	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	27.10.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.10.2021 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 06.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-47168 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.09.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 14.10.2021 tarihli meclis toplantısında; konu hakkında detaylı inceleme yapılmak üzere konunun komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen, "*Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 216 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021 tarihli ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-47168 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 17.08.2021 tarihli ve E-79275360-754-10885 sayılı yazısı.
b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021 tarihli ve 90 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 216 ada, 15 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinin ilgi (b)'de kayıtlı karar ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7'nci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8'inci maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (b) meclis kararında söz konusu plan değişikliği ve ilavesinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliği ve ilavesinin Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesinde tapunun 216 ada 15 parsel numarasında kayıtlı toplam 6331,49 m² yüzölçümlü tapu vasfı "Tarla" olan taşınmazı kapsadığı, bahse konu parselin Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.04.2021 tarihli ve 79 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında kaldığı, mülga İl Genel Meclisinin 10.05.1990 tarihli ve 354 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanının bir kısmı E:0,30 ve maksimum yapı yüksekliği 4.50 m (1 Kat) yapılaşma koşullarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Akaryakıt Satış İstasyonu ve Sosyal Tesisleri)", bir kısmının ise plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi sürecinde talep edilen imar planına esas Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 21.Bölge Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, EPDK Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4.Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş, İlçe Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve MUSKİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesine yönelik:

1.Muğla İli, Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, Kızılkuyu mevkii, 216 ada, 15 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı, Plan Paftası, Plan Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

2. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar 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.

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

4. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

5. İmar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak belirlenen alanda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 35'inci maddesinde verilen tanımlara uyulacaktır. Bu doğrultuda araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz lpg, temizlik, bakım ve diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile Lpg Otogaz İstasyonu yapılabilir.

6. Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda planda önerilen Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.

7. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları;

- Emsal:0,20

- Asma kat yapılabilecek şekilde yapı yüksekliği $Y_{ENÇOK}$:7.50 m (1 kat)

- İdari Tesis yapılması halinde $Y_{ENÇOK}$:6.50 m (2 kat)

- Emsale esas maks. yapı inşaat alanı: 800 m²

- Yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü: 5000 m²

Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m olacaktır. Lpg tanklarının karayolu kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 m, yer altında olması halinde ise en az 25 m, pompaların ve kanopinin en az 5 m uzaklıkta bulunması gerekmektedir.

8. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 12.11.2020 tarih ve E.12672044-175.09/265097 sayılı yazısındaki ve 01.07.2021 tarih ve E.12672044-175.09/483828 sayılı yazısındaki hususlara uyulacaktır. İlgili yazılar doğrultusunda Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile birlikte ilgili yönetmeliğin 39. maddesi gereğince, geçiş yolunun EK:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, yolun durumunu, tesisin yola göre konumunu, parselin ölçülerini, parselde yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolun kamulaştırma sınırını, yapıların yolun kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren, Belediye Başkanlığınca onaylı 1/200 ölçekli, 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğüne gönderilerek, düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması zorunludur.

9. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

10. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 17.10.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı Önemli Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma v.b Problemler Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiş olup raporda belirtilen koşullara uyulacaktır.

11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 13.10.2020 tarihli ve E.48775 sayılı yazısı doğrultusunda yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin EK-1 ve EK-2 listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanunun 10'uncu maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

12. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında gayrisıhhi müessese işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz.

13. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde yer alan emniyet tedbirleri ilgililerince alınmak zorundadır.

14. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Buna göre tesisin otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.

15. 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 Hıfzıssıhha 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.

16. Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 25.11.2020 tarihli ve E-53042709-622.03-3088/23468 sayılı yazısındaki koşullara uyulacaktır.

17. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Değişikliğinde, 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan imar planı değişikliğine dair değer artış payı hakkında yönetmelik hükümleri geçerlidir.

18. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 04.03.2021 tarih ve E-66782052-165.99-1182545 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak Müdürlüğe ve en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.

19. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde 19 adet plan hükmü getirildiği,

Plan teklifine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.10.2018 tarihlerinde onaylandığı, onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamının Önlemli Alanlar-5.1 (ÖA.-5.1) olarak değerlendirildiği,

Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliği ve ilavesine yönelik olarak UİP: 48109225 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hükmü doğrultusunda yapılmak istenilen tesise yönelik teknik gereklilik raporunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede plan açıklama raporu arazi kullanım tablosunda taşınmazın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 4425 m²'sinin E:0,30, Hmax:4,50 (1 kat) yapılaşma koşullarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Akaryakıt Satış İstasyonu ve Sosyal Tesisleri)", 375 m²'sinin "Yeşil Alan" ve 1531

m²'sinin plansız alanda kaldığı, sunulan plan değişikliği ve ilavesinde 5928,6 m²'sinin Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen yapılaşma koşulları doğrultusunda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu", 402,8 m²'sinin "Park Alanı" olarak planlandığı ve tesisisin Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda 40 m'lik taşıt yolundan cephe aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 216 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi aşamasında sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi taslağına uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 216 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021 tarihli ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 216 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021 tarihli ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-47168 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.10.2021