



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

28.03.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.03.2018 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 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1423 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.03.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4.923,50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1423 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ula Belediye Başkanlığının 07.02.2018 tarih ve 330 sayılı yazısı
b) Ula Belediye Meclisinin 07.02.2018 tarih ve 9 sayılı kararı
c) Karayolları 2.Bölge Müdürlüğünün 05.03.2018 tarih ve E.88274 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4.923,50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan PİN: UIP-23410,2 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Ula Belediye Başkanlığının ilgi (b) 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.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; söz konusu plan değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında değerlendirildiğinde uygun olduğuna karar verildiği belirtilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alan; 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunda; “1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı” içerisinde ve “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımında, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2016 tarih ve 384 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 09.02.2017 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesinin; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2017 tarih ve 51 sayılı kararı onaylanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 22.10.2015 tarih ve 206927 sayılı yazı ekinde yer alan kamulaştırma planına göre hazırlandığı ancak imar planının onayından sonra karayolları kamulaştırma sınırında değişikliğe gidildiğinden Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 12.12.2017 tarih ve E.418855 sayılı yazısı ekinde yer alan kamulaştırma sınırının plana işlenmesi amacıyla plan değişikliğinin hazırlandığı belirtilmektedir.

Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 2114 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliğine ilişkin; “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.



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

28.03.2018

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 kazanılan 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 12.12.2017 tarih ve E.418855 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 yayımlanan 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 tespit edilmiştir.

Ayrıca öneri plan değişikliğine ilişkin alınan Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2018 tarih ve E.88274 sayılı yazısında plan değişikliğinin kamulaştırma sınırlama uygun olarak çizildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu alanının İl İdare Kulununun 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı kararı ile "Akaryakıt Satış- Bakım İstasyonu ve Dinlenme Tesisi" olarak onaylı olduğu, daha sonraki süreçte Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2015 tarih ve 206927 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2016 tarih ve 384 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu alanın 4.923,5 m² sinin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak onaylandığı, 09.02.2017 tarih ve 51 sayılı karar ile de 4.477,71 m² sinin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", 445,79 m² sinin "Yol (Kaldırım)" olarak onaylandığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; plan değişikliğinin gerekçesinin Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.12.2017 tarih ve E.418855 sayılı yazısı doğrultusunda güncel kamulaştırma sınırının plana işlenmesi olarak belirtildiği ancak onaylı imar planında yol alanında kalan 445 m² alanında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiş olup konuya ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 3'üncü bendinde yer alan "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: ... (c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek



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

28.03.2018

kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir...” hükmü doğrultusunda plan değişikliği ile kaldırılan yol alanının ancak yönetmelikte belirtilen kullanımlara dönüştürülebileceği açıklanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliğinin yukarıda açıklanan ilgili mevzuat hükmü, İl İdare Kurulunun 18.11.2004 tarih ve 2178 sayılı kararı ile onaylı imar planı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2017 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylı imar planı ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.12.2017 tarih ve E.418855 sayılı yazısıyla birlikte değerlendirilmesi gerekmekte olup öneri plan değişikliğinin onaylı Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyeceği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4.923,50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Bakkalyeri Mevkiinde bulunan tapunun N20C-18B-1A pafta, 2114 parsel numarasında kayıtlı 4.923,50 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1423 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konunun geldiği şekliyle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanununun 8/b maddesi ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.03.2018