

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 191

Karar Tarihi : 08.09.2022

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

a) Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı 13.861,72 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin "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 31.08.2022 tarihli raporunda;

31.08.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4231 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.05.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 13.06.2019 tarihli meclis toplantısında; söz konusu parselin tapu vasfının zeytinlik olması nedeniyle kamulaştırma dosyasının alınması, geldikten sonra Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulması, görüş iletilene kadar komisyonumuza süre verilmesi teklifi kabul edilen "Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı 13.861,72 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin "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 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4231 sayılı yazısında;

Karar No : 191
Karar Tarihi : 08.09.2022

İlgi : Başkanlık evrağına 08.04.2019 tarih ve 12136/45917 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi dilekçe ile İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkderesi Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı 13861,72 m² yüzölçümlü taşınmazla ilişkin “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanması için Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Söz konusu Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkderesi Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde talep edilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı plan teklifinin üst ölçekli plan kademelenmesi doğrultusunda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda Tarım Alanı kullanımında kaldığı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.19.1.1.3. numaralı hükmünde “*Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, akaryakıt ve servis istasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Bu tesisler için alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları: Emsal = 0.20, Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 800 m² Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² olacaktır*” olarak belirtilmektedir.

Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkderesi Mevkii, 479 parsel ile ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı, Mülga 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 ve Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Muğla Meslek Yüksekokulu İnşaat Bölümü İnşaat Teknolojisi Programına hazırlanan Teknik Gereklilik Raporu, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- **Mülga İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 18.04.2018 tarih ve E.1191520 sayılı yazısı ile** “Söz konusu tapu vasfı Zeytinlik olan, 479 no.lu parsel, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında Zeytinliktir. Söz konusu parselle 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 3573sayılı 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 Yabanilerinin 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 sahalарının 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 içerisinde) değerlendirilmiştir. Ayrıca, imar uygulaması sırasında tapu kaydında zeytinlik olarak görünen arazilerde tapu vasfının değiştirilmemesi gerekmektedir” olarak,

- **Milas Belediye Başkanlığı'nın 19.03.2018 tarih ve E.7284 sayılı yazısı ile Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı yapılacak olan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planına ilişkin ilgili Müdürlüklerden bilgi talep edildiğini; taşınmaza ait 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddelerine istinaden herhangi bir işlem yapılmadığı, herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi kaydına rastlanmadığı, parsel maliki adına herhangi bir davanın bulunmadığını; Ayrıca "Akaryakıt İstasyonu" 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 ve/veya LPG İstasyonu (mevcut ya da planlı) bulunmadığını, Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan taşıt yolu kenarında yapılacak ve açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan karayollarında) tesislere geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi hakkında yönetmeliğin 18. Maddesinde geçen Parsel Cephe Genişlikleri; en az 40 metre olacaktır.' Şartını sağladığı, planlama yapılacak taşınmazın üzerinde bulunduğu yolun aynı yönünde, taşınmaza yaklaşık 340 m. mesafede Kızılcakuyu Mahallesi giriş yolu bulunduğu, bu alanla ilgili kavşak projesi olup olmadığına dair Karayollarına görüş sorulması gerektiği, arşiv kayıtlarında yapılan incelemede 479 parsel için onanlı imar planı bulunmadığı, planlama çalışmaları için herhangi bir başvuru yapılmadığı, söz konusu taşınmazda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin üst ölçekli plan ve plan notları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması şartı ile sakinca bulunmadığı bildirilmektedir.**
- **Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 22.01.2018 tarih ve E.159182-9-129 sayılı yazısı ile "(...) Bahse konu yerin Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir. Akaryakıt ve LPG istasyonu, yeme içme ve konaklama tesisi için imar planı yapılmasında Kurumumuzca sakinca bulunmamaktadır" olarak,**
- **Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 7575 sayılı yazısı ile "(...) Söz konusu taşınmaz Bakanlığımızca ilan edilen Turizm Alanı- Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığından yapılacak planlama konusunda Müdürlüğümüzce herhangi bir sakinca bulunmamaktadır." olarak,**
- **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.01.2018 tarih ve E.306 sayılı yazısı ile "Yapılan incelemede İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, tapınının 479 numaralı parselinde kayıtlı taşınmazın 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Tarım Alanı" gösteriminde kalmakta olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu parselin aynı zamanda karayoluna cephesi bulunduğundan Çevre Düzeni Planının "8.31 Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" uygulama hükmü çerçevesinde değerlendirilebilecektir. Bahsi geçen alanda yapılması talep edilen imar planı çalışmalarında, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ile ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Müdürlüğümüzce sakinca bulunmamaktadır. Ayrıca bahsi geçen taşınmazın 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. Maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir" olarak,**
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.09.2018 tarih ve E.160422 sayılı yazısı ile "Bu çerçevede söz konusu imar planı çalışmasına ilişkin iş ve işlemlerin, 5403 sayılı ve 3573 sayılı Kanunlar kapsamında Muğla Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınacak görüş sonrasında söz konusu taşınmazın zeytinlik vasfı taşıması durumunda ÇDP'nin 8.3.12.1. nolu plan hükmünde belirlenen esaslar doğrultusunda işlem**

tesis edilmesi, diğer yandan taşınmaz 5403 sayılı Kamuya tabi ise iş ve işlemlerin ÇDP'nin 8.32.4 hükmünde belirtilen kullanım kararlarına uygun olarak 8.32.6 hükmünde belirtilmiş olan yapılaşma şartlarına ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idaresince yürütülebileceği (...)” olarak,

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E.291455 sayılı yazısı ile** “(...) Yolumuzun bu kesiminde kamulaştırma şeridi genişliği değişken olup, ilgili kesime ait kamulaştırma planı ile bölünmüş yol proje örneği ekte gönderilmektedir. 6360 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kamunu ile İl Sınırları Büyükşehir Belediyesi sınırları olarak kabul edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzün 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 gerektiği belirtilmektedir. 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin” 17.Maddesine göre Belediye sınırları dışında, Bölünmüş Devlet Yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200m'lik mesafeyi sağlaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50 m, ana bina, ticari tesisler ve yeraltı Akaryakıt+LPG tankları cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması ve taşınmazın yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 45 m olması zorunluluğu vardır. Bu durumda; yukarıda açıklanan “Yönetmelik” hükümlerine göre aykırılık bulunmayan tesis sahasından Bölünmüş Devlet Yolumuza doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yollarının, Yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, tesise ait geçiş yolu eksenlerinin taşıt yoluyla kesiştiği noktaya her iki yönden en az 200 m. mesafe içinde Bölünmüş Devlet Yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu bulunmaması ve planlanmaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m. pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 miş eğimli olması, tesisin trafiğe açık alanlarının karayolumun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması, geçiş yolunun, yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna izgaralı kanal yapılması şartıyla söz konusu taşınmaz üzerinde “Akaryakıt+LPG Servis İstasyonu ve Dinlenme Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. Ancak; yukarıda verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek, düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşümüzün alınması gerekmektedir” olarak,
- **Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.09.2018 tarih ve E.305 sayılı yazısı ile** “İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kamunu, 2872 sayılı Çevre Kamunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kamunu ve bu kamunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, yerin bulunduğu konum itibarıyla sırasıyla İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman 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 kaydıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur.” olarak,
- **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.01.2018 tarih ve 513 sayılı yazısı ile** “(...) her 12.000 m² alana ana yola cepheli 4x8= 32 m² ebadında trafo binası yeri ayrılması ile Kuruluşumuz Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve her türlü resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların tarafınıza ait olması ve bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce şirketimizin görüşünün alınması koşulu ile söz konusu alan üzerinde imar planı çalışmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” olarak,

Karar No : 191
Karar Tarihi : 08.09.2022

- **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.05.2018 tarih ve 465022 sayılı yazısı ile** "(...) Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kamun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kamun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze haber verilmesi koşuluyla, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu, Konaklama ve Yeme-İçme Tesisi yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" olarak,
- **DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 27.07.2018 tarih ve 528503 sayılı yazısı ile** "Yapılan incelemede; 479 parselin Kurumumuza ait bir sulama sahası içerisinde yer almadığı, taşkana maruz bir derenin akışına engel komunda bulunmadığı tespit edildiğinden imar planı hazırlanması İdaremizce uygun bulunmuştur." olarak,
- **Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Muğla Meslek Yüksekokulu İnşaat Bölümü İnşaat Teknolojisi Programına hazırlanan Teknik Gereklik Raporunda** "(...) Yerinde yapılan inceleme ve hesaplamalar sonucunda Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 479 parselde kayıtlı taşınmazın, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununa göre "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak yapılaşmasının uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazın üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" vasfında yapılaşmanın turizm ve tarımsal faaliyetler açısından olumlu olacağı değerlendirilmektedir" olarak,
- **Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2018 tarih ve 267 sayılı yazısı ile** "Milas İlçesi, Köşk Mahallesiindeki söz konusu alanda, Belediye Başkanlığımıza ait bir sulama tesisi bulunmamaktadır" olarak,
- **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve E.704/5884 sayılı yazısı ile** "Akaryakıt+LPG Servis İstasyonu ve Dinlenme Tesisi yapılması planlanan alan için TS 12820 ve TS 11939 standartlarına uyulması, 10.08.2015 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 oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir" olarak,
- **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 20.02.2019 tarih ve E.7076 sayılı yazısı ile** "(...) Planlanan tüm fonksiyonların otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanması ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E.291455 sayılı yazısında bahsi geçen hükümlere uyulması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının plan notlarına işlenmesi koşuluyla, iletilen Ulaşım ve trafik Etüd raporunun uygun olduğu" olarak bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.03.2019 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu taşınmazın bir kısmı "Önlemler Alan-2.1", bir kısmı ise "Önlemler Alan-5.1" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına "NİP-37815" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdereci Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin 15 adet plan hükmünün düzenlendiği,

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, 481 parseldeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı talep başvurusunun 24.07.2015 tarih ve 18045/62315 sayılı dilekçe ile 479 nolu taşınmazdan önce yapıldığı, 481 parseldeki başvuruya ilişkin Başkanlığımızın 10.08.2015 tarih ve 3036/11957 sayılı

Karar No : 191
Karar Tarihi : 08.09.2022

yazısı ile eksikliklerin tamamlanarak teklif plan dosyasının hazırlanması bildirilmiş ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi uyarınca Başkanlığımıza herhangi bir plan teklifi 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 479 nolu taşınmaz üzerinde talep edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı plan teklifinin 481 nolu parselden önce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi kapsamında hazırlanarak sunulduğu tespit edildiğinden değerlendirmeye alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı 13861,72 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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: "Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel numarasında kayıtlı 13.861,72 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin "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 09.05.2019 tarih ve 36521862-754-E.4231 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu parselin tapu vasfının zeytinlik olması nedeniyle Karayolları Genel Müdürlüğünden kamulaştırma dosyasının alınması ve Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulmasına karar verilen plan teklifi dosyası için Başkanlığımıza iletilen;

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 15.06.2022 tarih ve 5966111 sayılı yazısında "...Dolayısıyla, kamulaştırma olup olmadığına bakılmaksızın yapılaşma yapılacak alanın toplam arazinin yüzölçümü üzerinden tespit edilerek işlem tesis edilmesi..." görüşü doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 29.08.2022 tarih ve 917161 sayılı yazısında ise " Didim Ayr.-Milas Devlet Yolu'nun yapımı amacıyla kamulaştırma kapsamına alınan Köşk Mahallesi 479 parsel için Kamu Yararı Kararı ile kamulaştırmaya esas tescil bildirim yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselde kamulaştırma işlemlerini sonuçlanmadığı, dolayısıyla terkin işleminin yapılmadığı tespit edilmiştir..." olarak bildirilmiştir.

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün zeytinlik vasfı taşıyan alanlarda akaryakıt istasyonu taleplerine ilişkin görüş yazılarında (05.04.2022 tarih ve 3363784 sayılı yazısı ve 30.09.2021 tarih ve 1842806 sayılı yazısı) "...toplam yapılaşma alanı zeytinlik alanının%10 unu geçemez koşulu belediyesince bütüncül imar planı hazırlanması durumunda altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam zeytinlikler içerisinde yapılaşmaya konu edilebilecek alana ilişkindir..." olarak bildirilmiştir.

Bu kapsamda Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köşkdere Mevkii, 479 parsel için hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin bu görüşler doğrultusunda reddedilmesi;

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

Karar No : 191
Karar Tarihi : 08.09.2022

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 Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**