

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

23.02.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.02.2024 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285880 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"İlimiz, Milas İlçesi, Baharlı Mahallesi, 115 ada, 40 parselde LPG kullanımını da barındıran "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285880 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.01.2024 tarihli ve E-137719 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 22 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Baharlı Mahallesi, 115 ada, 40 (eski 1084) parselle ilişkin hazırlanan LPG-Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının incelenerek onaylanmasının talep edildiği, Milas Belediye Meclisi'nin ilgi (b)'de kayıtlı kararı ile reddedildiği bildirilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/06/2023 tarih ve 133 sayılı kararı ile onaylanan LPG-Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan 13. maddede *"1/1000 ölçekli Uygulama imar planı aşamasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtilen analiz ve etütler hazırlanacaktır"* denildiği, teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan hükümlerinde 14. Madde de ise *"Muğla Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 'nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtildiği üzere uygulama aşamasında oluşacak kazı yüksekliği nedeniyle topografyanın kaymaması için ruhsat aşamasında, statik hesaplarla duvar yapılmalı, şev stabilitesi analizleri doğrultusunda geoteknik uzman raporlarıyla şevli alanlar oluşturulmalı ya da çeşitli zemin ve şev koruma işlemlerine ait analiz, etüt ve raporlar hazırlanmalıdır."* denildiğinden üst ölçekli plan kararının alt ölçekli plan kararı ile uyumsuz olduğu, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28/05/2022 tarih ve 112825 sayılı yazısında bahsedilen **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18/01/2022 tarihli ve E.12672044-175.09/702821 sayılı yazısında bahsi geçen hususların sağlanmadığı ve planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiğine dair herhangi bir analizin bulunmadığı ve plan hükümlerinin birbiri ile uyumsuz olduğundan bahse konu talebin REDDİNE, belirlenen eksiklerin tamamlandıktan sonra söz konusu talebin tekrar değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.06.2023 tarih ve 133 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı,

Teklif İmar Planına ilişkin Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman

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

23.02.2024

Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı görüş yazılarının alındığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak; bölgedeki tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu, taşınmazın tatil bölgelerine ulaşımında kullanılan ana güzergah üzerinde bulunması, Milas- Bodrum Havalimanına olan yakınlığı ve ayrıca Güllük Mahallesi'nde yer alan liman sebebiyle, ihtiyaç, trafik güvenliği ve mevzuat hükümleri doğrultusunda tesis ile bütünleşik olarak yeme- içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret ünitelerinin de yer alacağı Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin hazırlandığı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.06.2023 tarih ve 133 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı, "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" kullanımında kaldığı açıklanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 15 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1."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.

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

3.Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 35'inci maddesi ile Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinde belirtilen tanımlara uyulacaktır. Buna göre Akaryakıt Ve Servis İstasyonu olarak belirlenen alanda araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz lpg, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların tüplü lpg hariç diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan akaryakıt ve servis istasyonu ile lpg otogaz istasyonu yapılabilir.

4.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.

5.Akaryakıt Ve Servis İstasyonu alanında akaryakıt ve servis istasyonu- lpg ile bütünleşik olarak yeme- içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları; max E= 0,20, Emsale Esas Max Yapı İnşaat Alanı= 800m², Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=5.000m², Yapı Yüksekliği Asma Kat Yapılabilecek Şekilde Y_{ençok}= 7.50 m (1 kat), İdari Tesis Yapılması Halinde Y_{ençok}=6.50 m (2 kat) olacaktır.

6.Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 31.10.2022 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre, planlama alanı, Önlemler Alanlar 2.1 (Stabilite Açısından Önlemler Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Planlama alanında raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

7.Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve 702821 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

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

23.02.2024

8.Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.10.2022 tarih ve 4720289 sayılı yazısı uyarınca uygulama projelerinin, yürürlükte olan Çed Yönetmeliği'nin 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.Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım Ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2022 tarih ve 62803 sayılı yazısına uyulacak olup, taşınmazın içme- kullanma suyu ihtiyacı ve atık suların bertarafı Muski Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/ kuruluş tarafından karşılanacaktır.

10.Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih ve 2825674 sayılı yazısında belirtildiği üzere, yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışmalar durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine, Müdürlüğe ve en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi zorunludur.

11.İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz.

12.Tesisin otopark yeri ihtiyacı, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre parselinde sağlanacaktır.

13.Akaryakıt Ve Servis İstasyonu alanında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu Ve İlgili Yönetmeliklerinde yer alan emniyet tedbirleri ilgililerince alınmak zorundadır.

14.Muğla Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtildiği üzere uygulama aşamasında oluşacak kazı yüksekliği nedeniyle topografyanın kaymaması için ruhsat aşamasında, statik hesaplarla duvar yapılmalı, şev stabilitesi analizleri doğrultusunda geoteknik uzman raporlarıyla şevli alanlar oluşturulmalı ya da çeşitli zemin ve şev koruma işlemlerine ait analiz, etüt ve raporlar hazırlanmalıdır.

15.Bu planda açıklanmayan hususlarda; onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu İle Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği Ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümlerine, TS 11939 ve TS 12820 standartlarına, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkartılan İlgili Yönetmelik, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur." şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 22 sayılı RED kararı incelendiğinde;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28/05/2022 tarih ve 112825 sayılı yazısında bahsedilen Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18/01/2022 tarihli ve E.12672044-175.09/702821 sayılı yazısında bahsi geçen hususların sağlanmadığına ilişkin olarak; Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 14.04.2023 tarihli yazısında bahse konu avan projenin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarihli ve 702821 sayılı yazısında bahsi geçen Ek-1 proje örneğine uygun olarak hazırlandığının tespit edildiğinin bildirildiği,

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

23.02.2024

Planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiğine dair herhangi bir analizin bulunmadığı konusuna ilişkin olarak, planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiğine dair konuları içeren **trafik etüt raporunun** 28.10.2022 tarihinde Ulaşım Daire Başkanlığı'na iletildiği, **Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 04.11.2022 tarih ve 156238 sayılı yazısı ile plan hükümlerine "Tesisin otopark yeri ihtiyacı Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında yönetmelik hükümlerine parselinde karşılanacaktır."** hükmünün eklenmesi ve **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18/01/2022 tarihli ve E.12672044-175.09/702821 sayılı yazısına uyulması koşulu ile uygun değerlendirildiğinin** bildirildiği,

Ayrıca; Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 22 sayılı red kararı sonrasında plan müellifince Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu ve 05.02.2024 tarihinde Başkanlığımıza sunulan dilekçe ekinde yer alan **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 1437680 sayılı yazısı ile;** 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile İl sınırlarının Büyükşehir Belediyesi sınırları olarak kabul edildiği, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2014 tarih ve 55600611-175.09/212138 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yol standardının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yani yerleşim yeri (meskun mahal) dışında yapılması, istenilen yapı ve tesisler için yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiğinin belirtildiği, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre Devlet Yolunun kenarında yapılacak Akaryakıt Satış İstasyonu tesislerine ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenar ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m. 'lik mesafeyi sağlaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tanklarının ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50m., ana bina, ticari tesisler ve yer altı Akaryakıt+LPG tanklarının ön cephe hattının en az 25 m., pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, Akaryakıt Satış İstasyonu olarak planlanacak parselin yola bitişik cephe genişliğinin en az 45 m. olması zorunluluğunun olduğu, yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemede; parselin yolun kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin yaklaşık 160 m. olduğu, parselin Milas yönüne doğru yaklaşık 190 m.'lik görüş mesafesinin olduğu ve öneri imar planında parselin yapı yaklaşma mesafesinin 25 m. olarak işlendiğinin tespit edildiği, bu durumda yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümlerine göre geçiş yollarının Yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak görüş mesafesine engel teşkil etmemesi adına parselin Bodrum yönüne doğru (60 m.'den sonra) projelendirilmesi, tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden 200 m.'lik mesafe içinde, yol ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu bulunmaması ve planlanmaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tanklarının ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50m., tesisler, ticari tesis, ana bina ve yer altı Akaryakıt+LPG tanklarının ön cephe hattının öneri imar planına uygun olarak en az 25 m., pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 iniş eğimli olması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması, geçiş yollarının, yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede, parselin yola olan cephesi boyunca en az Ø 100 cm. lik büz veya 1x1m ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması şartıyla, söz konusu parsel üzerinde öneri imar planına uygun şekilde "Akaryakıt, LPG Servis İstasyonu Alanı" amaçlı İmar Planı yapılmasının Bölge Müdürlüğü'nce uygun

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

23.02.2024

görüldüğü, ancak; yukarıda verilen görüşün geçerli olabilmesi için; Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğiyle birlikte, ilgili yönetmeliğin 36. Maddesi gereğince, geçiş yolunun Ek:1 proje örneğine uygun olarak görüş mesafesine engel teşkil etmemesi adına parselin Bodrum yönüne doğru (60 m.'den sonra) projelendirilmiş, 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 gösteren Belediyesince onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının ilgili Belediye Başkanlığı tarafından Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiğinin belirtildiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.01.2024 tarih ve 72821 sayılı yazısı ile 24.01.2024 tarih ve 1437680 sayılı yazısının aynı konuları içerdiği ve uygun görüş verildiği, plan açıklama raporunda da yer aldığı,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan 13. maddesindeki hüküm ile, teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan hükümlerinde 14. maddesindeki hükmün uyumsuz olduğuna ilişkin;

Başkanlığımızca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında 13. maddenin bulunmadığı, plan teklifinin komisyona iletildiği aşamada komisyon görüşü ile Fen İşleri Daire Başkanlığına görüş sorulduğu ve gelen görüş doğrultusunda imar komisyonunca **"1/1000 ölçekli Uygulama imar planı aşamasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtilen analiz ve etütler hazırlanacaktır."** hükmünün oluşturulduğu ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtilen analiz ve etütlerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında hazırlanması gerektiği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 14. maddesinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 13. Maddesi ile uyumsuz olduğu,

Bu sebeple plan müellifince İnşaat Mühendisine teknik rapor hazırlatıldığı ve plan müellifinin 08.02.2024 tarih dilekçesi ekinde yer alan **İnşaat Mühendisi tarafından hazırlanan Teknik Raporda;** Milas ilçesi, Baharlı Mahallesi, Soda Mevkiinde 115 ada 40 (eski 1084 parsel) parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı ve buna bağlı onaylanması öngörülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanabilirliğine altlık teşkil eden ve yapılmak istenilenlere açıklık getiren plankote ve mimari avan projeye göre topografyanın kaymaması için statik hesaplarla duvar yapılması, şev stabilitesi analizleri doğrultusunda geoteknik uzman raporlarıyla şevli alanlar oluşturulması ya da çeşitli zemin ve şev koruma işlemlerine ait analiz, etüt ve raporların hazırlanmasının mümkün olmadığı, bu çalışmaların yapılabilmesi için öncelikle mimari projenin kesinleşmesinin gerektiği, kısaca özetlenirse; ruhsat aşamasında mimari projelendirme, statik projelendirme, zemin etüt çalışmaları, şev stabilitesi analizleri, geoteknik rapor çalışmalarının yapılması gerektiği, söz konusu çalışmaların belirli bir maliyet ve zaman gerektirmekle birlikte imar planının kesinleşmesinden sonra ruhsat aşamasında alınacak olan imar durum belgesine istinaden hazırlanması gerektiği, ruhsata esas hazırlanan mimari projelerde yapılacak binaların, araç giriş-çıkışı ile pompa ve kanopi alanlarının oluşturulabilmesi, eğimler doğrultusunda, topografyanın kaymamasını sağlamanın ancak bu şekilde yapılarak sağlanabileceğinin inşaat mühendisi tarafından kabul edildiği, bu çalışmalar yapılmadan ruhsat verilmemesi gerektiğinin bildirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait plan işlem numarası (PİN) alınmadığı, plan teklifinde plan işlem numarasının (PİN) bulunmadığı tespit edildikten sonra geriye dönük 481045859 (PİN) numarasının Milas Belediye Başkanlığı'na Eplan sistemine gönderildiği,

31.10.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda planlama alanının; yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (Stabilite Açısından Önemli Alanlar) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

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

23.02.2024

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda;

Plan teklifi onama sınırı içerisinde kamuya bedelsiz terk edilmesi gereken yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kullanımlar bulunmadığından ve plan teklifi tek ada tek parselden oluştuğundan 1. Numaralı plan hükmünden “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.” kısmının çıkarılması gerektiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı’nın 04.11.2022 tarih ve 156238 sayılı yazısı ile hazırlanan trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği,

Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 22 sayılı kararında belirtilen eksiklerin plan müellifinin 05.02.2024 tarih ve 08.02.2024 tarihli dilekçeler ekinde Başkanlığımıza sunulduğu,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 24.01.2024 tarih ve 1437680 sayılı yazısı ve 18.01.2024 tarih ve 72821 sayılı yazısı ile plan teklifinin uygun değerlendirildiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde 13. madde “1/1000 ölçekli Uygulama imar planı aşamasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 26.05.2023 tarih ve 211235 sayılı yazısında belirtilen analiz ve etütler hazırlanacaktır” hükmünde istenen analiz, etüt ve raporların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında hazırlanmadığı, inşaat mühendisi raporunda da imar planı kesinleşmesinden sonra yapılabileceği, bu çalışmalar yapılmadan inşaat ruhsatı verilmemesi gerektiğinin bildirildiği,

Alınacak kararın yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 22 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin “...REDDİNE belirlenen eksiklerin tamamlandıktan sonra söz konusu talebin tekrar değerlendirilebileceğine... karar verildiği” belirtildiğinden bu hususlar doğrultusunda değerlendirme yapılması uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Baharlı Mahallesi, 115 ada, 40 parselde LPG kullanımını da barındıran “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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, Baharlı Mahallesi, 115 ada, 40 parselde LPG kullanımını da barındıran “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285880 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu alanda oluşacak kazı yüksekliği nedeniyle kaymaların önlenimin alınabilmesi amacıyla hazırlanması gereken analiz ve etüdlerin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı 13 nolu plan hükmü doğrultusunda tamamlatarak öncelikle İlçe Belediye Meclisince bir karar alındıktan sonra değerlendirilmesi uygun olacağından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını teklif dosyasının İlçe Belediyesine geri iadesi.

3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

23.02.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.02.2024