

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/10/2015 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 07/10/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3861 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Gümüşlük-Burgaz Mahalleleri, 79 ada 298 nolu parselde "Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hususunun görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3861 sayılı yazısında;

İlgi: Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'nın 23.02.2015 tarih ve 321 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük-Burgaz Mahalleleri, Yokuşaltı Mevkiinde mevcut imar planında "Katı Atık Düzenli Depo Alanı" olarak belirlenmiş olan alana bitişik olan 79 ada 298 nolu parselde "Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli ilave Uygulama İmar Planının hazırlanması talep edilmektedir.

Bahse konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi", "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup plan hükümlerinin 8.21. maddesi doğrultusunda imar planlarının hazırlanması gerekmektedir.

Başkanlığımıza iletilen işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; söz konusu 79 ada 298 nolu parselde kayıtlı taşınmaz Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, Başkanlığımız adına ön tahsisinin yapılmıştır.

Ancak; 6360 sayılı Kanun ile 31.03.2014 tarihinde İlimizin Büyükşehir olması ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Ek 2. maddesi gereğince "...büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin yürütmekte olduğu su, kanalizasyon, katı atık, ulaşım, her çeşit yolcu ve yük terminalleri, toptancı halleri, mezbaha, mezarlık ve itfaiye hizmetlerine ilişkin olmak üzere bina, tesis, araç, gereç, taşınır ve taşınmaz malları ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine yönelik yatırım, alacak ve borçları büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir." denmekte olup söz konusu tesis alanının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devredildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu Belediye adına tahsisli alanın bir kısmı planlı alanda kaldığından 314.233,26 m² lık alanda ilave imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Söz konusu planlama alanına ilişkin alınmış kurum görüşlerinde;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.04.2015 tarih 206592 sayılı yazısı ile kurumlarına ait herhangi bir proje sahası içerisinde olmadığı, herhangi bir dere yatağının bulunmadığı, yüzeysel sulara karşı gerekli drenaj çalışmalarının yapılması şartı ile konunun uygun bulunduğu,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 03.04.2015 tarihli 4626 sayılı yazısında, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinden 8.9 ve 8.3 maddeleri doğrultusunda İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile bir sakınca bulunmadığı, bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılacak faaliyetler ilgili Kamu Hizmet Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde sunulmadığından ve faaliyet ile ilgili detaylı bilgi bulunmadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirme yapılmadığı, söz

konusu imar planı notlarında “ Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir.” Kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.” İbaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin uyulması ve mer’i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 03.04.2015 tarihli 64624 ve 14.04.2015 tarihli 71726 sayılı yazılarında, söz konusu alanın sorumluluk ağı içerisindeki Devlet ve İl Yolları ile Otoyollara cephesi bulunmadığından imar planı hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı, ancak; Katı Atık Depolama Alanı yapılması düşünülen alanın karayoluna en yakın noktası ile kamulaştırma sınırı arasında yaklaşık 100m’lik bir mesafe bulunduğu, karayolu üzerindeki mevcut kavşaklar dışında yolumuza bağlantı yapılmaması gerektiği, yeni bir bağlantı yapılmasının düşünülmemesi durumunda tekrar görüş alınması gerektiği,
- Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 29.04.2015 tarihli 808-3287 sayılı yazısında, söz konusu alanda içmesuyu şebeke hattından su hizmetinin verildiği, kanalizasyon ve yağmur suyu drenaj hattının bulunmadığı, imar planı yapılacak alanda oluşacak sızıntı suyunun tesisin çevresinde bulunan su depoları ile iletim hatları ve su kaynakları için tehdit oluşturmaması için gerekli önlemlerin alınması, Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak hareket edilmesi gerektiği,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 20.04.2015 tarih ve 1097 sayılı yazısında, tescilli sit sınırı içinde bulunmadığı, yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanılmadığı, söz konusu alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne bildirilmesi gerektiği, bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 2 Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 10.09.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre söz konusu taşınmaz yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde “Önlemler Alanlar-2.1.” olarak değerlendirilmiştir. (EK-2)

Söz konusu alana dair Başkanlığımızca kararlaştırılan imar planı plan hükümleri;

1. Elektrik, Su, Kanalizasyon, Haberleşme Tesisi vb. Teknik Altyapı Tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
2. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3. Yapılarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
4. Plan onama sınırı içerisinde; “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”, “Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”, “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”, “Hava Kirliliği Yönetmeliği”, “Hava Kalitesi Kontrol Yönetmeliği” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ne uyulması zorunludur. Ayrıca; ilgili diğer tüm mevzuata uyulacaktır.

5. Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi Yapılaşma Koşulları;
Emsal: 0.10
Yençok Vaziyet Planında yapının teknik özelliklerine göre belirlenecektir.
Parselde inşaat emsali Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilecek olup, toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Yapılar özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (Yençok) serbesttir.
6. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 03.04.2015 tarihli 4626 sayılı yazısına göre; “Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir.” Kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.” Planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin uyulması ve mer’i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.
7. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 20.04.2015 tarih ve 1097 sayılı yazısına göre; alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne bildirilmesi gerekmektedir.
8. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü’nün 03.04.2015 tarih 206592 sayılı yazısına göre; yüzeysel sulara karşı gerekli drenaj çalışmalarının yapılması gerekmektedir.
9. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylanan Muğla İli, Milas İlçesi, Gümüşlük-Burgaz Mahalleleri, Yokuşaltı Mevkii 79 ada 298 nolu parselde “Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacak olup;
Önlemler Alanlarda (2.1.);
İstinat duvarı ile destekleme yapılması,
Gerekli önlemler alınmadan kazı çalışmasına başlanmaması,
Yapı temelinin yüzey sularından veya eğimli tepelerden akışa geçecek yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması,
Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması gibi önlemler tek tek veya birlikte alınmalıdır.
10. Planlama alanında bulunan sık ormanda ağaç rölevesi yapılmadan yapı yapılamaz.
11. Sağlık Koruma Bandı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda 10 m. olup, yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği şekilde uygulanacaktır.
12. Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
Şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesi gereği Nazım ve Uygulama İmar Planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 79 ada 298 parselde yer alan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait alanda Katı Atık Bertaraf Tesisi İle Düzenli Depolama Tesisi yapımı amacıyla tahsisli, 334.219,88 m² yüzölçümlü alanda "Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi" 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: Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3861 sayılı "Milas İlçesi, Gümüşlük-Burgaz Mahalleleri, 79 ada 298 nolu parselde "Katı Atık Bertaraf Tesisi ile Düzenli Depolama Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hususunun görüşülmesi " teklifi tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07/10/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3861 sayılı yazısının son paragrafında 1/5000 olarak yazılan bölümün 1/1000 olarak düzeltilmesine 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.