



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

28.12.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.12.2017 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7540 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkiinde yer alan taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7540 sayılı yazısında;

- İlgi:
- a) 30.10.2014 tarih ve 25219 sayılı yazımız.
 - b) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 27.11.2014 tarih ve 27110 sayılı yazısı.
 - c) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2014 tarih ve 595 sayılı yazısı.
 - ç) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.11.2014 tarih ve 15356 sayılı yazısı.
 - d) 27.11.2014 tarih ve 31281 sayılı yazımız.
 - e) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarih ve 15720 sayılı yazısı.
 - f) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.11.2014 tarih ve 16172 sayılı yazısı.
 - g) 10.02.2015 tarih ve 431 sayılı yazımız.
 - h) 20.02.2015 tarih ve 564/2390 sayılı yazımız.
 - ı) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2015 tarih ve 1862 sayılı yazısı.
 - i) 09.04.2015 tarih ve 1262 sayılı yazımız.
 - j) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2015 tarih ve 3134 sayılı yazısı.
 - k) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.04.2015 tarih ve 75244 sayılı yazısı.
 - l) 21.05.2015 tarih ve 1821/7792 sayılı yazımız.
 - m) 18.12.2015 tarih ve 5336/19084 sayılı yazımız.
 - n) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.12.2015 tarih ve 250086 sayılı yazısı.
 - o) 13.01.2016 tarih ve 217 sayılı yazımız.
 - ö) Hukuk Müşavirliği'nin 13.06.2017 tarih ve 1055 sayılı yazımız.
 - p) 05.07.2017 tarih ve 4175/14586 sayılı yazımız.
 - r) Hukuk Müşavirliği'nin 20.10.2017 tarih ve 1972 sayılı yazımız.
 - s) Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih ve E.293996 sayılı yazısı.
 - ş) 06.11.2017 tarih ve E.6862/25054 sayılı yazımız.
 - t) Ula Belediye Başkanlığı'nın 17.11.2017 tarih ve 3384 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazımız ile İlimiz, Ula ilçesi, Kızılağaç Mahallesi, tapunun 134 ada, 3 parselde kayıtlı mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" amaçlı plan değişikliği yapılmak istendiği belirtilmiştir. (Ek1)

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; İl Genel Meclisininin 07.04.2008 tarih ve 114 sayılı kararı ile onaylı imar planında E:0.50, Hmax:7.50 m. yapılaşma koşulları ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında planlı olan 134 ada, 3 parselin, söz konusu plan değişikliği ile taşınmazda "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" amaçlı plan çalışması hazırlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Ula Belediye Başkanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-2)



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

28.12.2017

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı**'nın 11.11.2014 tarih 595 sayılı yazısı ile Akaryakıt ve LPG İstasyonu için TS 11939 ve TS 12820 standartlarına uyulması, 3572 sayılı yasa ile 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında gayrisihhi müessese iş yeri açla ve çalıştırma ruhsatı almadan faaliyete başlanmaması koşulu ile Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü açısından sakınca bulunmadığı,
- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü**'nün 14.09.2017 tarih ve E.293996 sayılı yazısı ile Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2016/165-K.2017/823 Sayılı Kararı gereği 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre Bölünmüş Devlet Yolu kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100 m.'lik mesafeyi sağlaması, yer üstü akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50 m., ana bina, tesisler ve yer altı Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m., pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, parselin yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 40 m. olması zorunluluğu olduğu, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine göre; geçiş yolunun ilgili yönetmeliğin Ek:7 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, yer üstü akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50 m. yer altı akaryakıt + LPG tankları ve ana bina ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m. pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması ve parselin bulunduğu kesimin ileride imar planı sınırları dahiline alınması halinde geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100 m. mesafe içinde Karayolu ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması şartıyla anılan parselde Akaryakıt+LPG Satış İstasyonu amaçlı yapılacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2016/165- K.2017/823 Sayılı Kararı gereği Bölge Müdürlüğümüzce uygun görüldüğü, ancak; imar planları Belediye Meclisince onaylanmadan önce öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planının bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek uygun görüşünün alınması hususu bildirilmiştir.

İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 01.02.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüd Raporuna göre çevre drenajının projeye uygun olarak yapılması ve biriken yüzey sularının yapı temellerinden uzaklaştırılması gerekmektedir.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 9 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği esas alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacaktır.

2. Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı olarak belirlenen alanda Lpg Satış Yeri, Yeme-İçme-Günöbirlik alışverişe yönelik Ticaret Üniteleri Ve Dinlenme Tesisi yer alabilir.



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

28.12.2017

3. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Ruhsat Ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 595 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

4. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih ve e.293996 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

5. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

6. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.

7. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (Lpg) Piyasası Lisans Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

8. İl Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü'nce 01.02.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüd Raporuna göre çevre drenajının projeye uygun olarak yapılması ve biriken yüzey sularının yapı temellerinden uzaklaştırılması gerekmektedir.

9. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100000 ölçekli Muğla-Aydın-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu hükümleri, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hükümleri, onaylı imar planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; İl Genel Meclisinin 07.04.2008 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan Ula İlçesi, Kızılağaç Köyü, Bakkal Yeri Mevkii, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanan mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan taşınmazda "Akaryakıt +LPG İstasyonu Alanı" amaçlı imar planı hazırlanmıştır.

Bu duruma ek olarak; bahse konu taşınmazın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında ve "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; plan çalışmasına konu alanın 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge" sınırları içerisinde kaldığı ve söz konusu plan çalışmasına ilişkin yazışmaların 01.09.2016 tarih 5297/17089, 05.09.2016 tarih 5365/17288 ve 07.09.2016 tarih 5397/17509 sayılı yazılarımız başlatıldığı, pek çok görüşün tamamlandığı, halihazır haritalarının kurumumuz tarafından onaylandığı ve Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporuna ilişkin yazışmaların başlatıldığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; talebe konu alanda onaylı imar planı kararının bulunması sebebi ile bütüncül plan çalışması beklenmeksizin söz konusu plan çalışmasının onaylı plan kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkiinde yer alan taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması



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

28.12.2017

amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkiinde yer alan taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7540 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.12.2017