



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

09.01.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

09.01.2020 tarihinde saat 15:20'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-754-E.282 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkii'nde yer alan tapunun 161 ada, 11 parselinde (eski 134 ada, 3 parsel) kayıtlı taşınmazın yaklaşık 7652 m² 'sinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-754-E.282 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) 30.10.2014 tarih ve 25219 sayılı yazımız.
 - b) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın bila 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 29.11.2014 tarih ve 16172 sayılı yazısı.
 - d) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2015 tarih ve 3134 sayılı yazısı.
 - e) 06.11.2017 tarih ve E.6862/25054 sayılı yazımız.
 - f) Ula Belediye Başkanlığı'nın 17.11.2017 tarih ve 3384 sayılı yazısı.
 - g) 11.01.2018 tarih ve 2 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığımız meclis kararı.
 - h) 09.03.2019 tarih ve E.1458/6076 sayılı yazımız.
 - ı) Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 18.12.2019 tarih ve E.343589 sayılı yazısı.
 - i) 24.12.2019 tarih ve E.11926 sayılı yazımız.
 - j) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2019 tarih ve E.23486 sayılı yazısı.

İlimiz, Ula ilçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkiinde yer alan, tapunun 161 ada, 11 parselinde (eski 134 ada, 3 parsel) kayıtlı mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın yaklaşık 7652 m²'sinde "Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı plan değişikliği yapılması planlanmaktadır.

Söz konusu alanın; 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında ve "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge" sınırlarında kaldığı, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun 4.7 ve 5.19. numaralı plan hükümlerine tabii olduğu tespit edilmiş olup "5.19.1.1.2. Bu planda yerleşme ve çalışma alanları dışında (tarım alanı, orman alanı vb.) kalan alanlarda, akaryakıt ve servis istasyonu yapılmak istenilmesi halinde talep edilen alanda bölgenin ihtiyacının olduğunu gösteren üniversitelerin ulaşım ile ilgili bölümleri veya ilgili meslek odalarından teknik gereklilik raporu alınması zorunludur. 5.19.1.1.3. Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, akaryakıt ve servis istasyonları ile bütünleşik olarak, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Bu tesisler için alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları: Emsal = 0,20 Emsale esas maks. yapı inşaat alanı = 800 m² Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 5.000 m² olacaktır." hükmüne amirdir.

İl Genel Meclisi'nin 07.04.2008 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylı Ula İlçesi, Kızılağaç Köyü, Bakkal Yeri Mevkii, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E:0.50, Yençok: 7.50 metre yapılaşma koşulları ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı bahse konu alanda "Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 11.01.2018 tarih ve 2 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığımız meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

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

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2019 tarih ve E.343589 sayılı yazısı ile 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



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

09.01.2020

yönetmeliğinin Ek:7 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ve ana bina ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50 m yer altı Akaryakıt+LPG tankları ve ana bina ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 25 m pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması ve parselin bulunduğu kesimin ileride imar planları dahiline alınması halinde geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100 m mesafe içinde yol ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanması ve bulunmaması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelecek suyu tahliye edecek kapasitede, parselin Karayoluna olan cephesi boyunca en az Q100 cm.'lik büz veya 1*1 m ebatında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yolun tesise doğru % 2 olarak kaplanması ve yazı ekinde gönderilen taslak plana uyulması şartıyla anılan parselde Akaryakıt+Servis İstasyonu amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E.2016/165 K.2017/823 sayılı kararı gereği uygun görüldüğü, yapılaşmaya gidilmeden önce onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte geçiş yolunun ekte gönderilen proje örneğine uygun olarak projelendirilmiş, yolun durumunu, tesisin yola göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılacak yapılaşmayı, yapıların yolun kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren Belediye Başkanlığımızca onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşünüzün alınması zorunluluğu bildirilmiştir.

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.11.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüd Raporuna uyulacaktır.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 10 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan hükümleri ile beraber bir bütündür.

2. Planlama alanı yapılanma koşulları:

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda bütünleşik olarak, yeme-içme, günübürlük alışverişe yönelik ticaret üniteleri ve LPG otogaz istasyonları yer alabilecektir.

Emsal: 0,20

Asma kat yapılabilecek şekilde Yençok: 7.50 metre (1 kat), İdari Tesis yapılması halinde Yençok:6.50 metre (2 kat) olacaktır.

Emsale esas maks. yapı inşaat alanı = 800 m²

Yapı yaklaşma mesafesi karayolundan 25 metre, yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metredir. Bina boyu ve bina derinliği yapının teknik özelliklerine göre ilgili idarece belirlenecektir.

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 18.12.2019 tarih ve E.343589 sayılı yazısı ile yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ve ana bina ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50 m yer altı Akaryakıt+LPG tankları ve ana bina ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 25 m pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması ve parselin bulunduğu kesimin ileride imar planları dahiline alınması halinde geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100 m mesafe içinde yol ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanması ve bulunmaması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelecek suyu tahliye edecek kapasitede, parselin Karayoluna olan cephesi boyunca en az Q100 cm.'lik büz veya 1*1 m ebatında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yolun tesise doğru % 2 olarak kaplanması ve Akaryakıt+Servis İstasyonu amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E.2016/165 K.2017/823 sayılı kararı gereği uygun görüldüğü, yapılaşmaya gidilmeden önce onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte geçiş yolunun Ek:7 proje örneğine uygun olarak projelendirilmiş, yolun durumunu, tesisin yola göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılacak yapılaşmayı, yapıların yolun kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren Belediye Başkanlığımızca onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşün alınması zorunluluğu bildirilmiştir.

5. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.

6. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (Lpg) Piyasası Lisans Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

7. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.



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

09.01.2020

8. Planlama alanında Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

9. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.11.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüd Raporuna uyulacaktır.

10. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İl Genel Meclisi'nce 07.04.2008 tarih ve 114 sayılı kararlı Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Köyü, Bakkal Yeri Mevkii, 1/1000 Ölçekli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Amaçlı İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun 4.7 ve 5.19. numaralı plan hükümleri doğrultusunda 11.01.2018 tarih ve 2 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığımız meclis kararı ile "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış olup E:0.20, Yençok= 7.50 metre (2 kat) yapılaşma koşulları ile "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan taslağına ilişkin "UIP-4183,1" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkiinde yer alan tapunun 161 ada, 11 parselinde (eski 134 ada, 3 parsel) kayıtlı taşınmazın yaklaşık 7652 m²'sinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkal Yeri Mevkii'nde yer alan tapunun 161 ada, 11 parselinde (eski 134 ada, 3 parsel) kayıtlı taşınmazın yaklaşık 7652 m² 'sinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metinleri yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-754-E.282 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 09.01.2020