

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 06/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5767 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı kullanım kararının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Nazım İmar Planının N20-A-12-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5767 sayılı yazısında;

- İlgi : a) 19.08.2016 tarih ve 35545-106021 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.06.2016 tarihli ve 290 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 01.09.2016 tarihli ve 17027 sayılı yazısı
d) 23.09.2016 tarih ve 39058-118655 sayı ile kayıtlı dilekçe

İlgi (a) dilekçede Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkii, 2764 (eski 2667) parsel numarasında kayıtlı ve 18042,16m² yüzölçümüne sahip taşınmazla yönelik Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (b) kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin dilekçe ekinde sunulduğu belirtilerek gereğinin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında, Zeytinyağı Sıkma Tesisi faaliyeti süren taşınmazda yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve kullanım kararının "İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan ve Yatağan Belediye Meclisininin 05.05.2016 gün, 2016/123 sayılı kararı ile uygun bulunarak Yatağan Belediye Başkanlığınının 17.05.2016 tarihli ve 2263 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenmesi sonucunda İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğününün 12.08.2011 tarihli, 10506-1499 sayılı görüş yazısı doğrultusunda alanın kullanımınının "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak düzenlenmesi ve öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması gerektiğinden ilçe belediyesine iadesine karar verilmiştir.

İlgi (c) yazımızda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının eksikleri bildirilmiş olup ilgi (d) dilekçe ekinde belirlenen eksikler tamamlanarak teklif dosyası Başkanlığımıza sunulmuştur.

Yatağan Belediye Başkanlığınının 17.05.2016 tarihli ve 2263 sayılı yazısında taşınmazın mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisininin 05.07.2012/17 sayılı kararı ile onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak planlı olduğu; mülga Yeşilbağcılar Belediye Başkanlığınca meri imar planına göre düzenlenmiş 20.05.2013 tarihli, 2013/9 sayılı yapı ruhsatı ve 04.11.2013 tarihli, 2013/11 sayılı yapı kullanma izni belgesi bulunduğu; taşınmazla ilgili devam etmekte olan bir dava ve/veya daha önce alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığı bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanınının 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" içerisinde kaldığı ve anılan planın 3.5 numaralı plan hükmünde; "Bu planın onaylanmasından önce mevzuatına, planlama ilkelerine ve üst ölçek planlarına uygun olarak onaylanmış olan imar planları bu planda gösterilmemiş dahi olsa yürürlüktedir. (...)" denildiğinden mevcut imar planlarının geçerli olduğu ancak meri imar planına yönelik İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünününün 12.08.2011 tarihli, 10506-1499 sayılı yazısında taşınmazın vasfınının "Kuru Marjinal Tarım Arazi" olarak belirtildiği ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13/k maddesine göre "Tarımsal Amaçlı Yapılar" içerisinde sayılan "Zeytinyağı Sıkma Tesisi" olarak

planlanmasına yönelik uygun görüŖ verildiği; taŖınmazın Yatağan-Turgut Karayolu kenarında konumlandığı; Türkiye Kömür İŖlemeleri Kurumu, Güney Ege Linyitleri İŖletmesi ruhsat sahası içerisinde kaldığı; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 15.08.2011 tarihinde onayladığı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın “Uygun Alan (UA-1)” olarak belirlendiği; mülga YeŖilbađcılar Belediye Meclisinin 05.07.2012/17 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planında taŖınmazın kuzeybatı köŖesinde, karayolu kenarında “Trafo Alanı” ayrıldığı, kalan kısmın “Konut DıŖı Kentsel ÇalıŖma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak planlı olduğu; taŖınmazın içinden iki adet Enerji Nakil Hattı geçtiği; taŖınmaz üzerinde 1436m² fabrika binası için 20.05.2016 tarih, 2013/9 sayılı yapı ruhsatı ile 04.11.2013 tarih, 2013/11 sayılı yapı kullanma izni belgesi düzenlendiği anlaŖılmıŖtır.

Nazım imar planı deđiŖikliđi teklifi ile özel mülkiyete ait 18042,16m² tapu alanına sahip taŖınmazın kullanım kararının “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak düzenlendiği; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 24.03.2016 tarihli, E.69278 sayılı görüŖ yazısında geiŖ yolu eksenine her iki yönden en az 75m mesafe içinde il yoluna kavŖak teŖkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, tesislerin ön cephe hattının il yolunun kamulaŖtırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması Ŗartıyla uygun bulunduğunun bildirildiği; ADM Elektrik Dağıtım A.Ŗ. tarafından taŖınmazın içinden geçen iki adet Enerji Nakil Hattının iptal edileceği yönünde verilen 26.08.2016 tarihli, 23535 sayılı görüŖ yazısı doğrultusunda alandaki Enerji Nakil Hatlarının kaldırıldığı tespit edilmiŖtir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan deđiŖikliđine ait “NİP-22044,1” sayılı Plan İŖlem Numarası (PİN) alınmıŖtır.

Bahse konu plan deđiŖikliđine iliŖkin;

- “Elektrik, su, kanalizasyon, haberleŖme tesisi vb. teknik altyapı giriŖimci tarafından gerekleŖtirilecek olup tesise ait projeler ilgili kuruluŖlarca onaylanmadan inŖaat ruhsatı, bu tesisin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğümce 15.08.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine uyulacaktır.
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- Çöktürme ve buharlaŖtırma havuzu yapılması zorunludur.
- ÇED Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanında yapılanma koŖulları 1/1000 ölçekli planda belirlenecektir.
- Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda onaylı 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” Ŗeklinde sekiz (8) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiŖtir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda özel mülkiyete ait ve meri imar planlarında “Konut DıŖı Kentsel ÇalıŖma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak tanımlı taŖınmazın kullanım kararının “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan Nazım İmar Planı DeđiŖikliđi teklifinin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 12.08.2011 tarihli, 10506-1499 sayılı yazısı ve ilgi (b) meclis kararı doğrultusunda düzenlendiği; ilgili kurum görüŖlerine uygun olduğu; imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına aykırılık teŖkil etmediği kanaatine varılmıŖtır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı kullanım kararının “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Nazım İmar Planının N20-A-12-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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: “Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı kullanım kararının “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Nazım İmar Planının N20-A-12-D imar paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5767 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 takdirlere saygı ile sunulur. 26/10/2016