

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 212

Karar Tarihi : 08/06/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

i) Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.05.2017 tarihli raporunda;

22.05.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2017 tarih ve 36521862-310.99-3107 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2017 tarih ve 36521862-310.99-3107 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 18.04.2017 tarihli ve 8741 sayılı yazısı
b) Bodrum Belediye Meclisinin 06.04.2017 tarihli ve 2017-40 sayılı kararı
c) MKVKBK Müdürlüğünün 19.07.2016 tarihli ve 2894 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Karakaya (eski Gümüşlük) Mahallesi, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile kabul edildiği belirtilerek teklifin 5216 sayılı kanunun 7/b maddesine göre Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Karakaya Mahallesi, 253 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.12.2016/453 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlandığı belirtilerek kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

MKVKBK Müdürlüğünün ilgi (c) yazısı ekindeki 14.07.2016-4476 sayılı Bölge Kurulu kararında 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 2863 sayılı yasa kapsamında sakıncası bulunmadığına karar verilmiş; bu kapsamda Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.12.2016/453 sayılı kararı ile onaylanarak 06.01.2017-06.02.2017 tarihleri arasında bir (1) ay süre ile Başkanlığımızca ilan edilmiş ve bu süre içerisinde plan değişikliğine bir itiraz olmadığından plan kesinleşmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının mülga Gümüşlük Belediyesi Meclisinin 06.06.2005-22 sayılı kararı ile onaylı Gümüşlük Beldesi Koruma Amaçlı İlave-Revizyon Nazım İmar Planında "Makilik-Fundalık (MF)" olarak planlı olduğu; plan hükümlerinde bu alanlar için "E: 0.05, H_{max}: 6.50 m, maksimum yapı taban alanı: 120 m², minimum ifraz: 5000 m², minimum parsel cephesi: 50 m" yapılaşma koşulları belirlendiği ve bu alanlarda yer alabilecek kullanımların "konut ve turizm amaçlı pansiyon, restoran vb." olarak tanımlandığı; alanın batısından geçen 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırı ile doğusundan geçen 3. Derece Doğal Sit Sınırı arasındaki sit dışında kalan ve "Etkileme Geçiş Bölgesi" olarak tanımlı alanda bulunduğu; İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 21.04.2014, 4218 sayılı yazısında alanın Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının uygun görüldüğü; Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.03.2014, 13414 sayılı yazısında ana yola cepheli 4x8=32 m² ebadında bir adet trafo yeri ayrılması istendiği; Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın 13.11.2014 tarihli, 28092 sayılı yazısında alanın bulunduğu yolun aynı güzergahı üzerinde kendisinden önce ve sonra 1km mesafe içerisinde "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" bulunmadığının bildirildiği; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 30.03.2016 tarihli, 2853 sayılı yazıda planlama alanına yönelik hazırlanan trafik etüdünün incelenmesi sonucunda "plan teklifinin Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında İlke ve Esaslarda belirtilen hükümlere uygun düzenlenmesi, vaziyet planlarında 7m'lik yaya yollarının taşıt yolu olarak kullanılmayacağına dair hükmün yer alması, yalnızca 12m'lik taşıt yolundan giriş-çıkış yapılması, geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 30 m mesafede yolumuza kavşak teşkil edecek trafiğe açık taşıt yolu planlanmaması" koşuluyla trafik etüdünün uygun bulunduğu; 29.04.2016 tarih, 22376/56638 sayı ile kayıtlı dilekçe ekinde Başkanlığımıza sunulan Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü tarafından hazırlanan Gereklilik Raporunda Turgutreis-Yalıkavak Mahalleleri arasının yaklaşık olarak 16 km olduğu, bu yol güzergahı boyunca herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı, planlama

alanında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" yapılmasının uygun olduğunun belirtildiği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Önlemlenmiş Alan (Ö.A-2.1)" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile 19161,66 m² tapu alanına sahip ve özel mülkiyette kayıtlı taşınmazların doğusundan geçen 12 m'lik taşıt yoluna cepheli yaklaşık 5000 m² büyüklüğünde "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı" ayrıldığı ve bu alan için "E: 0.20, Y_{ençok}: 6.50 m, emsalin tabanda kullanılması halinde 1 Kat, Y_{ençok}: 4.50 m, Emsale Esas Maksimum Yapı İnşaat Alanı: 800 m² ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m²" yapılaşma koşulları belirlendiği; servis istasyonunun kuzeybatısında yaklaşık 1512 m² büyüklüğünde "Park Alanı" tanımlandığı; park alanının kuzeybatısında ise yaklaşık 54 m² büyüklükte "Trafo Alanı" önerildiği; park alanı ve servis istasyonu olarak düzenlenen alanlar ile taşınmazların "Makilik-Fundalık (MF)" olarak korunan kısmının 7 m'lik yaya yolu ile ayrıldığı; 7 m'lik yaya yollarına araç giriş-çıkışı yapılmayacağına dair plan hükmü getirildiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ait kararların plana ve plan hükümlerine işlendiği anlaşılmıştır.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Bodrum Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "UIP-7802,7" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "Amaç: Bodrum İlçesi, Samanlıklar Mevkiinde yer alan 2672 ve 2673 nolu parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı planlanarak çevre şartlarına uygun oluşumun belirlenip gerçekleşmesini sağlamaktır.
2. Plan hükümleri:
 - 2.1. 5576/5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 - 2.2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısında belirtilen uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin EK-1 ve EK-2 listeleri kapsamında olması durumunda 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu' veya 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir' kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
 - 2.3. Akaryakıt ve Servis İstasyonuna giriş ve çıkış kavşak tarafından minimum 75 metre mesafede olacaktır. Planda önerilen 7 metrelik yollara araç giriş çıkışı yapılmayacaktır.
 - 2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında E: 0.20, H_{max}: 6.50'dir. Emsalin tabanda kullanılması durumunda 1 Kat ve H_{max}: 4.50'dir. Emsale esas maks. yapı inşaat alanı: 800m², min. parsel büyüklüğü: 5000 m²'dir.
 - 2.5. Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı incelenmeli, tüm bu öneriler uzman mühendislerce projelendirilerek yapılaşmaya izin verilmeli ve Türk Deprem Yönetmeliği Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulmalıdır.
 - 2.6. Trafo binası yol cephesinde 3.00m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümünü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.
 - 2.7. Akaryakıt ve Servis İstasyonları ile bütünleşik olarak yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir. Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında LPG ve diğer yakıt üniteleri satışı yer alabilir.
 - 2.8. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda onaylı Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı ve plan hükümleri, onaylı üst ölçek 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, onaylı 1/5000 ölçekli K.A.N.İ Planı D. ve plan hükümleri, 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ile yürürlükte bulunan kanunlar, yönetmelikler ve genelgeler geçerlidir" şeklinde dokuz (9) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Karar No : 212
Karar Tarihi : 08/06/2017

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinin ilgili kurum görüşleri ve onaylı Muğla İli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlandığı; teklifin imar mevzuatı, üst kademe planlar ve ana plan kararlarına aykırılık teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediye meclisinin 06.04.2017 tarih ve 2017-40 sayılı kararı ile uygun görülen "Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 253 ada, 1 (eski 2672) ve 2 (eski 2673) numaralı parsellerde kayıtlı ve "Makilik-Fundalık Alan (MF)" olarak planlı taşınmazların kısmen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Makilik Fundalık Alan (MF)" olarak düzenlenmesine yönelik N18-C-16-D-1-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2017 tarih ve 36521862-310.99-3107 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**