer alan, 451 ada 1 parselde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 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 53618066-310.01-3145 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer alan, 451 ada 1 parselde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 53618066-310.01-3145 sayılı yazısında;

- İlgi:**
- a) Başkanlığımız evrağına 07.04.2016 tarih 19676/46259 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - b) 18.04.2016 tarih ve 2302/7580 sayılı yazımız.
 - c) Başkanlığımız evrağına 17.05.2015 tarih 24833/64695 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - ç) 16.06.2016 tarih ve 3801/11918 sayılı yazımız.
 - d) 17.06.2016 tarih ve 3866 sayılı yazımız
 - e) 22.06.2016 tarih ve 1440 sayılı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı yazısı.
 - f) 28.06.2016 tarih ve 5996 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.
 - g) 11.07.2016 tarih ve 2369 sayılı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı yazısı.
 - h) Milas Belediye Başkanlığı'nın 04.08.2016 tarih ve 20885 sayılı yazısı.
 - ı) 17.08.2016 tarih ve 5055/16080 sayılı yazımız.
 - i) İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarih ve 7947 sayılı yazısı.
 - j) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 01.12.2016 tarih ve 11835 sayılı yazısı.
 - k) 09.11.2016 tarih ve 7035/24107 sayılı yazımız.
 - l) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 1155 sayılı yazısı.
 - m) 20.01.2017 tarih ve 439/1500 sayılı yazımız.
 - n) Başkanlığımız evrağına 07.04.2017 tarih 19676/46259 sayı ile kayıtlı dilekçe
 - o) Kara Kuvvetleri Komutanlığı-Kara Havacılık Eğitim Ve Tatbikat Merkezi Komutanlığı'nın 21.04.2017 tarih ve 935472-17 sayılı yazısı.
 - ö) Başkanlığımız evrağına 03.05.2017 tarih 17644/63915 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi (a), (c), (n) ve (ö)'de kayıtlı dilekçe ve ekleri ile İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde bulunan, tapunun N19D-13-A-1 pafta, 451 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5.736,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak istendiği belirtilerek gereği talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiş olup, teklif planın, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.30. ve 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı'nın 4.9.1. nolu plan hükümleri doğrultusunda hazırlanması gerektiği anlaşılmıştır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediyesi- Plan Proje Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Orman ve Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi

Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Kara Kuvvetleri Komutanlığı-Kara Havacılık Eğitim Ve Tatbikat Merkezi Komutanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-2)

Teklif plana ilişkin alman kurum görüşlerinde;

- Milas Belediye Başkanlığı'nın 04.08.2016 tarih ve 20885 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,
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarih ve 7947 sayılı yazısı ile Zeytinlik vasıflı arazinin, 3573 sayılı Kanun kapsamında Zeytinlik (Z) olarak değerlendirildiği, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun Ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanunun 5. maddesi gereğince işlem yapılması,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2016 tarih ve E.230844 sayılı yazısı ile "...1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Belediye meclisince onaylanmadan önce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile ilgili yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince, geçiş yolunun Ek:4 proje örneği esas alınarak düzenlenmiş, yolun durumunu, tesislerin yola göre konumunu gösterir, parselin ölçülerini parseldeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolun kamulaştırma sınırını, yapıların yolun kamulaştırma sınırına olan mesafesini ve giriş-çıkışı gösteren Belediye Başkanlığınca onaylı 1/200 Ölçekli, 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi..." gerektiği Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 1155 sayılı yazısı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (g) yazısı ile "trafik etüdünün uygun olduğu ve yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak kavşak oluşturacak yolların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması" hususu

bildirilmiştir.

Ayrıca dosyasında yapılan incelemede; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 03.11.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunda "..inceleme alanında...yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan-5.1. olarak değerlendirilmiştir...Planlama alanında, üst kotlardan gelebilecek yüzey sularına karşı önlem alınmalı, proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmesi..." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alana dair Daire Başkanlığımızca 16 adet plan hükümlerinin oluşturulmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Bunlar;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

2. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması, planın

bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

3. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi v.b. teknik alt yapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

4. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5. Planlama alanında Sığınak Yönetmeliği ve 08.10.2015 tarih ve 357 nolu büyükşehir belediyesi meclis kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.11.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanda alınacak tedbirler:

Birimin jeoteknik özellikleri göz önüne alındığından düşük yoğunluklu yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat, zemin periyodu değişimi ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı önlem alınmalıdır.

Bu alanlarda zemin etüt içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile birlikte zemin parametreleri belirlenmeli, temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

Zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

Planlama alanının depremsellik özellikleri tüm yapıların proje aşamasında göz önünde bulundurulmalı, olası depremin zeminde yaratacağı olumsuz etkiler gözetilmelidir.

Belirtilen tüm risk faktörleri yapılacak zemin etüt çalışmalarında irdelenerek yapı güvenliği açısından alınması gereken statik proje ve gerek görülen zemin iyileştirme önlemleri ile yapı-zemin etkileşime uygun olarak tasarım parametreleri belirlenmelidir.

Zeminin taşıma gücü, büyütme vb hesaplamalar ile birlikte zemin parametreleri yapım aşamasında tekrar değerlendirilmelidir.

Planlama alanında, üst kotlardan gelebilecek yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır.

Proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri, yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.

7. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.04.2016 tarih ve 4546 sayılı yazısında belirtildiği üzere uygulama projelerinin yürürlükte olan Çed Yönetmeliğinin 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.

8. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2016 tarih ve 230844 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

9. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.06.2016 tarih ve 17714 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. Muğla Gıda Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarih ve 22952-7947 sayılı yazısında, zeytinlik vasıflı arazi, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında zeytinlik (Z) olarak değerlendirilmiş olup; 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması 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 alanının %10'nu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım Ve Köy İşleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa Ziraat Odası'nın uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez." hükmü gereğince işlem yapılacaktır.

11. Planlama Alanında Yapılanma Koşulları

Z tanımlı alanda akaryakıt ve servis istasyonu yapılacak olup; bu alanda lpg kullanımı da yer alacaktır. Ayrıca yine bu alanda akaryakıt ve servis istasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri de yer alabilecektir.

Altyapı Ve Sosyal Tesisler Dahil Olmak Üzere Toplam Yapılaşma Alanı= 0,10

Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m².dir.

Yapı Yüksekliği Yençok=7.50 m (1 kat) Asma kat yapılabilecek şekilde, idari tesis yapılması halinde Yençok=6.50 m (2 kat) olacaktır.

12. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri ilgililerince alınmak zorundadır.

13. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (Lpg) Piyasası Lisans Yönetmeliğine uyulacaktır.

14. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18.10.2016 tarih, 3708 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

15. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2016 tarih ve 2369 sayılı yazısına istinaden; söz konusu tesis için ts.11939 ve ts.12820 standartlarına uyulacaktır, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında gayrisihhi müessese iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

16. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesinde yer alan, 451 ada 1 parselde "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.

Karar No : 215
Karar Tarihi : 08/06/2017

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesiinde yer alan, 451 ada 1 parselde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 53618066-310.01-3145 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

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