

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3656 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3656 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 17.05.2016 tarih ve 24658/64311 sayı ile kayıtlı Nalan ALPTEKİN'in dilekçesi  
b) Yatağan Belediye Başkanlığı'nın 03.06.2016 tarih ve 717-2604 sayılı yazısı

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz, Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkiinde tapunun 218 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5000,07 m<sup>2</sup> büyüklüğünde özel mülkiyette bulunan taşınmazın "Bakım ve Akaryakıt İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli mevzii imar planının mülga Muğla İl İdare Kurulu'nca 20.04.1995 tarih ve 459 sayı ile onaylandığı, Söz konusu taşınmaz üzerinde işletilen akaryakıt tesisine LPG İlavesi yapmak için hazırlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin gerekli kontrollerinin yapılarak onaylanması talep edilmekte olup, (Ek-1) ilgi (b) yazı ile söz konusu parsel üzerinde mevcut ruhsatlı yapı olduğu, ruhsat ve eklerine aykırı/ilave yapı bulunmadığı, taşınmazla ilgili devam etmekte olan ya da daha evvel alınan bir mahkeme kararı bulunmadığı, mevcut mevzii imar planı haricinde alınan başka meclis kararı bulunmadığı bildirilmiştir. (Ek-2)

Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" kullanımında, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Belediye Meclis kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda, planlama alanına ilişkin "Bakım ve Akaryakıt İstasyonu" amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planının onaylı olduğu, yerinde imar uygulamasının yapıldığı, ancak söz konusu tesise LPG kullanımı ilave edilecek olduğundan bu doğrultuda taşınmaza ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlandığı, planlama alanında yapılan düzenleme ile mevcut tesisin işlevselliğinin iyileştirilmesi ve LPG li araç sayısının her geçen gün artması ile bu tesisin bölgedeki ihtiyaca cevap vermesinin amaçlandığı belirtilmiştir. (Ek-3)

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı, Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Yatağan Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-4)

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

•03.03.1994 tarih ve 194-2038 sayılı mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile, Akaryakıt Satış İstasyonu yeri olarak kullanılmak istendiği bildirilen, Muğla-Yatağan-Kozağaç köyündeki 7 parsel numaralı, 16861 m<sup>2</sup> yüzölçümlü araziye ait ilgi yazı eki toprak etüt raporunda taşınmazın VI. (altıncı) sınıf yağışa bağlı tarım arazisi olduğunun anlaşıldığı ve Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye İle Kullanılmasına Dair yönetmeliğin 7. Maddesi gereğince istenen amaçla kullanılmasının

uygun görüldüğü,

•17.02.1994 tarih ve 4507 sayılı Turizm Bakanlığı Yatırım Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile, söz konusu alanı içeren Bakanlıkça hazırlanmış bir imar planı bulunmadığı, söz konusu parselin 2634 sayılı yasa uyarınca ilan edilen turizm alan ve merkezlerinde kalmadığı, imar mevzuatı çerçevesinde gerekli işlemlerin yapılması kaydı ile bu alanda turizm yatırımı yapılmasında sakınca görülmediği,

•23.02.1994 tarih, 2905 sayılı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ile, söz konusu taşınmazın Devlet Ormanı ile herhangi bir ilgisinin olmadığı tespit edildiği, düzenlenen orman tahdit krokisinin ekte sunulduğu,

•02.03.1994 tarih ve 751 sayılı İl Kültür Müdürlüğü'nün yazısı ile, söz konusu yerin amacı doğrultusunda kullanılmasında sakınca bulunmadığı,

•11.03.1994 tarih ve 1140 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile, söz konusu parselin DSİ sulama projeleri kapsamına girmediği ve taşkına maruz olmadığı,

•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 B091TCK1021000/627-2/09677 sayılı yazı ile uygun görüş verildiği, 08.11.1994 tarihli ve B091TCK1021000/627-2/31183 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; söz konusu tesisin yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümlerine uygun olduğunun anlaşıldığı, 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 Tıp 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." Hükümünün 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,

•28.01.2016 tarih ve 141 sayılı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile, söz konusu taşınmazın bulunduğu mevki de Belediye Başkanlığımızın sorumluluğunda herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı, şeklinde kurum görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

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. (Ek-5)

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; Yapılaşma Emsali: 0.30, Yapı Yükseklikleri Yençok: 6.50 m. (2 kat) olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri olarak ise,

1. Planda onama sınırı içerisine 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.

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

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

4. Planlama alanında Sığınak Yönetmeliği Hükümleri ve 08.10.2015 tarih ve 357 no'lu Meclis Kararı ile onaylı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır

5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 14.06.1994 tarihinde onaylanan jeolojik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

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

7. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu mevzuatında yer alan emniyet tedbirleri ilgilerince alınmak zorundadır.

8. 16.09.2005 tarih ve 25938 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

9.Planlama alanında yapılanma koşulları; yapılar Ayrık Nizam yapılacak olup, LPG kullanımı yer alabilecektir.

Max. Emsal: 0.30

Yapı Yapılabilecek min. Parsel Büyüklüğü=2000 m<sup>2</sup>

Yapı Yüksekliği Yençok=7.50 m (1 kat) asma kat yapılabilecek şekilde, Yençok=6.50 m (2 kat) idari tesis yapılması halinde olacaktır.

10.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 10 adet plan hükmü getirildiği belirlenmiştir. (Ek.6)

10.03.2016 tarih ve 124 sayılı meclis kararı ile onaylı Muğla ili 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" ile ilgili olarak 4.12.1.1.2. ve 4.12.1.1.3. nolu plan hükümlerinde "*Tek başına akaryakıt istasyonu olarak yapılacak tesisler için yapılanma koşulları; MaksEmsal:0.20, Emsale Esas Mak. Yapı İnşaat Alanı:400 m2, Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü:2000 m2*" dir.

Ancak, 4.12.1.1.5. nolu plan hükmünde "*Bu planda gösterilmemiş ancak onaylı imar planı bulunan ve enerji piyasası düzenleme kurumundan yetkilendirilmiş olan akaryakıt, LPG ve servis istasyonları gibi tesisler aynen geçerlidir.*" denildiğinden,

Mülga Muğla İl İdare Kurulu'nca 20.04.1995 tarih ve 459 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planının yapılanma koşullarının korunduğu, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılar ayrık nizam yapılacak şekilde, Emsal: 0.30, Yençok: 6.50 m. (2 kat) olarak teklif edildiği,

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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan olarak plana aktarıldığı 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." şeklinde 1 adet plan hükmünün eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkii, 218 ada 1 parsel numarasın da kayıtlı toplam 5000,07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "İlimiz Yatağan İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Bozalan Mevkii, 218 ada 1 parsel numarasın da kayıtlı toplam 5000,07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3656 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

"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. " şeklinde 1 adet plan hükmünün eklenmesinin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.06.2016