

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

25/11/2015 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 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4209 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.11.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, 1844 ve 1845 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4209 sayılı yazısında;

- İlgi: a)14.10.2015 tarih ve 10265 sayılı Fethiye Belediye Başkanlığı'nın yazısı  
b)01.10.2015 tarih ve 105 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, tapuda 022d-14b-2b pafta, 1844 kadastral parselde ve 1845 nolu imar parselinde kayıtlı, zeytin bahçesi nitelikli, toplam 8.458.61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmazlar (Ek.3) üzerinde 01.10.2015 tarih ve 105 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunan, UİP-15398 PİN numaralı "Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Söz konusu taşınmazlar 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak " Tarım Arazisi" ile "Sulak Alan Tampon Bölge Sınırı" kullanımında kaldığı ve plan notlarınının 8.3.12.1 Özel Ürün Arazilerine ilişkin hükme göre;
  - Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerinin geçerli olduğu,
  - Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Mülga T.C. Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın iznine tabi olduğu,
  - Belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahaların imar hudutları kapsamı içine alınması halinde, çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı ile altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma alanı, zeytinlik alanının %10'unu geçmeyeceği,
- Büyükşehir Belediye Meclisimizce 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı karar ile onaylanan 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında " Tarım Alanı ve Sulama Alanında" kaldığı ve 4.9.2 Zeytinlik Alanlara ilişkin hükümler ile 4.9.3 Sulama Alanlarına ilişkin hükümlere tabi olduğu,
- Taşınmazla ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2015 tarih ve 181 sayılı kararıyla onaylanan Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bulunduğu,
- Talep edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama imar planı değişikliğine esas Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Fethiye Orman İşletme Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 18.02.2015 gün ve 18003 sayılı yazısı ile " Kuruluşun Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde ana yola cepheli 4x8=32 m<sup>2</sup> ebadında 1 adet trafo binası yeri ayrılması ve trafo binası çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi gerektiği"

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.04.2015 gün ve 5530 sayılı yazısı ile "Söz konusu imar planı notlarına "uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin 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" ibaresinin konulması ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği"
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.04.2015 tarih ve 1561-3154 sayılı yazısı ile "3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması hakkında Kanun ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı Sayılı Kanunun 5. Maddesi "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10'nu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi mülga Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, mülga Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına bağlı Araştırma Enstitülerinin ve mahallinde varsa Ziraat Odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez" hükmü gereğince işlem yapılması gerektiği",
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.03.2015 tarih ve 658 sayılı yazısı ile "söz konusu parsellerde yapılacak fiziki müdehale sırasında herhangi bir kültür varlığı ya da kalıntısına rastlanması durumunda, çalışmanın durdurularak ivedilikle Müdürlüklerine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği" hususları belirtilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğine esas 30.03.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre;

- Söz konusu taşınmazlar yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) mühendislik problemleri açısından (şişme-oturma-taşınma gücü vb.) önlem alınabilecek alanlar" olarak tespit edilmiştir.

Talep edilen plan değişikliği (*Ek-1, Ek-2*) ile;

- Söz konusu taşınmaza ilişkin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alandan" " Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi" kullanım kararı değişikliğine gidildiği,
  - Yürürlükteki imar planında taşınmazların kuzeyindeki 7 m.'lik ve 10 m.'lik yaya yollarının 10 m.'lik taşıt yolu olarak planlandığı ve söz konusu taşıt yolunun otopark ile sonlandırıldığı,
  - Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi Alanında yapılaşma koşulu E:0.10, yapılacak tesisin teknik özelliğine göre bina yüksekliğinin en çok (Yençök):7.50m (1kat) olarak belirlendiği,
  - Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi Alanında idari tesis yapılması halinde emsale esas toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup> olmak koşuluyla bina yüksekliğinin en çok (Yençök):6.50m (2kat) olarak belirlendiği,
  - Yapı yaklaşma sınırı taşıt yolundan 10 m., parsellerin doğusunda yer alan su kanalından 10 m., parsellerin batısında yer alan su kanalından 5 m. bırakılacak şekilde belirlendiği anlaşılmıştır.
- Söz konusu imar planı değişikliğinde 9 adet plan hükmü (*Ek-1*) yer almakta olup, bu hükümler;

1. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde imar planı uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2. Planda Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisinde yapılaşma koşulları E:0.10, yapılacak tesisin teknik özelliğine göre Yençok:7.50 m (1 kat) dir. İdari tesis yapılması halinde emsale esas toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup> olmak koşulu ile Yençok=6.50 m (2 kat) dir. Yapı yaklaşma sınırı yoldan 10 m., parselin doğusunda yer alan kanaldan 10 m., parselin batısında yer alan kanaldan 5m. dir. Yapı adasında birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arası en az 6 m. olacaktır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde;  
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 03 Nisan 2015 tarih ve 3154 sayılı yazısına göre 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşlattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5. Maddesi 2. Bendi geçerlidir.
4. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 30.03.2015 tarihinde onaylanan Muğla İli Fethiye İlçesi Karaçulha Mahallesi 1844,1845 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
5. Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 6 Mart 2015 tarih ve 658 sayılı yazısına göre söz konusu parsellerde yapılacak fiziki müdehale sırasında herhangi bir kültür varlığı ya da kalıntısına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak ivedilikle müdürlüğe veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
6. İskan edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesi en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkış, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılmaz ve açılmaz.
7. 09.09.2006 tarih ve 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlara ilişkin Genelge hükümlerine uyulacaktır.
8. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin 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.
9. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde düzenlenmiş olduğu anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin, imar planlarının üst kademe planlarla uyumluluğu ilkesi çerçevesinde yapılan değerlendirmede;

- Teklif plan notlarının 9'uncu maddesindeki "Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmünün,

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2015 tarih ve 181 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükümlerinde yer alan "9- Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." Şeklinde düzenlenmesinin,

- Teklif planda ayrılan "Trafik Alanına" ilişkin "Trafik binası yol cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafik binasının dış cephe ve çatı görünümü

ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.” Şeklinde plan hükümlerinin ilave edilmesi ve trafo alanında gerekli yapı yaklaşma mesafesinin ayrılmasının,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan plan kararlarına ilişkin gösterimlere göre söz konusu plan değişikliğinde talep edilen kullanımın “Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)” şeklinde düzenlenmesinin Daire Başkanlığımızca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, tapuda 022d-14b-2b pafta, kadastronun 1844 ve imarın 1845 nolu parsellerinde kayıtlı, zeytin bahçesi nitelikli, toplam 8.458.61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, taşınmazlar üzerinde 01.10.2015 tarih ve 105 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunan, UİP-15398 PİN numaralı "Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** Fethiye İlçe Belediye Meclisinin 01.10.2015 gün ve 105 sayılı kararı ile uygun görülen “Fethiye İlçesi, Karaçulha Mahallesi, 1844 ve 1845 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınının 06/11/2015 tarih ve 53618066-310.01.04-4209 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- Teklif plan notlarınının 9’uncu maddesindeki “Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” hükmünün,

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisininin 11.06.2015 tarih ve 181 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükümlerinde yer alan “9- Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Karaçulha Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” Şeklinde düzenlenmesinin,

- Teklif planda ayrılan “Trafo Alanına” ilişkin “Trafo binası yol cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.” Şeklinde plan hükümlerinin ilave edilmesi ve trafo alanında gerekli yapı yaklaşma mesafesinin ayrılmasının,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan plan kararlarına ilişkin gösterimlere göre söz konusu plan değişikliğinde talep edilen kullanımın “Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)” şeklinde düzenlenmesinin

3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.