

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.04.2017 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 07.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2346 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma sınırının yeniden belirlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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 07.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2346 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Yatağan Belediye Başkanlığının 13.03.2017 tarihli ve E.2073 sayılı yazısı  
b) Yatağan Belediye Meclisinin 02.03.2017 tarihli ve 2017/27 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkii, 2764 (eski 2667) numaralı parselde kayıtlı ve 18042,16m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazın "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli, 424 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiş olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda ve yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Yatağan Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek yazı ekinde Başkanlığımıza gönderilen plan değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi) olarak planlı iken Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan değişikliği uyarınca hazırlanarak sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede taşınmazın Yatağan-Turgut Karayolu kenarında konumlandığı; Türkiye Kömür İşlemeleri Kurumu, Güney Ege Linyitleri İşletmesi 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 Yeşilbağcılar Belediye Meclisinin 05.07.2012/17 sayılı kararı ile onaylı Uygulama İmar Planlarında taşınmazın kuzeybatı köşesinde, karayolu kenarında "Trafo Alanı" ayrıldığı, kalan kısmın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak planlı olduğu, "E: 0,30, Hmax: 6.50 m (2 Kat)" yapılaşma kararı getirildiği ve taşınmazın karayolu cephesinde 25 m, kuzeybatısındaki yan bahçede 5 m, güneydoğusunda ise "Topuk Sınırı" esas alınarak yapı yaklaşma sınırı belirlendiği; taşınmazın içinden iki adet Enerji Nakil Hattı geçtiği; 27.02.2013 tarihli, 2013/1 sayılı imar durumu belgesinde taşınmazın yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, 2 Kat, Bina Yüksekliği: 6.50m, E: 0,30" olarak verildiği ve yüzölçümünün 18042,16 m<sup>2</sup>, inşaat alanının 5412,65 m<sup>2</sup> olarak belirtildiği; bu doğrultuda taşınmaz üzerinde 1436 m<sup>2</sup> 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; ilgi (a) yazıda taşınmazla ilgili devam etmekte olan bir dava ve/veya daha önce alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığının bildirildiği anlaşılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli, 424 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 12.08.2011 tarihli, 10506-1499 sayılı yazısında taşınmazın vasfının "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 görüş verildiği dikkate alınarak taşınmazın kullanımının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlendiği; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından taşınmazın içinden geçen iki adet Enerji Nakil Hattının iptal edileceği yönünde verilen 26.08.2016 tarihli, 23535 sayılı görüş yazısı doğrultusunda alandaki Enerji Nakil Hatlarının kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, özel mülkiyete ait 18042,16m<sup>2</sup> tapu alanına sahip taşınmazın yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlandığı; yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 13.01.2016 tarihli, 712 sayılı görüş yazısında planlama alanının ruhsat sahası içinde kalmakla birlikte açık işletme madencilik faaliyeti içerisinde bulunmadığı belirtilerek plan değişikliğinin sakıncası olmadığı bildirildiği; teklife yönelik Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş.'nin 11.11.2015 tarihli, 880 sayılı görüş yazısında ise alanın açık işletme madencilik faaliyeti içerisinde kalmadığı ancak ileriki yıllarda bölgede kapalı işletme kömür madenciliği faaliyeti yapılmasının düşünüldüğü ve plan değişikliğinin bu hususlar dikkate alınarak yapılması yönünde görüş verildiği; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2016 tarihli, E.69278 sayılı görüş yazısında geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 75 m mesafe içinde il yoluna kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, tesislerin ön cephe hattının il yolunun kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması şartıyla uygun bulunduğu bildirildiği; plan değişikliği teklifinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından taşınmazın içinden geçen iki adet Enerji Nakil Hattının iptal edileceği yönünde verilen 26.08.2016 tarihli, 23535 sayılı görüş yazısı doğrultusunda Enerji Nakil Hatlarının kaldırıldığı; taşınmazın kullanımının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak tanımlandığı ve plan hükümlerinde alanda "Zeytinyağı Sıkma Tesisi" yapılacağına ilişkin hüküm getirildiği; "E: 0.30, Y<sub>ençok</sub>: Serbest" yapılaşma koşulları belirlendiği; karayolu cephesinde 25 m, batısındaki yan bahçede 5 m çekme mesafelerinin korunduğu; doğusundaki yan bahçede 5 m ve arka bahçede 40 m yapı yaklaşma sınırı önerildiği; onaylı Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "UİP-8254,2" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

- "Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı girişimci tarafından gerçekleştirilecek olup tesise ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesisin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.08.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- Çöktürme ve buharlaştırma havuzu yapılması zorunludur.
- ÇED Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanında Zeytinyağı Sıkma Tesisi yer alacak olup E: 0.30'dur. Y<sub>ençok</sub> tesisin teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir.
- Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2016 tarih ve 424 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde sekiz (8) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede bina yüksekliğinin plan üzerine işlenmediği ve "Y<sub>ençok</sub> tesisin teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir" şeklinde hüküm getirildiği; böylece bina yüksekliğinin serbest bırakıldığı ancak bu kararın mevcut tesis, onaylı plan ve imar mevzuatı dikkate alınarak uygun olmadığı; açıklanan sebeplerle plan hükümlerindeki "Y<sub>ençok</sub> tesisin teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir" ifadesinin "Y<sub>ençok</sub>: 7.50 m (2 Kat) olacaktır" olarak değiştirilmesi ve plan üzerine "Y<sub>ençok</sub>: 7.50 m (2 Kat)" notasyonunun işlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda özel mülkiyete ait ve meri uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak tanımlı taşınmazın kullanım kararının onaylı nazım imar planı doğrultusunda "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak tanımlanması ve yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin bina yüksekliğinin "Y<sub>ençok</sub>: 7.50 m (2 Kat)" olarak belirlenmesi koşuluyla üst kademe plan kararlarına, ilgili kurum görüşlerine uygun olduğu; imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına aykırılık teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma sınırının yeniden belirlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli 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:** Yatağan Belediye Meclisinin 02.03.2017 gün ve 2017/27 sayılı kararı ile uygun görülen “Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak düzenlenmesi ve yapı yaklaşma sınırının yeniden belirlenmesine yönelik 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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 07.04.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-2346 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Bina yüksekliğinin plan üzerine işlenmediği ve “*Yençok tesisin teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir*” şeklinde hüküm getirildiği; böylece bina yüksekliğinin serbest bırakıldığı ancak bu kararın mevcut tesis, onaylı plan ve imar mevzuatı dikkate alınarak uygun olmadığı; açıklanan sebeplerle plan hükümlerindeki “*Yençok tesisin teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir*” ifadesinin “*Yençok: 7.50 m (2 Kat) olacaktır*” olarak değiştirilmesi ve plan üzerine “*Yençok: 7.50 m (2 Kat)*” notasyonunun işlenmesinin 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. 26.04.2017