



**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 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7682 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Yatağan İlçesi, Kafacakaplancık Mahallesi, 337 parselde teklif edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7682 sayılı yazısında;

**İlgi** : Başkanlığımız evrakına 17.11.2017 tarih ve 44147/162142 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi dilekçe ile Yatağan İlçesi, Kafacakaplancık Mahallesi, Ocavık Mevkii, 337 parselde kayıtlı tapu vasfı "Ham Toprak" olan 6.200 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz üzerine kurulması planlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasının incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak karayolu kenarında "Orman Alanı" kullanımında kaldığı, teklif edilen Nazım İmar Planının, Aydın-Muğla-Denizli bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.31.4 numaralı plan hükmünde yer alan "Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile Akaryakıt ve L.P.G. istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b gibi karayoluna hizmet verebilecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir." hükmü ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonununun 5.19.1.1.3 numaralı plan hükmünde yer alan "Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.

*Bu tesisler için alt ölçekli imar planlarında yapılaşma koşulları:*

*Emsal:0,20*

*Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı:800 m<sup>2</sup>*

*Yapı Yapılabilirlik Min. Parsel Büyüklüğü: 5000 m<sup>2</sup> olacaktır." hükmü doğrultusunda* hazırlandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Yatağan Orman İşletme Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yatağan Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.02.2014 tarih ve 1968 sayılı yazısında;

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince, bahse konu parsel Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olması nedeniyle; "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" amaçlı planlama çalışması yapmak üzere, Tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü,

İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.11.2017 tarih ve E.2751044 sayılı yazısında;

2014 yılında verilen tarım dışı kullanım izninin halen geçerliği olduğu,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.10.2015 tarih ve 660581 sayılı yazısında;



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

28.12.2017

Söz konusu parselin Devlet Su İşlerine ait bir proje alanı içinde kalmadığı, ayrıca herhangi bir derenin akışına engel konumunda bulunmadığı tespit edildiğinden “Akaryakıt + LPG Satış ve Bakım İstasyonu” amaçlı imar planı yapılmasında sakınca görülmediği,

Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün 13.10.2015 tarih ve 11015 sayılı yazısında;

1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü ile Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü’nün de uygun görüşlerinin alınması ve faaliyeti planlanan yerin planlama aşamasında istasyonlar arasında mesafe ölçümlerinin yapılması aynı amaçlı faaliyet planlamalarında ilk müracaatın dikkate alınması, planlamadan sonra İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ruhsatlandırılmasıyla ilgili belediyece değerlendirilmesi kaydıyla, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000’lik Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü’nün 24.02.2017 tarih ve 5852 sayılı yazısında;

Her 12.000 m<sup>2</sup> alana ana yola cepheli 4x8=32 m<sup>2</sup> ebadında trafo binası yeri ayrılması ile Bölge Müdürlüğü Yapım İşleri 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 parsel malikine ait olması ve bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşünün alınması koşulu ile söz konusu alan üzerinde Nazım ve Uygulama imar planı çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 29.12.2015 tarih ve 256511 sayılı yazısında;

Söz konusu tesisin yapılması planlandığı alandaki yolun bu kesiminde kamulaştırma şeridi genişliği toplam 60 metre olup, ekte gönderilen kamulaştırma planı ve yol projesinde baraj çalışmaları nedeniyle yolun kamulaştırma sınırları içerisinde projesine göre inşa edilen yan yola cepheli olduğu,

Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 27.06.2014 tarih ve 55600611-175.09/212138 sayılı yazısında Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğundaki karayolları kenarında yapılacak ve açılacak yapı ve tesislerin ( Meskun Mahal) dışında yapılmak istenilmesi halinde Yönetmeliğin “ Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler” ile ilgili hükümlerinin uygulanması, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması bakımından gerekli görüldüğü,

Bu durumda, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine göre, geçiş yolunun yönetmeliğin Ek:1 proje örneğine uygun olarak toplayıcı yoldan cephe alacak şekilde projelendirilmesi, yer üstü akaryakıt ve LPG tanklarının, yol kamulaştırma sınırından en az 50 m yer altı akaryakıt tankları ile LPG yer altı tanklarının, ana bina ön cephe hattının yol kamulaştırma sınırından 25 metreden, pompaların ve kanaponin ise en az 5 metre uzaklıkta bulunması, parsel sınırlarına her iki yönden en az 200 m mesafe içinde yola kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve Geçiş Yolu İzin Belgesine Tesisten Devlet yoluna kesinlikle bağlantı yapılmayacağına giriş-çıkışların toplayıcı yoldan sağlanacağına dair ibarenin konulması şartıyla, anılan taşınmazın Akaryakıt +LPG Satış ve Bakım İstasyonu amaçlı 1/5000



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

28.12.2017

Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasında sakınca görülmediği,

Bu görüşün yalnızca imar planı yapımına esas olarak verildiği, Belediye Başkanlığınca geçiş yolu izin belgesi verilmeden önce, Tesisten Devlet yoluna kesinlikle bağlantı yapılmayacağına giriş-çıkışların toplayıcı yoldan sağlanacağına dair ibarenin konulduğu, parseldeki yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, parselin ölçülerini, yolun kamulaştırma sınırını, yapıların yolun kamulaştırma sınırına olan mesafesini ve giriş-çıkışı gösteren, yönetmeliğin EK:1 proje örneğine uygun Belediye Başkanlığınca onaylanmış 1/200 ölçekli 3 adet "Vaziyet Planının" yönetmeliğin 39'uncu maddesi gereğince Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınmasının zorunlu olduğu,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.03.2017 tarih ve 925 sayılı yazısında;

Söz konusu taşınmaz Arkeolojik ve/veya Kentsel Sit sınırları içinde kalmamakta olup, yerinde yapılan incelemede, yüzeyde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı,

Yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla söz konusu alanda ilgi başvurularında belirtilen amaçta imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.10.2015 tarih ve E.12695 sayılı yazısında;

Bahse konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Karayolu kenarında tarım arazisi ve orman alanı" kullanımında kaldığı, söz konusu planlama çalışmasında Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi kaydıyla sakıncasının bulunmadığı,

Söz konusu projenin 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerinde yer almadığından kapsam dışı olarak değerlendirildiği, bununla birlikte söz konusu proje ile ilgili olarak 5491 sayılı Kanunla Değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunlara istinaden yayımlanarak yürürlüğe konulan yönetmelik hükümlerine uyulması ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmadan çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, proje kapsamında değişiklik veya kapasite artışının planlanması durumunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuru yapılması gerektiği,

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.

Yatağan Belediye Başkanlığı'nın 12.05.2017 tarih ve E.3534 sayılı yazısında;

"Kafacakaplancık Mahallesi 337 parsel nolu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, taşınmaz ile ilgili Yatağan Belediye Başkanlığının taraf olduğu, devam etmekte olan dava ya da daha evvel alınan bir mahkeme kararı bulunmadığı, ekli krokilerde görüldüğü üzere planlama alanı güzergâhında sağa, sola 1 km mesafede planlı ya da mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 06.11.2017 tarih ve E.20464 sayılı yazısında;



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

28.12.2017

Söz konusu talebin karayolu kenarında yer almasından dolayı “Karayolları Kenarında yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik” ilkeleri uyarınca tesise giriş çıkış alanının düzenlenmesi ve konuya ilişkin görüşümüzün alınması, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları çerçevesinde söz konusu parselde hizmet edecek olan gerekli otopark alanının ayrılması ve bahse konu parselde ait trafik ulaşım etüdünün yapılması gerektiği hususu bildirilmiştir.

“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında “Uygun alan-2” olarak belirlendiği,

Söz konusu plan teklifine ilişkin;

1. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı (Akaryakıt + L.P.G satış ve bakım istasyonu) olarak belirlenen alanda; altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere E: 0.20; asma kat yapılabilecek şekilde  $Y_{en\check{c}ok}$ : 7.50 metre (1 kat), idari tesis yapılması halinde  $Y_{en\check{c}ok}$ :6.50 metre (2 kat)’dir. Emsale esas en fazla yapı inşaat alanı: 800 m<sup>2</sup>, yapı yapılabilecek en az parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>’dir. Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olacaktır. Lpg tanklarının karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 metre; yer altında olması halinde ise en az 25 metre; pompalardan ve kanopiden en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerekmektedir.
3. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü’nün 24.02.2017 tarih ve 5852 sayılı yazısına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bir adet trafo binası yeri ayrılacaktır.
4. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
5. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 29.12.2015 tarih ve 256511 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün 13.10.2015 tarih ve 620-11015 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 02.03.2017 tarih ve 925 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak müdürlüğe ve Müze Müdürlüğü’ne haber verilecektir.
8. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
9. 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.
10. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı resmi gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliğine uyulacaktır.
11. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 08.10.2015 tarih ve 357 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği uygulama esaslarına uyulacaktır.
12. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 25.11.2014 tarih ve 29186 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED yönetmeliği listelerinde yer almamakta olup, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 16.10.2015 tarih ve E.12695 sayılı yazısında belirtilen



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

28.12.2017

hususlara uyulacaktır.

**13.** Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 06.03.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı Uygun Alan-2 olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

**14.** Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde 14 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Yatağan İlçesi, Kafacakaplancık Mahallesi, 337 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin üst kademe planlara, imar mevzuatına ve ilgili kurum görüşlerine uygun hazırlandığı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Yatağan İlçesi, Kafacakaplancık Mahallesi, 337 parselde teklif edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının 3194 sayılı kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.**Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** "İlimiz, Yatağan İlçesi, Kafacakaplancık Mahallesi, 337 parselde teklif edilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7682 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.12.2017