

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 34
Karar Tarihi : 08/02/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) İlimiz, Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, 125 ada 34, 37, 39 parselleri kapsayan alanda teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.01.2018 tarihli raporunda;

31.01.2018 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 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.190 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz, Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, 125 ada 34, 37, 39 parselleri kapsayan alanda teklif edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.190 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Milas Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 21.11.2017 tarih ve 6332 sayılı yazısı
b) Milas Belediyesi Meclisininin 06.11.2017 tarih ve 316 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda İlimiz 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında yapılan incelemede; Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 03.10.2017 tarih ve E.2438613 sayılı görüşü doğrultusunda emsale dahil olan kısımların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği için Milas Belediye Meclisi’nin 06.11.2017 tarih ve 316 sayılı kararı ile talebin oy birliği ile reddine karar verildiği tespit edilmiştir.

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 “Önlemlili 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 Nazım İmar Planı aşamasında; 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 görüşlerinin alındığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.06.2017 tarih ve 241 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

“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 Raporunun Çevre ve Şehircilik

İl Müdürlüğü tarafından 11.04.2016 tarihinde onaylandığı, rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında Önlemler Alan-5.1. (ÖA.-5.1.) olduğu ve kullanım kararlarının yüzölçümlerinin ise Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı 4.471,56 m², Trafo Tesis Alanı 72,09 m², Yol 121,50 m² Toplam Planlama Alanı ise 4.665,15 m² büyüklüğünde olduğu,

Plan hükümlerinin ise;

1.Teknik altyapıya ilişkin projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislere ait projeler ile peyzaj projesine ait uygulama tamamlanmadan da kullanma ruhsatı verilemez.

2.Yapılarda, çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3.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. Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olacaktır. LPG tanklarının karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 metre; yer altında olması halinde ise en az 25 metre; pompalardan ve kanopiden en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerekmektedir.

4.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.

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

6.Trafo binası yol cephesinde 3.00 metre, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. 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.

7.Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2015 tarih ve 236077 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

8.Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.09.2015 tarih ve 551-9956 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

9.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.

10.Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

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.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.

14.Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı Önemli Alan - 5.1 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

15.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir. şeklinde 15 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazı ekinde yapılan incelemede ise; söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir ruhsat kaydına rastlanmadığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddelerine istinaden bir işlem yapılmadığı ve herhangi bir idari davaya rastlanmadığı bildirilmiştir.

Ayrıca Milas Belediye Başkanlığının 11.09.2017 tarih ve 236 sayılı kararı ile uygulama imar planı dosyasının Komisyona havale edildiği, 06.10.2017 tarih ve 279 sayılı Meclis kararında plan teklifine konu alanla ilgili Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden istenen teknik raporun henüz taraflarına ulaşmaması nedeniyle 1 ay ek süre verilmesine karar verildiği anlaşılmıştır. Milas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.09.2017 tarih ve 836 sayılı yazısı ile Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden öneri plan hakkında teknik rapor ile birlikte uygun olup olmadığına dair görüş istendiği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.10.2017 tarih ve E.2438613 sayılı yazısında; "İlgi yazınızda belirtilen hususlar ile ilgili olarak; zeytinlikler ile zeytin alanlarının, 3573 sayılı Kanun ve bu 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 sayılı Kanun uygulamaları hakkında: Tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve Tapu vasfı zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında Zeytinlik olarak değerlendirilmesi gereklidir. 3573/4086 sayılı Zeytincilik Yasasının 20.Maddesinde "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegetatif 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 kapsamı 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 sökülemez." hükmüne göre işlem yapılması gerekmektedir. Kamuya terk, yola terk ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması gibi işlemler bu kapsamda (%10) değerlendirilmiştir.

Ayrıca Zeytincilik Kanununda; Zeytinlik alanların daraltılmasının önlenmesi kısmında Madde 24'un 2. maddesinde " Bu sahalarda ki zeytin ağaçlarının sökülmesi, Bakanlığın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Bakanlığa bağlı Müdürlüklerin, Enstitülerin ve varsa Ziraat odalarının uygun görüşü alınır." denilmektedir." şeklinde görüş verildiği, 06.11.2017 tarih ve 316 sayılı meclis kararında Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.10.2017 tarih ve E.2438613 sayılı görüşü doğrultusunda emsale dahil olan kısımların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği için talebin oy birliği ile reddine karar verildiği tespit edilmiştir.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Zeytinliklere ilişkin plan hükümlerinde ise;

-Z ile tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı (Akaryakıt + L.P.G. Satış ve Bakım

Karar No : 34
Karar Tarihi : 08/02/2018

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.

-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 sahalalarının 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'nun 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." şeklinde olduğu ve plan paftası üzerinde emsal belirtilmediği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; onaylı nazım imar planında altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10 olarak belirtildiği, öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında E:0.10 yazılmakla birlikte plan hükümlerinde altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10 olarak belirtildiği bu hususta İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.10.2017 tarih ve E.2438613 sayılı görüşü de dikkate alınarak karar verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, 125 ada 34, 37, 39 parselleri kapsayan alanda teklif edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Milas İlçesi, Ekindere Mahallesi, Çavdarlık Mevkii, 125 ada 34, 37, 39 parselleri kapsayan alanda teklif edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.190 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Milas Belediye Başkanlığının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektirdiği için alınan 06.11.2017 tarih 316 sayılı ret kararının söz konusu Nazım İmar Planında yapılaşma koşulunun emsal olarak değil alt yapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı 0.10 olarak verildiği tespit edildiğinden uygun olmadığı bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasından E=0.10 yapılaşma koşulunun kaldırılarak 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.

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