

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 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-277 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4923.50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-277 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 20.12.2016 tarih ve 4036 sayılı Ula Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 07.12.2016 tarih ve 60 sayılı Ula Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4923.50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan PİN: UIP-23410,1 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Ula Belediye Başkanlığı'nın 07.12.2016 tarih ve 60 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü bildirilmiş olup "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediyemiz Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının 08.09.2016 tarih ve 384 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı, taşınmazın 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 Planının içinde kaldığının anlaşıldığı, onaylı mevzi imar planı bulunan alanda LPG ilavesi istenildiğinden plan teklifinin hazırlandığının tespit edildiği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 40'ıncı maddesi; "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." hükmü doğrultusunda hazırlandığının görüldüğü, plan değişikliği teklifine esas alınan kurum görüşleri ve ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirildiğinde uygun olduğuna karar verildiği belirtilmektedir.

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 yanısıra 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 Belediyesi 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 m², Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² olacaktır., "4.12.1.1.3. "4.12.1.1.2 nolu" hükümde belirtilen güzergahlar üzerinde, tek başına akaryakıt istasyonu olarak yapılacak tesisler için Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal = 0,20, Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 400 m²,Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 2.000 m² 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 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı Karar ile İl İdare Kurulu tarafından onaylanan bahse konu plana plan değişikliği teklifi ile LPG ilavesi yapılmak istenildiği, 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı belirtilmektedir.

Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

"1.Teknik altyapıya ilişkin projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislere ait projeler ile peyzaj projesine ait uygulama tamamlanmadan da kullanma ruhsatı verilemez.

2.Yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3.Yapılarda, Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

4.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.

5.İmar parsellerinde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasındaki mesafe en az 10 m. olacaktır. Bina blok boyu serbesttir.

6.Binalara kot, cephe aldığı yoldan verilecek, binanın kot aldığı nokta altında kazılan ve iskan edilen kotlar, emsal hesabına dahil edilecektir.

7.26.09.1995 gün ve (Değişik) 22416 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Gayrisihhi Müessese Yönetmeliğine göre yer seçim ve tesis izni alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

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

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

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

11.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.

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

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

14.Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2015 tarih ve 206927 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

15.Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

16.5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri, ilgililerince alınmak zorundadır.

17.16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

18.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde 18 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; 4 numaralı plan hükmünde alanda dinlenme tesisinin de yer alacağına ulaşıldığı ancak Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının **4.12.1.1.2. hükmü**; “...*Yeme-içme ve günübürlük alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alan tesisler için Yapılanma Koşulları: Emsal = 0,20, Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 800 m², Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² olacaktır.*” gereği planlama alanı gereken m²'yi sağlamadığından dinlenme tesisinin yer alamayacağı ancak plan değişikliği 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 ulaşıldığından teklifin bu hususta yeniden değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. 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 istenildiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmış olduğu anlaşılmaktadır. Öneri imar planı değişikliği teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ve belirtilen hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca 5 numaralı plan hükmünde; “İmar parsellerinde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasındaki mesafe en az 10 m. olacaktır. Bina blok boyu serbesttir.” denildiği, ancak blok boyunun serbestliğine ilişkin gerekçenin yeniden değerlendirilmesinin ve 18 numaralı plan hükmüne; Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının da eklenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4923.50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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: Ula Belediye Meclisinin 07.12.2016 gün ve 60 sayılı kararı ile uygun görülen “Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4923.50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-277 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 18 numaralı plan hükmüne; Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının da eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUGUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2017