

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.03.2017 tarihinde saat 14:00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1568 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.03.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, N20-C-13-A-2-C-3-B pafta, 1825 numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak düzenlenmesine yönelik meri Gülağzı Nazım İmar Planının N20-C-13-A paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli 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 08.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1568 sayılı yazısında;

- İlgi : a) İsmail Ercan adına 07.12.2016 tarih ve 48907/152988 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) Başkanlığımızın 13.01.2017 tarihli ve 1116 sayılı yazısı
c) İsmail Ercan adına 02.03.2017 tarih ve 10386/34858 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi (a) dilekçede Mentese İlçesi, Gülağzı Mahallesi, N20-C-13-A-2-C-3-B pafta, 1825 numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı ve 5343.83 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) yazımızla dosyada tespit edilen eksikler bildirilmiş ve ilgi (c) dilekçe ile dosyanın eksikleri giderilip gerekli düzenlemeler yapılarak teklif dosyası tekrar Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemede taşınmazın meri 1/5000 ölçekli Gülağzı Nazım İmar Planının N20-C-13-A paftasında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olduğu; plan üzerinde ve plan hükümlerinde bu alanlarda yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir karar bulunmadığı ancak 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde bu alanların; "Konut dışı kentsel çalışma alanları, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumanlı, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır" şeklinde tanımlandığı ve bu alanlarda yapılaşma koşullarının; "minimum parsel büyüklüğü: 2000 m², E: 0.50, Hmax: asma kat yapılması halinde 7.50 m (1 Kat) ve parselde idari ve sosyal tesis yapılması halinde 6.50 m (2 Kat)" şeklinde belirlendiği; mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 24.01.2008 tarihinde onaylanan Gülağzı Köyü Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alan (UA)" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

İmar planı değişikliği çalışmasına yönelik Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne 01.08.2016-E.181669 sayılı görüş yazısında ilgili kanun ve yönetmeliklerde belirlenen mesafelere (çekme mesafeleri, kavşak mesafesi) uyulması koşuluyla taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak düzenlenmesinin uygun bulunduğu; Mentese Belediye Başkanlığınca 19.10.2016-6899 tarihli görüş yazısında taşınmazın üzerinde bulunduğu yolun aynı yönünde 1km mesafe içinde (ilerisinde ve gerisinde) başka bir akaryakıt ve/veya LPG istasyonu olmadığı; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 02.02.2017-3351 sayılı yazısında hazırlanan trafik etüdünün Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları ilgili maddesine göre beher pompa ve lift başına 150 m² otopark alanı ayrılması koşuluyla sakıncası bulunmadığı; Aydem Muğla Bölge Müdürlüğüne 27.02.2017 tarihli, 6037 sayılı yazısında alanın yakınında mevcut trafo bulunduğundan trafo alanına ihtiyaç olmadığı belirtilmiştir; bu kapsamda hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi ile taşınmazın kullanımının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlendiği; 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planının 4.12.1.1.2 numaralı hükmü doğrultusunda alanda servis istasyonuna ek olarak ticaret ünitelerinin yer alabileceğinin belirtildiği; buna göre yapılaşma koşullarının "E: 0.20, emsale esas maksimum yapı inşaat alanı: 800 m², yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü: 5000 m²" olarak belirlendiği; onaylı Jeoteknik Etüt Raporuna uygun olarak Uygun Alan (UA) notasyonunun plan üzerine işlendiği anlaşılmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "Plan onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile karayolu kamulaştırma sınırı esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Stünyak Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
4. Muğla İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü tarafından 24.01.2008 tarihinde onaylanan Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır. Alan, yerleşime uygunluk açısından uygun alan olarak değerlendirilmiştir.
5. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır. Bu yönetmeliğin 7'inci maddesinde belirtildiği üzere açılacak olan tesiste beher pompa ve beher lift başına en az 150 m² otopark alanı ayrılacaktır. Yönetmelik gereği otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.
6. Akaryakıt istasyonu, araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların tüplü LPG hariç diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan yerlerdir. Servis istasyonu, karayolunda seyreden araçların bakım, onarım, yağlama ve yıkama gibi işlemlerin yapıldığı tesislerdir.
7. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanan alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bütünlük olarak yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Yapılar ayırık nizam yapılacak olup maksimum yapılaşma emsali E: 0.20, emsale esas maksimum yapı inşaat alanı: 800 m², yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü: 5000 m² olacaktır. Yapı yüksekliği asma kat yapılması halinde $Y_{ençok}$: 7.50 m (1 Kat), idari tesis yapılması halinde $Y_{ençok}$: 6.50 m (2 Kat) olacaktır.
8. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 07.06.2016 tarih, 2004/11238 sayılı yazısına istinaden yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu için TS 12820 standartlarına uyulacaktır, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılamaz.
9. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri ilgisince alınmak zorundadır. Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu yapılara karayolundan kot verilecektir. İnşaat izni alınmadan önce geçiş yolu ön izin belgesi alınması zorunludur.
11. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 01.08.2016 tarih, 175.09/E.181669 sayılı yazısında belirtildiği üzere yer üstü akaryakıt ve LPG tankları karayolu kamulaştırma sınırından en az 50 m, yer altı akaryakıt tankları, LPG yer altı tankı ve ana bina ön cephe hattı karayolu kamulaştırma sınırından en az 25 m, akaryakıt ve LPG pompa, kaideler ve kanopi de karayolu kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunacaktır. Geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100 m mesafe içinde karayoluna kavşak teşkil edecek imar yolları trafiğe açılmayacaktır.
12. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli Gülağzı Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir" şeklinde on iki (12) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "NİP-13805,2" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, Kolçak Mevkii, 1825 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin üst kademe planlara, imar mevzuatına ve ilgili kurum görüşlerine uygun hazırlandığı; meri imar planının ana kararları, sürekliliği ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olmadığı değerlendirilmiş olup teklifin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, N20-C-13-A-2-C-3-B pafta, 1825 numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak düzenlenmesine yönelik meri Gülağzı Nazım İmar Planının N20-C-13-A paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli 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: “Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, N20-C-13-A-2-C-3-B pafta, 1825 numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak düzenlenmesine yönelik meri Gülağzı Nazım İmar Planının N20-C-13-A paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli 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 08.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1568 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 31.03.2017