

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 tarihinde saat 13:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6264 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6264 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün (MKVKBK) 10.06.2015 tarihli ve 1566 sayılı yazısı
b) Bodrum Belediye Meclisinin 07.01.2014 tarihli ve 2014-27 sayılı kararı
c) MKVKBK Müdürlüğünün 19.07.2016 tarihli ve 2894 sayılı yazısı
d) Bodrum Belediye Başkanlığının 14.10.2016 tarihli ve 24120 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ekinde 03.06.2015-3390 sayılı MKVKBK kararı ile Bodrum İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Samanlık Mevkii, N18-C-16-D-1-D pafta, 2672 ve 2673 sayılı parsellerde "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" kullanımı amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin yapılan inceleme sonucunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın görüşü Kurula iletdikten sonra söz konusu imar planı değişikliğinin değerlendirilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 06.12.2013-40 sayılı mülga Gümüşlük Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş; 6360 sayılı yasa gereği Bodrum Belediyesine gönderilmesine ve Bodrum Belediyesince onaylandıktan sonra MKVKBK'ne gönderilmesine karar verilmiş; Bodrum Belediyesi Meclisince ilgi (b) kararda plan değişikliği teklifine ait meclis kararının onaylanmasına oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızın 01.07.2015 tarihli, 9994 sayılı yazısı ile ilgi (a) yazı ekinde ya da daha önce plan değişikliği teklifine ait Başkanlığımıza iletilmiş bir dosya bulunmadığı, plan değişikliğine ilişkin görüş oluşturabilmemiz için plan değişikliği dosyasının ivedilikle Başkanlığımıza gönderilmesi gerektiği Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığının 27.08.2015 tarihli, 18667 sayılı yazısı ekinde bahse konu plan değişikliği teklifi dosyası Başkanlığımıza iletilmiş, Başkanlığımızın 26.11.2015 tarihli, 17802 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifine yönelik görüşümüz MKVKBK Müdürlüğüne gönderilmiş ancak MKVKBK Müdürlüğünün 20.01.2016 tarihli, 263 sayılı yazısı ekindeki 13.01.2016-3968 sayılı MKVKBK kararında söz konusu plan değişikliği teklifinin ilgili Belediyesince uygun görülmeden değerlendirilemeyeceğine karar verilmiştir.

Başkanlığımızca 18.02.2016 tarihli, 3114 sayılı yazımızla Bodrum Belediye Başkanlığından 13.01.2016-3968 sayılı MKVKBK kararı gereği plan değişikliği teklifinin Başkanlığımızın 26.11.2015 tarihli, 17802 sayılı görüş yazımızda belirtilen koşullar doğrultusunda yeniden düzenlenerek Başkanlığımıza iletilmesi istenmiş ve Bodrum Belediye Başkanlığınca 01.03.2016 tarihli, 4868 sayılı yazı ekinde gerekli düzenlemeler yapılarak teklif dosyası yeniden Başkanlığımıza gönderilmiştir.

Ek olarak, planlama alanının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 29.09.2015 gün ve 341 sayılı kararı ile onaylanarak 10.03.2016 gün ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kapsamında "Makilik-Fundalık Alan" içerisinde kaldığı ve alanda plan onama yetkisinin Başkanlığımızda olduğu tespit edilmiş olup bu kapsamda plan kararları yeniden düzenlenmiş ve plan teklifi ile önerilen Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı kullanımına yönelik bölgedeki ihtiyaç ve ilgili mevzuat doğrultusunda Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü tarafından inceleme yapılarak gereklilik raporu hazırlanmış ve Başkanlığımıza sunulmuştur.

Başkanlığımızca gerekli düzeltmeler ve analizler yapılarak yeniden düzenlenen Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 13.05.2016 tarihli, 3097 sayılı yazımız ekinde MKVKBK Müdürlüğüne iletilmiş ilgi (c) yazı ekindeki 14.07.2016-4476 sayılı Bölge Kurulu kararında 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin 2863 sayılı yasa kapsamında sakıncası bulunmadığına karar verilmiştir.

Başkanlığımızın 31.08.2016 tarihli, 16954 sayılı yazısında Bölge Kurulu kararı ile uygun bulunduğu şekilde öncelikle 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin onaylanmak üzere ilgili mevzuatı doğrultusunda eksikleri tamamlanarak Başkanlığımıza iletilmesi istenmiş; Bodrum Belediye Başkanlığınca 14.10.2016 tarihli, 24120 sayılı yazı ekinde teklif dosyası Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının mülga Gümüşlük Belediyesi Meclisinin 06.06.2005-22 sayılı kararı ile onaylı Gümüşlük Beldesi Koruma Amaçlı İlave-Revizyon Nazım İmar Planında "Makilik-Fundalık (MF)" olarak planlı olduğu; plan hükümlerinde bu alanlar için "E: 0.05, H_{max}: 6.50m, maksimum yapı taban alanı: 120m², minimum ifraz: 5000m², minimum parsel cephesi: 50m" yapılaşma koşulları belirlendiği ve bu alanlarda yer alabilecek kullanımların "konut ve turizm amaçlı pansiyon, restoran vb." olarak tanımlandığı; alanın batısından geçen 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırı ile doğusundan geçen 3. Derece Doğal Sit Sınırı arasındaki sit dışı alanda bulunduğu ve "Etkileme Geçiş Bölgesi" olarak belirlendiği; İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 21.04.2014, 4218 sayılı yazısında alanın Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının uygun görüldüğü; Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2014, 13414 sayılı yazısında ana yola cepheli 4x8=32m² ebadında bir adet trafo yeri ayrılması istendiği; Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın 13.11.2014 tarihli, 28092 sayılı yazısında alanın bulunduğu yolun aynı güzergahı üzerinde kendisinden önce ve sonra 1km mesafe içerisinde "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" bulunmadığını bildirildiği; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 30.03.2016 tarihli, 2853 sayılı yazıda planlama alanına yönelik hazırlanan trafik etüdünün incelenmesi sonucunda "plan teklifinin Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında İlke ve Esaslarda belirtilen hükümlere uygun düzenlenmesi, vaziyet planlarında 7m'lik yaya yollarının taşıt yolu olarak kullanılmayacağına dair hükmün yer alması, yalnızca 12m'lik taşıt yolundan giriş-çıkış yapılması, geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 30m mesafede yolumuza kavşak teşkil edecek trafiğe açık taşıt yolu planlanmaması" koşuluyla trafik etüdünün uygun bulunduğu; 29.04.2016 tarih, 22376/56638 sayı ile kayıtlı dilekçe ekinde Başkanlığımıza sunulan Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü tarafından hazırlanan Gereklik Raporunda Turgutreis-Yalıkavak Mahalleleri arasının yaklaşık olarak 16km olduğu, bu yol güzergahı boyunca herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı, planlama alanında "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu" yapılmasının uygun olduğunun belirtildiği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Önlemlenilen Alan (Ö.A-2.1)" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile 19161,66m² tapu alanına sahip ve özel mülkiyette kayıtlı taşınmazların doğusundan geçen 12m'lik taşıt yoluna cepheli yaklaşık 5000m² büyüklüğünde "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı" ayrıldığı ve bu alan için Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 4.12.1.1.2 numaralı maddesi gereği yapılaşma koşulları "E: 0.20, H_{max}: 6.50m, Emsale Esas Maksimum Yapı İnşaat Alanı: 800m²" olarak belirlendiği; servis istasyonunun kuzeyinde yaklaşık 1520m² büyüklüğünde "Park Alanı" tanımlandığı; park alanı ve servis istasyonu olarak düzenlenen alanlar ile taşınmazların "Makilik-Fundalık (MF)" olarak korunan kısmının 7m'lik yaya yolu ile ayrıldığı; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna yönelik plan hükmü geliştirildiği anlaşılmıştır.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "NİP-22658,1" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "Amaç: Bodrum İlçesi, Samanlık Mevkiinde yer alan 2672 ve 2673 nolu parselin Akaryakıt ve LPG İstasyonu amaçlı planlanarak çevre şartlarına uygun oluşumunun belirlenip gerçekleşmesini sağlamaktır.
2. Plan hükümleri:
 - a. 5576/5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 - b. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısında belirtilen 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 kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
 - c. Akaryakıt ve Bakım İstasyonuna giriş ve çıkış kavşak tarafından minimum 75 metre mesafede olacaktır.
 - d. Akaryakıt ve LPG Alanında E: 0.20, H_{max}: 6.50m'dir. Emsalin tabanda kullanılması durumunda 1 Kat ve H_{max}: 4.50m'dir. Emsale esas maks. Yapı inşaat alanı: 800m²
 - e. Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı incelenmeli, tüm bu öneriler uzman mühendislerce projelendirilerek yapılaşmaya izin verilmeli ve Türk Deprem Yönetmeliği Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulmalıdır.
 - f. Trafo binası yol cephesinde 3.00m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00m 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.
 - g. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı ve plan hükümleri, onaylı üst ölçek Nazım Plan ve plan hükümleri, onaylı Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile yürürlükte bulunan kanunlar, yönetmelikler, genelgeler geçerlidir" şeklinde sekiz (8) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinin ilgili kurum görüşleri ve onaylı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı; Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planınının 4.12.1.1.5 numaralı maddesindeki; "(...) Yeni yer seçimi yapacak olan akaryakıt, LPG ve diğer istasyonlarının bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmayıp 1/5.000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve uygulama imar planlarının yapılması zorunludur. (...)" hükmü uyarınca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına gerek olmadığı; bu halde teklifin imar mevzuatı, üst kademe planlar ve ana plan kararlarına aykırılık teşkil etmediği ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Nazım İmar Planı Gösterimler tablosu doğrultusunda plan paftasındaki "Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu Alanı" lejantının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzeltilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediye Meclisinin 07.01.2014 gün ve 2014/27 sayılı kararı ile **uygun görülen** "Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 36521862-310.99-6264 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama

esaları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Nazım İmar Planı Gösterimler tablosu doğrultusunda plan paftasındaki “Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu Alanı” lejantının “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzeltilmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29/11/2016