

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 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5895 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parsel ilişkin "Tarım Tesis Alanı (Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5895 sayılı yazısında;

İlgi: a) 11.10.2016 tarih ve 9210 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı yazısı.

b) 04.10.2016 tarih ve 115 sayılı Seydikemer Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parsel ilişkin "Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir(**Ek-1**)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında (**Ek-2**) ise; "Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" amaçlı teklif edilen planlama alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam E:0.30, yapı yükseklikleri Yençok:8.50 m. (1 kat), idari tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat) yapı yaklaşma sınırı yoldan 10 m., parsel sınırından 5 m. ve yapı adasında birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arası en az 6 m. ve tesisin teknik özelliğinden dolayı 2 kat bodrum yapılabilir olarak düzenlenen hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Seydikemer Belediye Meclisince uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 13.01.2016 tarih ve 382 sayılı yazısı ile 461 ada 17 parselin 8000 m² ve 4250 m² lik tarım dışı kullanılmasına izin verilen alanın "Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" olarak, planlama alanının arasında kalan alanın "Tarım Alanı" olarak planlandığı, planlama alanının ulaşımının parselin kuzeyinde planlanan 15 mt.'lik taşıt yolu ve doğusunda planlanan 10 mt.'lik taşıt yolu ile çözümlendiği, otopark ihtiyacının parselin güneybatısında 10 mt.'lik yola cepheli çözümlendiği, trafo alanının parselin güneydoğusunda çözümlendiği belirtilmiştir.

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2016 tarih ve 122 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Tesis Alanı (Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi)" kullanımında yer aldığı,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri ise;

1. Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Sığınak yönetmeliği ve otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
5. Küçük ölçekli meyve suyu ve şarap üretim tesisi olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları Ayrık Nizam E:0.30, yapı yükseklikleri Yençok: 8.50 m. (1 kat) dir. İdari tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat)'dır.

Yapı yaklaşma sınırı yoldan 10 m., parsel sınırından 5 m.'dir.

Yapı adasında birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arası en az 6 m. olacaktır. Tesisin teknik özelliğinden dolayı 2 kat bodrum yapılabilir.

6. Küçük ölçekli meyve suyu ve şarap üretim tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
7. Tesis sahiplerince ilçe belediyesine bu tesisin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair taahhüt verilmesi zorunludur.
8. Plan onama sınırları içerisinde; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünün 13 Ocak 2016 tarih ve 382 sayılı yazısına göre Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının 28.12.2015 tarih ve 7940-102409 sayılı yazısı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13/d maddesi gereğince meyve suyu ve şarap üretim tesisi olarak planlanmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması için, arazinin 8000 m² ve 4250 m² lik alanı uygun görülmüştür. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi 3. fıkrası kapsamında planın onaylanmasından sonra talep edilen alanın ifraz edilmesinde sakınca yoktur.
9. Parselin tarım alanı olarak kalan bölümünün ifraz işlemi sonrasında cinsinin arsa olarak değil, tarla olarak tapu kaydına işlenmesi gerekmektedir.
10. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.10.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. açısından sorunlu alanlar olan Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.
11. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 31 Temmuz 2015 tarih ve 2066 sayılı yazısına göre, söz konusu parselde yapılacak fiziki müdahale sırasında, herhangi bir kültür varlığına ya da kalıntısına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak, ivedilikle Müdürlüğe veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
12. Trafo binası yol cephesinden 3.00 m., diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. olacak 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.
13. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 13 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda dosyasında yapılan incelemede;

- 9 numaralı plan hükmünün Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planınının 4.9.1.10 numaralı plan hükmünde "(...)Tesis sahiplerince, ilçe belediyesine, bu tesislerin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yazılı taahhüt verilmesi zorunludur. Kurulmak istenen tarımsal amaçlı yapı için imar planı yapılması gerekiyorsa, hazırlatılan teknik projesine uyulması, işletmenin kurulacağı parselin ifraz edilmemesi, cinsinin arsa

- olarak değil, kurulacak tarımsal işletmenin niteliği ve tarla olarak tapu kaydına işlenmesinin sağlanması gerekmektedir.” hükmü doğrultusunda değerlendirilmesinin,**
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan plan kararlarına ilişkin gösterimlere göre söz konusu plan değişikliğinde talep edilen kullanımın “Tarım Tesis Alanı (Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisleri)” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parseline ilişkin “Tarım Tesis Alanı (Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisleri)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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: Seydikemer Belediyesinin 04.10.2016 tarih ve 115 sayılı Meclis Kararı ile **uygun görülen** “Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parseline ilişkin “Tarım Tesis Alanı (Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisleri)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5895 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan plan kararlarına ilişkin gösterimlere göre söz konusu plan değişikliğinde talep edilen kullanımın “Tarım Tesis Alanı (Küçük Ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisleri)” şeklinde düzenlenmesi,

9 numaralı Plan Hükümünün ise;

“9. Taşınmazın cinsi ile ilgili işlemlerde üst ölçekli plan hükümleri veya Toprak Koruma Kurulu kararlarına uyulacaktır.” şeklinde düzenlenmesi halinde 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. 26/10/2016