

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05/05/2016 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 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1875 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 7 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1875sayılı yazısında;

- İlgi: a) 09.03.2016 tarih ve 1618 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 01.03.2016 tarih ve 42 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 141 ada, 7 parselde kayıtlı, 24449,75 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Menteşe Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-12217,2 PİN nolu plan değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. (Ek.1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda ise; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Bayır Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlı bölgede E:0.50 Yençok:7,50 mt. yapılaşma koşullarına sahip olduğu, taşınmazın bulunduğu imar adasında ve çevresinde mermerciliğe yönelik tesislerin yer seçtiğinin görüldüğü ve bahse konu alanda imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt'ün mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 22.09.2003 tarihinde onaylandığı ve plan değişikliğine konu alanın uygun alanlar (UA) olarak değerlendirildiğinin anlaşıldığı,

Plan değişikliği önerisiyle, Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından "Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi" yapılmasının planlandığı ve söz konusu faaliyetin gerçekleştirilebilmesi için kat yüksekliğinin Yençok:17.50 mt. olarak teklif edildiği, parsel sınırları içerisinde idari ve sosyal tesis yapılması durumunda Yençok:6,50 (2 kat) olarak önerildiği, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterim teknikleri açısından "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösteriminin bulunmadığı bu sebeple plan değişikliği önerisinde 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'na uygun olmak üzere, "Toplu İşyerleri (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi)" plan kararı getirildiği,

Söz konusu parselin çevresinde Bayır Revizyon İmar Planı plan kararları ile mermerciliğe yönelik tesislerin faaliyette buldukları ayrıca sözü edilen tesisin ilçemizdeki madencilik sektörüne ve istihdama katkıda bulunacağı düşüncesiyle, yapılaşma koşullarının; ayrık nizam Emsal:0,50, Yençok:17,50 mt.(Üretim ve Depolama Tesisi Yapılması Durumunda), Yençok:6,50 mt. (İdari ve sosyal Tesis Yapılması Durumunda), yapı yaklaşma mesafelerinin her yönden 10 mt. olacak şekilde düzenlenmesi ve plan hükümlerine;

-Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ifraz yoluyla daha küçük parseller oluşturulamaz.

-Üretim ve depolama tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemede ilgili idare yetkilidir.

ifadesinin eklenmesi şartıyla UİP 12217,2 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun görüldüğü belirtilmiştir. (Ek.2)

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, kompozit kuvars yüzeylerin öğütülmüş kuvars taşlarının bir yapıştırıcı kullanılarak birbirine bağlanması sonucu elde edilen birleşik yapay bir malzeme olduğu, kompozit kuvars yüzeylerin üretimi için kuvars granüllerinin kullanıldığı, kompozit kuvars plakaların mutfak, banyo tezgahı, başta olmak üzere bir çok alanda kullanımının hızla yayılmasına rağmen dünyada ve ülkemizde kompozit kuvars plaka üretim tesisinin az sayıda, bölgede ise hiç olmadığı, bu nedenle ülkemizde ithalatının yapıldığı,

Plan değişikliğine konu taşınmaz sahibi olan yatırımcı firma Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından dünyadaki kompozit kuvars yüzey üretimi yapan makina ve ekipmanların en büyük ve önemli üretici konumunda olan İtalya Treviso'da faaliyet gösteren Breton S.P.A.'ya yatırıma ilişkin teknik malzeme ve makinelerin yerleşime uygun olacak şekilde mimari projelerinin hazırlatıldığı ve yapılacak olan minimum bina yüksekliğinin 17,50 mt. olması gerektiği,

Yapılması düşünülen tesisin yer aldığı alanın gerek Menteşe İlçesi'nin Sanayi ve Depolama misyonunun yüklenmiş olan Bayır Mahallesi'nde bulunmasının gerekse üretilecek "Kompozit Kuvars Plaka" ların ithalatının yapılması açısından Güllük Limanı'na yakın konumda bulunması nedeniyle konum olarak yatırıma uygun olduğu belirtilmiştir. (Ek.3)

Plan değişikliği ile teklif edilen yapılaşma koşullarının planlama alanının çevresinde yer alan imar adalarının yapılaşma koşulları ile uyumlu olmadığı, ayrıca teklif edilen kat yüksekliğine sahip yakın çevrede başka imar adasının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. İmar Uygulama ve İnşaat ruhsatı aşamasında mülkiyet krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Toplu İşyerleri (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi) nde Yapılaşma Koşulları;E:0.50, Yençok:17.50 metredir. İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat) ve yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve komşulardan 10 m. olacaktır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ifraz yoluyla daha küçük parseller oluşturulamaz.
4. Çed değerlendirilmesi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. Üretim ve Depolama Tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
6. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; Mülga Bayır Belediye Başkanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Bayır Revizyon İmar Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı, 1/100.000 ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. (Ek.4)

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 1. Bendinin 1. fıkrasında, "Toplu İşyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.", 23.maddesinin 1.bendinde "Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.", 24.maddenin 4.bendinde ise "Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayırık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." denilmektedir.

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan bölgenin, itirazların değerlendirilmesinden sonra 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Toplu İşyeri" kullanımında kaldığı, bu plandan önce onaylanmış olan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlendiği,

14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımının yer almadığı, aynı yönetmeliğin

ek-1d İlave Uygulama İmar Planı gösterimleri bölümünde "Toplu İşyeri" gösteriminin Kentsel Çalışma Alanları bölümünde yer aldığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 7 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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: Mentеше İlçe Belediye Meclisinin 01.03.2016 gün ve 42 sayılı kararı ile uygun görülen"İlimiz Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 7 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi"teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-1875sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.05.05.2016