

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2017 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 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-242 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkii, 218 ada 1 parsel numarasın da kayıtlı toplam 5000,07 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-242 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 13.12.2016 tarih ve 5727 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 03.11.2016 tarih ve 243 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 218 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı 5000,07 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Yatağan Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla uygun mütalaa edildiği, söz konusu UIP-10950,1 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. **(Ek.1)**

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkiinde bulunan tapunun 218 ada, 1 parselinde akaryakıt tesis istasyonu amaçlı mevcut imar planı bulunduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planının Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Aydın – Denizli – Muğla Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olduğunun görüldüğü, komisyon raporunun uygun olduğuna karar verildiği belirtilmiştir. **(Ek.2)**

Söz konusu taşınmaz Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 gün ve 297 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı kullanımında yer almaktadır.

Ayrıca ilgi (a) yazı ile taşınmaz ile ilgili devam etmekte olan yada daha evvel alınan bir mahkeme kararı bulunmadığı, mevcut akaryakıt istasyonunda bulunan mevcut yapılara ait 13.10.1995 tarih ve 36/84 sayılı yapı ruhsatı ve 08.07.1996 tarih ve 10/7 sayılı yapı kullanma izin belgesinin dosyasında yer aldığı belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesinin olarak, planlama alanına ilişkin Muğla Valiliği İl İdari Kurulu'nun 20.04.1995 tarih ve 459 sayılı kararıyla E:0.30 hmax:6.50 (2 kat) yapılanma koşullu "Bakım ve Akaryakıt İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli mevzii imar planının onayladığı ve bu plan ve hükümlerine göre alanda uygulamaya geçildiği ve tesisin hizmete açıldığı, ancak mevcut tesisin işlevselliğinin iyileştirilmesi ve LPG'li araç sayısının her geçen gün artması nedeniyle bu tesisin bölgedeki ihtiyaca cevap vermesi açısından LPG kullanımının ilave edilmesinin kaçınılmaz olduğu, bu amaçla taşınmaza ilişkin olarak LPG kullanımında içeren Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planının Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 297 sayılı kararıyla onandığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin bu üst ölçekli plana uygun olarak hazırlandığı, 1/1000 ölçekli mevcut – öneri imar planı karşılaştırmasında görüldüğü üzere plan değişikliği önerisi ile tesise LPG kullanımının ilave edilerek "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı imar planının yapıldığı, öneri plan değişikliğinde Karayolları Genel Müdürlüğü II. Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih ve 81796 sayılı yazısına istinaden parselin çevresindeki 7 metrelik yaya yolunun, yeşil alan olarak düzenlendiği, mevcut tesise ilişkin olarak Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nce 08.11.1994 tarihinde verilen karayolu geçiş izin belgesindeki giriş – çıkış düzenlemelerinin aynen korunacağı belirtilmiştir. **(Ek-3)**

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

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

- 07.04.2016 tarih ve E.81796 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ile, taşınmaz üzerinde yapılacak Akaryakıt Satış İstasyonu için 11.04.1994 tarihli ve 09677 sayılı yazı ile uygun görüş verildiği, 08.11.1994 tarihli ve 31183 sayılı yazı ile 02-021-94 no.lu geçiş yolu izin belgesi düzenlendiği, imar planında parseli çevreleyen 7 m. genişliğinde yol planlandığının tespit edildiği, yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemede; tesis sahasından karayoluna bağlantıyı sağlayacak geçiş yollarının, yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden 200 m. 'lik mesafe içinde, karayolu ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, yer üstü akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırından en az 50 m., tesisler, ana bina ve yer altı Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m. pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplanma cinsine uygun olarak kaplanması, taşınmazın çevresinde planlanan 7 m. genişliğinde trafiğe ve karayoluna bağlantılı kapalı yolun yeşil alan olarak planlanması şartıyla, söz konusu parsel üzerinde akaryakıt + LPG Satış İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasının bölge müdürlüğünce sakıncasının olmadığı, ancak; imar planının Belediye Meclisince onaylanıp, yürürlüğe girmesinden sonra onaylanan imar planının bir örneği ile ilgili yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince geçiş yollarının Ek:1 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, karayolunun durumunu tesisin yoluna göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini ve giriş - çıkışı gösteren, Belediye Başkanlığı'nca onaylı 1/200 ölçekli, 3 adet vaziyet planının bölge Müdürlüğü'ne gönderilerek, düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşünün alınması gerektiği,
- 28.01.2016 tarih ve 102/369 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 40'ıncı maddesinin, 1.'inci fıkrasında "İmar planında 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." hükmünün yer aldığı, bu sebeple anılan plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- 28.01.2016 tarih ve 280 sayılı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile, mevcut akaryakıt istasyonuna yapılması planlanan LPG ilavesi için TS11939 ve TS12820 standartlarına uyulması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılmaması gerektiği,
- 28.01.2016 tarih ve 851 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile, söz konusu parselin Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluk sahasında bulunan D330 karayoluna cepheli olması sebebiyle Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre her iki yönünde de 100 metre içerisinde kavşak planlanmaması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca olmadığı,
- Söz konusu imar planına esas 14.06.1994 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Etüd Raporuna göre; taşınmazların

yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesinde yapılması istenen tesisler için uygun konumda ve durumda olduğunun tespit edildiği belirtilmiştir.

Talep edilen imar planı ile;

Söz konusu taşınmaz üzerinde " Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı " amaçlı imar planı yapılacağı,

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılar ayrık nizam yapılacak olup; LPG kullanımının yer alabileceği,

Yapılaşma emsali: 0.30, yapı yükseklikleri Yençok: 7.50 m. (1 kat) asma kat yapılabilecek şekilde, idari tesis yapılması halinde Yençok: 6.50 m. (2 kat) olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Söz konusu onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı plan hükümleri olarak ise,

1. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
2. Planda öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
3. Arıtma tesisi yapılacaktır. Arıtma tesisine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, arıtma tesisi ile birlikte tüm altyapı tesisleri (peyzaj, otopark dahil) bitirilmeden kullanma ruhsatı verilmez.
4. Yapılarda çatı ve çekme kat yapılmaz.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. İnşaat Emsali 0.30, Maksimum Bina Yüksekliği 6.50 (2) kattır.
7. Yapı adası üzerinde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasında en az 10 mt. mesafe olacaktır. Bina boyu maksimum 30 mt. 'yi geçemez.
8. Binalar Karayolları kamulaştırma sınırından 25 mt. komşulardan ise 5 mt. çekilerek yapılacaktır.
9. Binalara kot cephe aldığı yoldan verilecek, binanın kot aldığı nokta altında kazanılan ve iskan edilen katlar emsal hesabına dahil edilecektir.
10. Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ve 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği ile 3918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesi gereğince çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 10 adet plan hükmü yer aldığı,

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile,

1 numaralı plan hükmünün, "Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan 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." şeklinde,

2 numaralı plan hükmünün "Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez." şeklinde değiştirildiği,

5 numaralı plan hükmünün "Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 3 numaralı plan hükmü olarak aynen aktarıldığı,

4 numaralı plan hükmünün "Planlama alanında Sığınak Yönetmeliği ve 08.10.2015 tarih ve 357 no'lu Meclis Kararı ile onaylı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır." şeklinde,

5 numaralı plan hükmünün "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 14.06.1994 tarihinde onaylanan jeolojik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır." şeklinde,

6 numaralı plan hükmünün "Karayolları Genel Müdürlüğü İkinci Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih ve 81796 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır."

7 numaralı plan hükmünün "5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri ilgililerince alınmak zorundadır." şeklinde,

8 numaralı plan hükmünün "16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Yönetmeliği'ne uyulacaktır." şeklinde ilave edildiği,

6 numaralı plan hükmünün 9 numaralı plan hükmü olarak "Planlama alanında yapılanma koşulları; yapılar ayırık nizam yapılacak olup, LPG kullanımı yer alabilecektir. Max. Emsal: 0.30, yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=2000 m², yapı yüksekliği Yençok=7.50 m (1 kat) asma kat yapılabilecek şekilde, idari tesis yapılması halinde Yençok=6.50 m (2 kat) olacaktır." şeklinde,

10 numaralı plan hükmünün "Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." şeklinde düzeltildiği belirlenmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, mülga Muğla İl İdare Kurulu'nca 20.04.1995 tarih ve 459 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planında 7 m. genişliğinde planlanan yolun teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yeşil alan olarak plana aktarıldığı,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2016 gün ve 297 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, "Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 28.01.2016 tarih ve 280 sayılı yazısına istinaden; mevcut akaryakıt istasyonuna yapılması planlanan LPG ilavesi için TS11939 ve TS12820 standartlarına uyulacaktır, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz, çevre koruma önlemleri ile ilgili olarak kurulacak tesiste, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır."

"Yapı adası üzerinde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasında en az 10 mt. mesafe olacaktır. Bina boyu maksimum 30 mt. 'yi geçemez."

"Binalar Karayolları kamulaştırma sınırından 25 mt. komşulardan ise 5 mt. çekilerek yapılacaktır." şeklinde 3 adet plan hükmünün eklenmesinin,

Plan hükmünde belirtilen yapılaşma koşullarının plan üzerine işlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkii, 218 ada 1 parsel numarasın da kayıtlı toplam 5000,07 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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: Yatağan Belediye Meclisinin 03.11.2016 gün ve 243 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkii, 218 ada 1 parsel numarasın da kayıtlı toplam 5000,07 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2017 tarih ve 36521862-

310.99-242 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğ er tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiŐ  olup; Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne tekrar görüşü sorulmak üzere ek süre verilmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĐ NA** Komisyonumuzca **OYB RL Đ ** ile karar verilmiŐ tir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2017