

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24/08/2016 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-4833 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 4, 5, 6, 8 ve 9 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-4833 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 14.07.2016 tarih ve 4957 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 01.07.2016 tarih ve 187 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, 141 ada, 4, 5, 6, 8, 9 imar parsellerinde kayıtlı toplam 17906,78 m² yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan Toplu İşyerleri Alanı (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UIP-12217,3 PIN nolu plan değişikliği 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 Kararı'nda ise; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Bayır Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlı bölgede E:0.50 Yençok:7,50 mt. yapılaşma koşullarına sahip olduğu, taşınmazın bulunduğu imar adasında ve çevresinde mermerciliğe yönelik tesislerin yer seçtiğinin görüldüğü ve bahse konu alanda imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt'ün mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 22.09.2003 tarihinde onaylandığı ve plan değişikliğine konu alanın uygun alanlar (UA) olarak değerlendirildiğinin anlaşıldığı,

Plan değişikliği önerisiyle, Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından "Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi" yapılmasının planlandığı ve söz konusu faaliyetin gerçekleştirilebilmesi için kat yüksekliğinin Yençok:17.50 m. olarak teklif edildiği, parsel sınırları içerisinde idari ve sosyal tesis yapılması durumunda Yençok:10,50 (3 kat) olarak önerildiği, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterim teknikleri açısından "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösteriminin bulunmadığı bu sebeple plan değişikliği önerisinde 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'na uygun olmak üzere, "Toplu İşyerleri (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi)" plan kararı getirildiği,

Söz konusu parselin çevresinde Bayır Revizyon İmar Planı plan kararları ile mermerciliğe yönelik tesislerin faaliyette buldukları ayrıca sözü edilen tesisin ilçemizdeki madencilik sektörüne ve istihdama katkıda bulunacağı düşüncesiyle, yapılaşma koşullarının; ayrık nizam Emsal:0,50, Yençok:17,50 m.(Üretim ve Depolama Tesisi Yapılması Durumunda), Yençok:10,50 m. (İdari ve sosyal Tesis Yapılması Durumunda), yapı yaklaşma mesafelerinin her yönden 10 m. olacak şekilde düzenlendiği,

UIP 12217,3 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun görüldüğü belirtilmiştir. (Ek.2)

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Mülga Bayır Belediyesi'nin 03.06.2013 tarih ve 15 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar

Planı'nda E:0.50 Yençok:7.50 m. Yapılaşma koşullarına sahip "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" içerisinde yer alan taşınmazların üzerinde "Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi" yapılmasının düşünüldüğü, kompozit kuvars yüzeylerin öğütülmüş kuvars taşlarının bir yapıştırıcı (çoğunlukla polimer reçine yada yeni üretim türlerinde çimento karışımları) kullanılarak birbirine bağlanması sonucu elde edilen birleşik yapay bir malzeme olduğu, kompozit kuvars yüzeylerin üretimi için kuvars granüllerinin kullanıldığı, kompozit kuvars plakaların mutfak, banyo tezgahı, başta olmak üzere bir çok alanda kullanımının hızla yayılmasına rağmen dünyada ve ülkemizde kompozit kuvars plaka üretim tesisinin az sayıda, bölgede ise hiç olmadığı, bu nedenle ülkemizde ithalatının yapıldığı,

Plan değişikliğine konu taşınmaz sahibi olan yatırımcı firma Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından dünyadaki kompozit kuvars yüzey üretimi yapan makina ve ekipmanların en büyük ve önemli üretici konumunda olan İtalya Treviso'da faaliyet gösteren Breton S.P.A.'ya yatırıma ilişkin teknik malzeme ve makinaların yerleşime uygun olacak şekilde mimari projelerinin hazırlatıldığı ve yapılacak olan minimum bina yüksekliğinin 17,50 m. olması gerektiği belirtilmiştir. (Ek.3)

Plan değişikliğine esas teknik gerekçeli açıklama raporunda; 17.50 metre yükseklik talebinin, sadece silo, besleme hunisi, kova asansörü için değil, aynı zamanda bu sistemlerle entegreli çalışması gereken ürün karışımının olduğu mikser bölgesi, taşıma sistemleri ve hammadde besleme sistemleri içinde gerekli olduğu, üretim süreçlerinin verimliliğinin ön planda olması gereken bu tür tesislerde söz konusu yükseklik talebinin gerekli olduğunun düşünüldüğü, plan değişikliğine konu alanın doğusunda yer alan tapunun 141 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin (Yapılaşma Koşulları;E:0.50, Yençok:17.50 metredir. İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat)) onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin tesiste yer alan teknik ekipmanların çalışma prensiplerinin, yüksekliklerinin vb. göz önünde bulundurulduğunda bu haliyle tesisin etkin çalıştırılmayacağı öngörüldüğünden söz konusu yüksekliğin artırılması yönünde 4, 5, 6, 8, 9 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin plan değişikliğinin hazırlandığı, tesisin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok:10.50 m (3 kat) teklif edildiği belirtilmiştir.(Ek.4).

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. İmar Uygulama ve İnşaat ruhsatı aşamasında mülkiyet krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Toplu İşyerleri (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi) nde Yapılaşma Koşulları;E:0.50, Yençok:17.50 metredir. İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok:10.50 m. (3 kat) ve yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve komşulardan 10 m. olacaktır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ifraz yoluyla daha küçük parseller oluşturulamaz.
4. Çed Değerlendirmesi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. Üretim ve Depolama Tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
6. Bu planla açıklanmayan hususlarda; Mülga Bayır Belediye Başkanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Bayır Revizyon İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı,

1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek.5)

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 1. Bendinin 1. fıkrasında, “Toplu İşyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla **mermer**, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve **işlenmesine** yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.”, 23.maddesinin 1.bendinde “Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.”, 24.maddenin 4.bendinde ise “Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.” denilmektedir.

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan bölgenin, itirazların değerlendirilmesinden sonra 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında “Toplu İşyeri” kullanımında kaldığı, bu plandan önce onaylanmış olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlendiği,

14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımının yer almadığı, aynı yönetmeliğin ek-1d İlave Uygulama İmar Planı gösterimleri bölümünde “Toplu İşyeri” gösteriminin Kentsel Çalışma Alanları bölümünde yer aldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede, bölgedeki mevcut yapılaşma koşullarının E:0.50, Yençok:7.50 m. olduğu değerlendirildiğinde, idari bina için teklif edilen yüksekliğin 10.50 m. olduğu, bu hususun teknik gerekçelere dayandırılmadığından yeniden gözden geçirilmesi gerektiği, öneri plan değişikliği ile emsal değerinin değişmediği, üretim tesisinde teklif edilen kat yüksekliğinin teknik gerekçelere dayandığı,

Bu nedenle 2 nolu plan hükmünün “Toplu İşyerleri (Komposit Kuvars Plaka Üretim Tesisi) nde Yapılaşma Koşulları;E:0.50, Yençok:17.50 metredir. İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat) ve yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve komşulardan 10 m. olacaktır.” şeklinde

5 nolu plan hükmünün “Üretim ve Depolama Tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkili olup, Yençok:17.50 m. bina yüksekliğinin mimari projede teknik açıdan gerekli olan bölümlerde uygulanması, binanın çevreyle uyumu dikkate alınarak projelendirilmesi ve onaylanması esastır.” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 4, 5, 6, 8 ve 9 parsellerde yer alan taşınmazlara 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: Mentеше Belediye Meclisinin 01.07.2016 gün ve 187 sayılı kararı ile **uygun görülen** “Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 4, 5, 6, 8 ve 9 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan 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 05/08/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-4833 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

2 nolu plan hükmünün “Toplu İşyerleri (Komposit Kuvvars Plaka Üretim Tesisi) nde Yapılaşma Koşulları; E:0.50, Yençok:17.50 metredir. İdari ve Sosyal Tesis Yapılması halihde Yençok:6.50 m. (2 kat) ve yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve komşulardan 10 metre olacaktır” şekline,

5 nolu plan hükmünün “Üretim ve Depolama Tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkili olup, Yençok:17.50m. bina yüksekliğinin mimari projede teknik açıdan gerekli olan bölümlerde uygulanması, binanın çevreyle uyumu dikkate alınarak projelendirilmesi ve onaylanması esastır.” Şekline düzenlenmesine 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. 24.08.2016