

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

25.12.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.12.2023 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 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-268115 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.12.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, 124 ada, 52 parselde LPG ve Elektrikli Araç Şarj ünitesi kullanımını da barındıran "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-268115 sayılı yazısında;

İlgi : Sibel KARAKAŞ'ın 07.09.2023 tarihli dilekçesi.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, 124 ada, 52 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan Akaryakıt İstasyonuna ilave olarak LPG ve Elektrikli Araç Şarj ünitesi eklenmesi amacıyla hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli teklif nazım imar planının hazırlandığı belirtilerek imar planı dosyasının incelenerek onayı için gereği talep edilmiştir.

Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer almakta ve 'Akaryakıt Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri' amaçlı 1/1000 ölçekli mevzi imar planı Mülga Muğla İl İdare Kurulu'na 29.04.1992 gün ve 265 sayılı karar ile onaylı iken kadastro mülkiyet uygulaması ile onaylı imar planındaki mülkiyetle farklılık (kayıklık) olduğunun anlaşılacak kadastro mülkiyet uygulamasına göre 1/1000 ölçekli mevzi imar planı değişikliği Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nin 04.07.2005 tarih ve 83 sayılı kararı ile "Akaryakıt Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri" kullanımında Emsal:0.25, maxh:4.50 m. Yapılaşma koşullarında kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede; plan talebine konu parselle ilişkin 29.11.2019 tarihli dilekçe ile mevcut Akaryakıt ve Servis istasyonuna LPG ilavesi amacıyla başvurunun yapıldığı, 30.12.2019 tarih ve 31843 sayılı yazı ile, talebe konu alanın sağlı sollu 1 km. mesafede planlı yada mevcut Akaryakıt İstasyonu bulunup bulunmadığı, parselle ilişkin herhangi bir mahkeme kararı veya devam eden dava bir mahkemenin olup, olmadığı, mevcut plan hükümleri ve parsel içerisindeki yapılara ilişkin bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza gönderilmesi Milas Belediye Başkanlığından talep edilmiştir. Milas Belediye Başkanlığı'nın 12.02.2020 tarihli yazısı ile, herhangi bir davaya rastlanılmadığı bildirilerek parsel içindeki yapılara ilişkin belgeler gönderilmiştir. 27.02.2020 tarihli yazı ile Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. 18.03.2020 tarihli yazı da; **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2020 tarih ve 9098 sayılı yazısı ile**, söz konusu parselle yönelik Karayolları Genel Müdürlüğünden olumlu görüş alınması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, koşulu ile sakınca görülmediği, **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2020 tarih ve E.679 sayılı yazısı ile**; belirtilen alan ile ilgili Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, planlanan alan için TS11939 standartlarına uyulması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

25.12.2023

alınmadan faaliyete başlanılmaması ve Büyükşehir Belediyesinin mevcut ve planlanan projelerine olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 Sayılı Çevre Kanununa ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine ve diğer mer-i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması, **Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi (MUSKİ) Genel Müdürlüğü'nün 11.03.2020 tarih ve E.675/5239 sayılı yazısı ile; MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir alt yapı ve üst yapı ve sanat yapısının bulunmadığı, planlama alanında atık suların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığı, bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel Nitelikli Atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 1. Fıkrası (a) bendi gereği “Kanalizasyon Şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin’deki Hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür”** denildiği, eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı, konuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikle fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ Genel Müdürlüğü atık su alt yapı tesislerine getirilen atık suların, MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1’de belirtilen limit değerlerini sağlanması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında MUSKİ Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği, ayrıca planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı ve yüzey sularının ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerektiği ve yukarıda ifade edilen şartlara uyulması kaydıyla mevzuat plana “LPG” eklenmesinde sakınca bulunmadığı, söz konusu parselin Belediye Meclisince onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımında ve Mülga İl Genel Meclisinin 04.07.2005 tarih ve 83 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı Değişikliğinde “Akaryakıt Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri” kullanımında kaldığı, bu kapsamda; Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, Sarı sazlık Mevkiinde 124 Ada-52 parselde kayıtlı taşınmazın onaylı “Akaryakıt Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri” amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planına ilave olarak LPG kullanımının eklenmesine yönelik yukarıda belirtilen hususlarla birlikte 1/25000 ölçekli “Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu ve onaylı 1/1000 Mevzi İmar Planı kullanım kararı ve plan hükümlerine, ilgili kurum görüşlerine, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları(LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine, Plan Yapımı Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik ve Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi kapsamı doğrultusunda hazırlanan teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasının iletilmesi gerektiği bildirilmiştir.

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

25.12.2023

15.04.2021 tarihli dilekçe ile plan müellifi tarafından teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı raporu iletilmiştir. 01.06.2021 tarih ve 29099 sayılı yazı ile teklif dosyasındaki eksik bilgi ve belgeler plan müellifine iletilmiştir. 08.02.2022 tarihli dilekçe ile plan müellifince kurum görüşleri, plan taslağı ve trafik etüt raporu iletilmiş olup, 08.03.2022 tarihinde planlanan fonksiyonun otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği'nce kendi parsellerinde karşılanması ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.03.2021 tarih ve E.12672044-175.09/379147 sayılı yazısında bahsi geçen şartlara uyulması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının plan notlarına işlenmesi koşuluyla Ulaşım ve Trafik Etüt Raporunun uygun olduğu Ulaşım Daire Başkanlığı'na bildirilmiştir.

Ayrıca 05.03.2022 tarihinde Milas Belediye Başkanlığına plan teklifine konu alanda yerinde yapılan inceleme neticesinde parsel içerisindeki mevcut imalatların mevcut ruhsata uygun olup olmadığı hususunda güncel tespitin yapılması, gerekmesi halinde 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında gerekli iş ve işlemlerin yapılması bildirilmiştir. 06.04.2022 tarihli Milas Belediye Başkanlığı yazısında Mülga Bayındırlık İskan Müdürlüğü'nce düzenlenmiş olan yapı ruhsatı ve 2981 sayılı yasa kapsamında verilmiş olan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin gönderildiği, taşınmaza ait herhangi bir yanan yıkılan yapı ruhsatı kaydına rastlanılmadığı, taşınmaz üzerinde inşa edilen yapılaşmalara yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'na herhangi bir işlem uygulanmadığı bildirilmiştir. Diğer yandan trafik etüt raporunun uygun olduğu bilgisi ile plan dosyasındaki eksikler 10.03.2022, 20.06.2023, 24.08.2023 tarihlerinde de plan müellifine bildirilmiştir. 07.08.2023 tarihinde eksik belgeler ile taslak 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan müellifince Başkanlığımıza iletilmiştir. 02.10.2023 tarihinde Başkanlığımız Planlama Esas Mesafe Tespit Komisyonunca talebe konu Akyol Mahallesi, 124 ada, 52 parselde akaryakıt istasyonu bulunduğu, Akyol Mahallesi, 123 ada, 102 ve 103 parsel ile arasında 1167 metre mesafe bulunduğu tespit edilerek, 04.10.2023 tarihinde eksik kurum görüşleri belirlenerek tamamlanması plan müellifine bildirilmiş olup, plan müellifinin 27.11.2023 tarihli dilekçe ekinde eksik kurum görüşleri tamamlanarak plan taslağı Başkanlığımıza iletilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Enerji Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Dairesi Başkanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü, Milas Müze Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi, Muğla Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2022 tarih ve 750336 sayılı yazısı ile; "Akaryakıt Satış İstasyonu" için 10.11.1992 tarih ve 02-027-92 No'lu Geçiş Yolu İzin Belgesinin düzenlendiği, yerinde yapılan incelemede ise parsel üzerinde 14 m mesafede oto yıkama sundurmasının

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

25.12.2023

bulunduğunun tespit edildiği, bu durumda; parsel üzerinde bulunan ve 25m'lik yapı yaklaşma mesafesi şartını sağlanmayan oto yıkama sundurmasının kaldırılmasından sonra geçerli olmak üzere 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin” 17.maddesine aykırılık bulunmayan tesise ait geçiş yollarının “Yönetmeliğin” Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, geçiş yolu eksenlerine her iki yönden 20m mesafe içinde karayoluna kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, yer üstü Akaryakıt +LPG tankları ön cephe hattının yol kamulaştırma sınırından en az 50m, tesisler, ana bina ve yer altı Akaryakıt+ LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması, tesise ait geçiş yollarının karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru%2 iniş olması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması geçiş yolunun, yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye kapasitede en az 100 cm.lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması şartıyla anılan parsel üzerinde “ Akaryakıt+LPG İstasyon Alanı ve Dinlenme Tesis Alanı” amaçlı yapılacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasının Bölge Müdürlüğünce uygun görüldüğü, ancak yukarıda verilen görüşün geçerli olabilmesi için parsel üzerinde bulunan ve 25m'lik yapı yaklaşma mesafesi şartını sağlanmayan oto yıkama sundurmasının kaldırıldığını bildiren yazı ile birlikte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Belediye Meclisince onaylanmadan önce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşlerinin alınması gerektiği,

Milas Belediye Başkanlığı'nın 12.07.2021 tarih ve 18767 sayılı yazısı ile; Milas İlçesi, Akyol mahallesi 124 ada 52 parsel adresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddelerine göre yapılan bir işlem bulunmadığı, Muğla İl Özel İdaresi Müdürlüğünden gelen inşaat ruhsat dosyasında yapılan incelemede 2981 sayılı yasa kapsamında Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 28.12.1998 tarih 43/7 cilt sayfa ile düzenlenmiş bir adet ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi birlikte bir adet belge ve 23.06.1993 tarih 33/26 cilt sayfa ile bir adet yapı ruhsatı düzenlendiği, yukarıda açıklaması yapılan belgeler dışında bahsi geçen taşınmaza düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı yapı kullanma izin belgesi ve yanan-yakılan yapı ruhsatı kaydına rastlanmadığı, Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2013/448 E. Sayılı dosyası ile Ekinanbarı köyü 97 parselde ait dava dosyası bulunmakta olup, taraf olunan başkaca bir idari dava dosyasına rastlanılmadığı, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda taşınmaz üzerinde akaryakıt istasyonuna ilave olarak LPG ve Elektrikli Araç Şarj Ünitesi amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas teklifin üst ölçekli plan ve plan notları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması şartı ile Başkanlıklarınca sakınca bulunmadığı,

Milas Belediye Başkanlığı'nın 11.04.2023 tarih ve 101422 sayılı yazısı ile; 124 ada, 52 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde mevcutta yer alan yapı ruhsatları ve yapı kayıt belgelerindeki toplam yapı alanları ile uyumlu olduğunun tespit edildiği,

Plan müellifinin 13.12.2023 tarihli dilekçesi ile, 124 ada 52 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 2019 yılında verilen yapı kayıt belgelerinin Başkanlığımıza iletiliği,

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

25.12.2023

Muğla Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.08.2021 tarih ve 1347696 sayılı yazısı ile; imar planı notlarına; *"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"* ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetlerle ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2021 tarihli ve 1424959 sayılı yazısı ile; 124 ada, 52 parsel sayılı taşınmazın Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, herhangi bir derenin akışına engel bir konumda olmadığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce planlanmış herhangi bir projeye engel teşkil etmediği ve toplulaştırma projesi kapsamında kalmadığının anlaşıldığı ancak parsele sınır durumunda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne ait kurutma kanalı olduğu, bu kanala müdahale edilmemesi ve kanal şev üstünden minimum 7.50 m. Çekme mesafesi bırakılması koşuluyla parsel için imar planlaması yapılmasında sakınca bulunmadığı, 29.04.2022 tarihli ve 2267285 sayılı yazısı ile; yazı ekinde gönderilen uygulama krokisinde olduğu gibi parsel sınırından 5m. Çekme mesafesi bırakılarak yapı yapılmasında ve parsel içi imar planlaması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.10.2021 tarihli ve 2932439 sayılı yazısı ile; gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin yapılacak işlem bulunmadığı,

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Enerji Dönüşüm Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2022 tarih ve 391594 sayılı yazısı ile; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususlarının Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Enerji Dönüşüm Dairesi Başkanlığı'nın görev, yetki ve sorumluluk alanında bulunmadığı, imar ve ruhsatlandırma işlemleri ile bu belgelerin düzenlenmesi hususunda herhangi bir takdir ve değerlendirmelerinin bulunmadığı elektrikli araçlara elektrik enerjisi temininin sağlandığı şarj ünitesi ve istasyonlarına yönelik değerlendirmelerinin 30.03.2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'na, 25.12.2021 tarihli ve 31700 sayılı resmi gazetede yayımlanan 7346 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 33. Maddesi ile ek madde *"şarj hizmeti; Ek Madde 5 – şarj hizmeti, kurum tarafından ticari amaçlı olmamak üzere belirlenen istisnalar dışında şarj ağı işletmeci lisansı kapsamında bu kanun ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikler uyarınca yürütülür..."* hükmünün eklendiği,

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 01.03.2022 tarih ve 382906 sayılı yazısı ile; Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Dairesi Başkanlığı tarafından LPG piyasası kapsamında verilen lisansların, ilgili tesislerin kuruluşuna ve işletilmesine yönelik gerekli ruhsat izin ve belgeler ile birlikte Enerji Piyasası Düzenleme

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

25.12.2023

Kurumu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Dairesi Başkanlığına yapılan başvurulara istinaden verildiği, LPG otogaz bayilik başvurularının Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasasındaki Lisans Başvurusuna İlişkin Kurul Kararı uyarınca sunulması gereken bilgi ve belgelerin Kuruma ibraz edilmesi suretiyle yapıldığı, Kurumun imar ve ruhsatlandırılması işlemleri ile bu belgelerin düzenlenmesi hususunda herhangi bir takdir ve değerlendirmesinin bulunmadığı, konunun yukarıdaki madde hükümleri ve açıklamalar çerçevesinde ilgili yerel idarelerce değerlendirilmesi gerektiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 11.03.2022 tarih ve 3169912 sayılı yazısı ile; ÇDP'de "7.52. ihtiyaç duyulması halinde akaryakıt ve bakım istasyonlarına ait imar planları, ilgili mevzuat ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek bu planda değişiklik yapılmaksızın onaylanabilir." hükmü bulunduğu, bu çerçevede akaryakıt ve servis istasyonu amaçlı imar planı çalışmalarının ilgili mevzuat ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda ÇDP değişikliği gerekmeksizin ilgili belediyelerince yürütülebileceği,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.11.2023 tarih ve 42523 sayılı yazısı ile; "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi, 16.05.2022 tarihli ve 16787 sayılı yazısı ile; planlama alanına isabet eden 31.5 Kv işletme gerilimine sahip 3*3 AWG enerji nakil hattının emniyet ve salınım mesafeleri ek bölümünde yer alan link ile gönderildiği ve hazırlanacak imar planlarına Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı olarak işlenmesi, 07.04.2022 tarihli ve 12132 sayılı yazısı ile; söz konusu planlama alanında ADM Elektrik A.Ş. sorumluluğuna (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması ve bununla birlikte adı geçen Yönetmeliğin 44. Maddesi'nin (i) fıkrasında yer alan Çizelge ile 46. Maddesinin (a) fıkrasında yer alan Çizelge-6 ve Çizelge-8'de belirtilen şartlara uyulması gerektiği, ayrıca parsel içinde elektrikli şarj ünitesi kurulmak istendiği de göz önünde bulundurulduğunda mevcut dağıtım şebekesine ekstra yük oluşturacağı, hizmetin sağlıklı ve sürdürülebilir şekilde sağlanabilmesi adına yerin uygunluk onayı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den alınmak kaydıyla yola cepheli 4mX9m=36 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) 1 adet trafo alanı ayrılması gerektiği,

Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.10.2023 tarih ve 227532023 sayılı yazısı ile; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, mevcut tesise ilave edilecek LPG ve Elektrikli Araç Şarj Ünitesinin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerinin madde 27 doğrultusunda ilgili idare tarafından sınıf ve dosya evraklarının incelenerek uygun değerlendirilmesi kaydıyla sakınca bulunmadığı,

Milas Müze Müdürlüğü'nün 30.10.2023 tarih ve 4361819 sayılı yazısı ile; 124 ada, 53 parselde yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği şeklinde kurum görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, Sarısazlık Mevkiinde tapusu 124 Ada 52 Parsel numarasında kayıtlı 6678.25 m² büyüklüğünde bulunan taşınmazın

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

25.12.2023

‘Akaryakıt Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri’ amaçlı 1/1000 ölçekte mevcut imar planının bulunduğu, söz konusu taşınmaz üzerinde işletilen akaryakıt tesisine LPG+Elektrikli Araç Şarj Ünitesi ilavesi için üst ölçekli planlarda da görülen mevcut akaryakıt istasyonuna ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından hareketle planlama sürecinin başlatıldığı, mevcut tesisin işlevselliğinin iyileştirilmesi ve LPG li araç sayısının her geçen gün artması sebebi ile tesisin bölgedeki ihtiyaca cevap vermesinin amaçlandığı, gelişen teknoloji ve günden güne artan içten yanmalı motorlarla çalışan otomobillere göre egzoz gazı salınımına bağlı gelişen çevre kirliliğinin önüne geçebilmede, yegane ulaşım aracı olarak öne çıkan elektrikli araçların bugün şehirlerimizin üstüne bir leke gibi oturan hava kirliliği ve diğer çevresel faktörlere karşı daha yaşanabilir bir atmosfer sunduğu, diğer taraftan elektrikli şarj istasyonlarının çevresel faktörlere duyarlı vatandaşlar tarafından ve elektrikli araç bilincinin oturmaya başlamasıyla günden güne artış göstermesinin de bu konudaki farkındalığının arttığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 35. maddesi *“akaryakıt ve servis istasyonları başlığı altında (4) elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir”* hükmünden hareketle ve yukarıda çevresel faktörlerde dikkate alınarak mevcut akaryakıt istasyonunda LPG + Elektrikli Araç Şarj Ünitesinin de eklenmesinin amaçlandığı belirtilmiştir.

Harita Şube Müdürlüğü’nün 03.10.2023 tarih ve 244616 sayılı yazı eki 02.10.2023 tarihli mesafe tespit tutanağında plan teklifine konu 124 ada 52 parsel ile akaryakıt istasyonu bulunan Akyol Mahallesi 123 ada 102 ve 103 parsel arasında 1167 metre mesafe olduğu belirtilmiştir.

19.04.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda planlama alanının; yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) Mühendislik Problemleri açısından önlemlili alanlar (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü) ve Önlemlili Alan 5.2 (Ö.A.-5.2) Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 17 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1.“Muğla İli, Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, Sarısazlık Mevkii, 124 ada 52 parsel ile ilişkili Akaryakıt Ve Servis İstasyonu amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

2.1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

3.İmar planında akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanda istasyonlar arası mesafe şartı ve diğer kriterlerle ilgili mevzuattaki hükümlere uyulması şartıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 35. maddesi ile Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği’nin 4. maddesinde belirtilen tanımlara uyulacaktır. Bu doğrultuda; akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanda; araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz lpg, temizlik ve bakımı ve diğer asgarî ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile bütünleşik olarak yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri, lpg otogaz istasyonu ile elektrikli araç şarj üniteleri yer alabilir.

4.Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Enerji Dönüşüm Dairesi Başkanlığı’nın 11.03.2022 tarihli ve E-62221530-110.99-391594 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacak olup 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununa ve 7346 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükümlerine uyulacaktır.

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

25.12.2023

5.Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 01.03.2022 tarihli ve E-16152018-622.03-382906 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

6.Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2022 tarih ve E.12672044-175.09/750336 sayılı yazısındaki hususlara uyulacaktır ve ilgili yazı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı belediye meclisince onaylanmadan önce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bir örneğinin bölge müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması zorunludur.

7.Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 19.04.2022 tarihinde onaylanan imara esas Jeolojik -Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının yapılaşma olmayan kesimi Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar) (Ö.A.-5.1) ve planlama alanının yapılaşma olan kesimi Önemli Alan-5.2 (Dolgu Alanlar) (Ö.A.-5.2) olarak değerlendirilmiş olup raporda belirtilen koşullara uyulacaktır.

8.DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2022 tarihli ve E-64019405-754-2267285 sayılı yazısında belirtilen ve parsel sınır durumunda kurutma kanalı olmasından dolayı parsel sınırından 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır ve kanala müdahale edilmeyecektir.

9.Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.08.2021 tarihli ve E-18032898-310.99-1347696 sayılı yazısı doğrultusunda yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin EK-1 ve EK-2 listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanununun 10. maddesi gereği "çevresel etki değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiç bir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

10.10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz.

11.Otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğince parselinde karşılanacaktır ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

12.ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.05.2022 tarih ve 16787 sayılı ve 07.04.2022 tarih ve 12132 sayılı yazılarına uyulacak olup, mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.

13.Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarihli ve E-66782052-165.02.04-4370481 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacak olup; söz konusu taşınmazda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirine haber verilmesi gerekmektedir.

14.Plan onama sınırı içerisinde; 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (Lpg) Piyasası Lisans Yönetmeliği ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği Hükümlerine, TS 11939 ve TS 12820 standartlarına, 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur.

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

25.12.2023

15. Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.03.2020 tarih ve E.675/5239 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.

16. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarih ve E-46715750-105.03[048.01]-15867 sayılı yazısı ekindeki 14.05.2020 tarihli ve 46715750-10503-E.4447 sayılı yazılarında belirtilen hususlara ve 28.02.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi'ne uyulacaktır

17. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481039085 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan müellifinin 13.12.2023 tarihli dilekçesi ile Başkanlığımıza 124 ada 52 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı kayıt belgelerinin iletildiği,

Başvurunun yapıldığı dönemde 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun yürürlükte olduğu ve kurum görüşlerinin bu doğrultuda alındığı, ancak İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

Her ne kadar yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusu olmakla birlikte günümüze kadar Başkanlığımızca ilimiz genelinde plan onama yetkimizdeki alanlarda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı plan taleplerinde max emsal:0.20 olarak belirlenmiştir. Ancak 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı'nda emsal:0.50, günümüze kadar onaylanan planlarda emsal:0.20, söz konusu plan talebinde onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planında emsal:0.25 olduğu hususları birlikte değerlendirildiğinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yön vermesi amacıyla emsal değerine ilişkin karar oluşturulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, 124 ada, 52 parselde LPG ve Elektrikli Araç Şarj ünitesi kullanımını da barındıran "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 arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Milas İlçesi, Akyol Mahallesi, 124 ada, 52 parselde LPG ve Elektrikli Araç Şarj ünitesi kullanımını da barındıran "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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 14.12.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-268115 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

25.12.2023

Milas Belediye Başkanlığı' nın 11.04.2023 tarih ve 101422 sayılı yazısı ile; 124 ada, 52 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde mevcutta yer alan yapı ruhsatları ve yapı kayıt belgelerindeki toplam yapı alanları ile uyumlu olduğunun tespit edildiğine ilişkin yazısı doğrultusunda yapı kayıt belgelerinin geçerliliğinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne sorulması cevap gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.12.2023