

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

24/08/2016 tarihinde saat 14.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4924 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ula İlçesi Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4924 sayılı yazısında;

- İlgi: a)Başkanlığımız evrağına 20.05.2016 tarih ve 25260/65919 sayı ile kayıtlı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi  
b) Başkanlığımız evrağına 22.07.2016 tarih ve 32461/93452 sayı ile kayıtlı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4923.50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın mülga İl İdare Kurulu'nun 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı Kararı ile onaylı "Akaryakıt Satış-Bakım İstasyonu ve Dinlenme Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içinde kaldığı, hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b) dilekçe ile İlimiz Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin belirtilen eksiklerin tamamlandığı bildirilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alan; 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Orman Alanı" ve "Önemli Doğa Alanı" kullanımlarında, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında; "1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı" içerisinde ve "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımında kalmaktadır. 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na ilişkin; **4.12.1.1.1. Bu planda yerleşme ve çalışma alanları dışında (tarım alanı, orman alanı vb.) kalan alanlarda, akaryakıt ve servis istasyonu yapılmak istenilmesi halinde yürürlükteki mevzuata uyulmasının yanı sıra talep edilen alanda bölgenin ihtiyacının olduğunu gösteren üniversitelerin ulaşım ile ilgili bölümleri veya ilgili meslek odalarından teknik gereklilik raporu alınması zorunludur. Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisindeki karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Diğer alanlarda mimari proje onay aşamasında Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından geçiş yolu izin belgesi alınmadan işlem tesis edilemez.", "4.12.1.1.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yetkisindeki devlet yolları (birinci derece yol) ve il yolları (ikinci derece yol) ile bu planda gösterilen turistik yollar ve üçüncü derece yollar (kırsal yerleşme alanlarını birbirine bağlayan yollar) üzerinde, akaryakıt ve servis istasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Diğer akaryakıt istasyonlarında bu kullanımlara yer verilip verilemeyeceğine ilgili Belediye yetkilidir. Yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alan tesisler için Yapılanma Koşulları: Emsal = 0,20, Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 800 m<sup>2</sup>, Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m<sup>2</sup> olacaktır.", "4.12.1.1.3. "4.12.1.1.2 nolu" hükümdede belirtilen güzergahlar üzerinde, tek başına akaryakıt istasyonu olarak yapılacak tesisler için Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal = 0,20, Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 400 m<sup>2</sup>,Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 2.000 m<sup>2</sup> olacaktır." hükümlerinin yer aldığı anlaşılmaktadır.**

Plan açıklama raporunda yer alan planlama gerekçelerinde; planlama alanının Marmaris, Akyaka gibi özellikle turizmde öne çıkan yerleşmeleri, Ula, Muğla gibi yerleşmelere bağlayan yol güzergahının üzerinde bulunması, bu yol güzergahında seyahat eden insanlara daha iyi hizmet verecek yeni ve daha nitelikli tesislerin açılmasını zorunlu kıldığı, bu hedefle bahse konu alana "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kurulması amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlandığı, 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planının 8.29.4. nolu "Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile Akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verebilecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir." ile 8.29.6. nolu "Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı

ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.” hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 40.maddesinde belirtilen; “İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.” hükümleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlandığı belirtilmektedir.

Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında hazırlanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri olarak ise;

“1.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılır ve imar uygulamaları gerçekleştirilir.

2.Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak belirlenen alanda Emsal: 0.30 ve Yençok: 6.50 metre (2 kat) uymak koşulu ile LPG Satış Yeri ve Dinlenme Tesisi de yer alabilir.

3.İl Sağlık Müdürlüğü’nün 18.10.2004 gün ve 732 sayılı yazısında belirtilen hususlar ile GSM Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4.Mülga İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü’nün 11.06.2008 tarih ve 9450 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

5.Mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğü’nün 02.09.2008 tarih ve 1447-3453 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

6.Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü’nün 09.12.2014 tarih ve 33906 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

7.Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 04.12.2014 tarih ve 33870 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

8.Ula Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 01.09.2015 tarih ve 1862 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

9.Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü’nün 22.10.2015 tarih ve 206927 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10.Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

11.5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.

12.16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği’ne uyulacaktır.

13.Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.”

şeklinde 13 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmaktadır.

Plan teklifine esas alınan kurum görüşlerinde; mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğü’nün 02.09.2008 tarih ve 1447-3453 sayılı yazısı ile, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü’nün 30.07.2008 tarih ve 18111 sayılı ve 22.10.2015 tarih ve 206927 sayılı yazıları ile, mülga İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü’nün 11.06.2008 tarih ve 9450 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 04.12.2014 tarih ve 33870 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü’nün 09.12.2014 tarih ve 33906 sayılı yazısı ile ve Ula Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 01.09.2015 tarih ve 1862 sayılı yazısı ile kurum görüşleri alındığı anlaşılmaktadır.

Mülga İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nün 04.10.2004 tarih ve 7074 sayılı yazısı eki onaylı Jeolojik Etüt Raporuna göre planlama alanının; “Uygun Alanlar” olarak değerlendirildiği anlaşılmaktadır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; plan teklifine konu alanın mülga İl İdare Kurulu’nun 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı Kararı ile onaylı “Akaryakıt Satış-Bakım İstasyonu ve Dinlenme Tesisi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu anlaşılmaktadır. Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin yukarıda da belirtilen “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”na ilişkin

“4.12.1.1.1., 4.12.1.1.2., 4.12.1.1.3.” nolu hükümlerinin yer aldığı, bu hükümlerde Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında yer alabilecek kullanımlara ilişkin yapılaşma koşullarına uyulması ve yapılacak olan tesisler için teknik gereklilik raporunun alınması gerektiği ancak “3.5”. nolu plan hükmünde ise onaylı planların geçerli olduğu belirtilmiştir. Ayrıca planlama alanı “1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı” içerisinde kalmakta olup 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı Karar ile onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı bulunduğu ve LPG ilavesi istendiğinden teklif planın hazırlandığı tespit edilmiştir. Öneri imar planı teklifinin bu hususlar dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında hazırlanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz Ula İlçesi Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında hazırlanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11/08/2016 tarih ve 36521862-310.99-4924 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, 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. 24.08.2016