



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

04.01.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.01.2019 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7493 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.12.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 12 parselde yer alan taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7493 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 24.10.2018 tarih ve E.15274 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı
b) 02.10.2018 tarih ve 136 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı da İlimiz Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 141 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı 42.356,53 m² yüzölçümlü taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilmiş, UİP-12217,5 PİN numaralı plan değişikliği teklif dosyasına ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda; 141 ada 12 parselin tapuda Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, eski 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların tevhit işlemi sonucu oluştuğu, plan değişikliği teklifine yönelik yapılan incelemede taşınmazın herhangi bir fonksiyonel değişikliğe konu olmadığı, ancak Toplu İşyerleri (Kompozit Kuvars Plaka Üretim Tesisi) kullanımına yönelik plan değişikliğinde belirlenen yapılaşma şartlarına ilişkin E:0.50 değerinin E:1.00 olarak teklif edildiği, bunun yanı sıra kullanım alanı içerisinde belirlenen kat yükseklik değeri (17.50 mt.) değiştirilmeksizin idari bina ve sosyal tesis yapılması halinde önerilen kat yükseklik değerinin Yençok:10.50 (3 kat) olarak düzenlendiğinin tespit edildiği, plan açıklama raporu içeriğinde bu teklife gerekçe oluşturan konuların tesis içerisinde yer alan teknik ekipmanların sağlıklı bir şekilde hizmet verebilmesi için geniş ve bütün bir alana ihtiyaç duyulduğu şeklinde ifade edildiği, yapı yoğunluğu artışına konu olan plan değişikliği teklifi ile ilgili Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygunluk görüşünün alındığı, 22.09.2003 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporunda plan değişikliğine konu parselin yerleşime uygunluk değerlendirmesinin "Uygun Alanlar (UA)" olarak belirlendiği, ancak

"1-İmar Planı Değişiklik teklifinde idari bina ve sosyal tesis yapılması halinde önerilen kat yükseklik değerinin ise Yençok:10.50 mt. (3 kat) olarak düzenlendiği tespit edilmiş olup, öneri kat yüksekliğinin idari ve sosyal tesis yapılması durumunda 7.50 mt. olarak düzenlenmesi ve plan hükümlerine aktarılmasına,

2-"Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır." İfadesinin plan hükümlerine eklenmesine,

3-Yapılanma şartlarına ilişkin emsal değerinin E:1.00 olarak teklif edildiği, ancak sunulan teknik gerekçe raporunun komisyonca değerlendirildiği, ilave inşaat alanlarına ihtiyaç duyulacağı anlaşıldığı ancak E: 0.80 değeri ile ihtiyacı karşılayacak ilave alanın oluşturulabileceği görüldüğünden planda E:0.80 olarak düzeltilmesine,



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

04.01.2019

4-Teklif plan değişikliğinde sunulan 7. Numaralı plan hükmünün; "Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, mülga Bayır Belediye Başkanlığı'na onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik Hükümleri geçerlidir." şeklinde düzeltilmesine ve yapılan değerlendirmeler sonucunda UİP 12217,5 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Toplu İşyerleri Alanı", mülga Bayır Belediyesi'nin 03.06.2013 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Bayır Revizyon İmar Planında ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı, söz konusu parsellerin tevhid edilip 141 ada 12 parselde dönüşmeden önce söz konusu alanda 2 farklı uygulama imar planı değişikliği onaylandığı, bunlardan 141 ada 7 parselin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisininin 12.05.2016 tarih ve 204 sayılı meclis kararı ile Mentеше Belediye Başkanlığından geldiği şekliyle, 141 ada, 4, 5, 6, 8, 9 parsellerin ise Muğla Büyükşehir Belediye Meclisininin 01.07.2016 tarih ve 187 sayılı meclis kararı ile 2 ve 5 numaralı plan hükümlerinin "Toplu İşyerleri (Komposit 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." ve "Üretim ve Depolama Tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkili olup, Yençok:17.50 m. bina yüksekliğinin mimari projede teknik açıdan gerekli olan bölümlerde uygulanması, binanın çevreyle uyumu dikkate alınarak projelendirilmesi ve onaylanması esastır." şeklinde değiştirilerek onaylandığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. yatırımı olan Coante Quartz Surfaces Tesisinin, granit ve ülkemizde bulunmayan lüks İtalyan mermeri ithalatını düşürmek amacıyla kurulmuş son teknoloji donanımsal yapıya sahip olduğu, aynı zamanda da üretim kapasitesine bağlı olarak bölgede azımsanamayacak oranda nitelikli iş istihdamı sağladığı, yurt içerisinde temin edilen ham maddelerle "Kuvars Esaslı Kompozit" malzeme üretiminin gerçekleştiği fabrika teknolojik gerekliliklerden dolayı yaklaşık olarak 20.000 m² kapalı alan ile kurulmuş olup yıllık ortalama 500.000 m²/yıl üretim kapasitesi ile faaliyet gösterdiği, Türkiye'nin tek Dünya'nın ise en gelişmiş "Kuvars Esaslı Kompozit" malzeme üretim tesisleri arasında yer alması sebebiyle tesiste üretim kapasitesi artırılması zorunluluğunun ortaya çıktığı, talep oranında üretim kapasitesinin yıllık 1.000.000 m²/yıl'a ulaştırılabilmesi için gerekli olan makine parkurlarının mevcut tesise entegre olarak artırılması gerektiği, bu nedenle yaklaşık 20.000 m² olan kapalı alana ilave 22.000 m² kapalı alan ile birlikte toplamda yaklaşık 42.000 m² kapalı alana ihtiyaç duyulduğu, kapalı alan artışının ortaya çıkardığı emsal artış talebinin yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde Coante Quartz Surfaces tesisinin geliştirilerek kapasitesinin artırılması ve buna dayalı olarak bölgede iş istihdamının artmasının yanı sıra Türkiye ve Dünya üzerinde Muğla'nın adının üretim alanında da üst sıralarda yer alması açısından önem ve kamu yararı arz ettiğinin düşünüldüğü, bu nedenle yapılaşma koşullarının; Emsal: 0.80, Yençok: 17.50 metre, İdari Bina ve Sosyal Tesis yapılması halinde Yençok: 7.50 metre (2 kat), yapı yaklaşma mesafelerinin de, onaylı planda yer alan ada ayırma çizgisinin kaldırılması ile birlikte yapının bütün bir şekilde hizmet verebilmesi amacıyla taşıt yolundan ve komşu parsel sınırlarından 10 metre olacak şekilde düzenlendiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1.İmar uygulaması ve inşaat ruhsatı aşamasında mülkiyet, aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.



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

04.01.2019

2. Toplu işyerleri (kompozit kuvars plaka üretim tesisi) kullanımında yer alan alanda yapılaşma koşulları E: 0.80, $Y_{en\check{c}ok}$: 17.50 metre olacaktır. İdari bina ve sosyal tesis yapılması halinde $Y_{en\check{c}ok}$: 7.50 (2 kat) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolu ve komşu parsel sınırından 10 metre olacaktır.

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

4. Çed değerlendirmesi yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.

5. Üretim ve depolama tesisinin teknik özelliklerine göre bina boyunu belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

6. İnşaat ruhsatı aşamasında toplu işyerleri alanının gerektirdiği otopark alanı; Otopark Yönetmeliği ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.

7. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla ili 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, mülga Bayır Belediye Başkanlığı'nca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 8 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Taşınmaz sahibi tarafından hazırlanıp imza altına alınan plan değişikliğine esas teknik gerekçeli açıklama raporunda ise Ermaş Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. yatırımı olan Coante Quartz Surfaces Tesisinin, granit ve ülkemizde bulunmayan lüks İtalyan mermeri ithalatını düşürmek amacıyla kurulmuş son teknoloji donanımsal yapıya sahip olduğu, aynı zamanda da üretim kapasitesine bağlı olarak bölgede azımsanamayacak oranda nitelikli iş istihdamı sağladığı, yurt içerisinde temin edilen ham maddelerle "Kuars Esaslı Kompozit" malzeme üretiminin gerçekleştiği fabrikanın teknolojik gerekliliklerden dolayı yaklaşık olarak 20.000 m² kapalı alan ile kurulduğu, yıllık ortalama 500.000 m²/yıl üretim kapasitesi ile faaliyet gösterdiği, Türkiye'nin tek Dünya'nın ise en gelişmiş "Kuars Esaslı Kompozit" malzeme üretim tesisleri arasında yer alması sebebiyle tesiste üretim kapasitesi artırılması zorunluluğunun ortaya çıktığı, talep oranında üretim kapasitesinin yıllık 1.000.000 m²/yıl'a ulaştırılabilmesi için gerekli olan makine parkurlarının mevcut tesise entegre olarak artırılması gerektiği, bu nedenle yaklaşık 20.000 m² olan kapalı alana ilave 22.000 m² kapalı alan ile birlikte toplamda yaklaşık 42.000 m² kapalı alana ihtiyaç duyulduğu, kapalı alan artışının ortaya çıkardığı emsal artış talebi yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde Coante Quartz Surfaces tesisinin geliştirilerek kapasitesinin artırılması ve buna dayalı olarak bölgede iş istihdamının artmasının yanı sıra Türkiye ve Dünya üzerinde Muğla'nın adının üretim alanında da üst sıralarda yer alması açısından önem ve kamu yararı arz ettiğinin düşünüldüğü, bu nedende söz konusu tapunun 141 ada 12 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan Toplu İşyerleri Alanı'nda yapılaşma koşulları; Emsal: 0.80, $Y_{en\check{c}ok}$: 17.50 metre, İdari Bina ve Sosyal Tesis yapılması halinde $Y_{en\check{c}ok}$: 7.50 metre (2 kat) olarak düzenlendiği, bahse konu plan değişikliği ile işlev değişikliği veya ulaşım sisteminin değişikliğini gerektirecek bir değişiklik kararı olmadığı açıklanmıştır.

Ayrıca ilgi (a) yazı eki plan dosyasında yer alan Menteşe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün Bayır Mahallesi, 141 ada, 12 parsel konulu 11.09.2018 tarih ve E.13098 sayılı yazısında ada ve parsel numarasına ilişkin arşiv kayıtlarında herhangi bir dava kaydı bulunmadığı, Menteşe Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 04.09.2018 tarih ve E. 12752 sayılı yazı eki 27.12.2017 tarih ve 576 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile 141 ada, 6-7 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşai faaliyette



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

04.01.2019

bulunulduğunun tespit edildiği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi gereğince 20.12.2017 tarih ve 000372 nolu yapı tatil zaptı ile mühürlenerek durdurulduğu, 7 nolu parsel içerisinde bulunan yapıya 29.08.2016 tarih ve 228/16 no ile Yapı Ruhsatının düzenlendiğinin tespit edildiği, söz konusu yapı ruhsatı düzenlenen yapıya ek olarak 2-B yapı sınıflı 2940 m²'lik alana sahip ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşai faaliyette bulunulduğunun, 7 nolu parsel içerisinde bulunan yapıya ek olarak 6 nolu parsel içerisinde 2-B yapı sınıflı 4089 m²'lik alana sahip ruhsatsız olarak inşai faaliyette bulunulduğu, 7 nolu parsel içerisinde bulunan yapıya 29.08.2016 tarih ve 228/16 no ile Yapı Ruhsatının düzenlendiğinin tespit edildiği, söz konusu yapı ruhsatı düzenlenen yapıya ek olarak 2-B yapı sınıflı 2940 m²'lik alana sahip ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşai faaliyette bulunulan yapı ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. Ve 32. Maddeleri gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı projelerine uygun olarak yapması gereken sorumluluğunu yerine getirmediği tespit edilen yapı müteahhidi, mal sahibi ve yapının fenni mesullüğünü üstlenerek denetim sorumluluğunu yerine getirmeyen yapı denetim firmasına 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi gereğince İmar Para Cezası Hesaplama Raporunda hesaplanan idari para cezasının ayrı ayrı verilmesine, şantiye şefine idari para cezası verilmesine karar verildiği, 7 nolu parsel içerisinde bulunan yapıya ek olarak 6 nolu parsel içerisinde 2-B yapı sınıflı 4089 m²'lik alana sahip ruhsatsız olarak inşai faaliyette bulunulan yapı ile ilgili olarak mal sahibine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi gereğince İmar Para Cezası Hesaplama Raporunda hesaplanan idari para cezasının verilmesine oy birliği ile karar verildiğinin tespit edildiği, 000372 sıra nolu Menteşe Belediyesi Yapı Tatil Zaptında 141 ada 7 parsel içinde bulunan 29.06.2016 tarih ve 228/16 numara ile yapı ruhsatı düzenlenen binaya ek olarak (ruhsat ve eklerine aykırı olarak) 2940.00m²'lik yapı yapıldığı, ayrıca komşu parsel olan 6 numaralı parsel içerisinde 4069.00 m² 'lik alanda ruhsatsız olarak yapı yapıldığının tespit edildiği ve ruhsatsız ve ruhsat eklerine aykırı olarak yapılan tüm yapıların Menteşe Belediyesi'nce mühürlenerek durdurulduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın çevresindeki kullanımların yapılaşma koşulları incelendiğinde sanayi kullanımında bulunan alanların E:1.00 olarak planlı olduğu, konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımında bulunan alanların E:0.50 olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Rıdvan Aydın tarafından düzenlenen 18.01.2018 tarih ve 151/2, 137/2 sayılı teftiş raporuna tenkit ve tavsiye edilen hususların düzeltilmesi ve tamamlanması talep edilmiş olup, Özel Teftiş Raporu'nun 72. Maddesinde bundan sonra parsel bazında yapılan plan değişikliklerinin plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu nitelik taşıyabileceği göz önünde bulundurularak plan değişikliklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. ve 26. Maddelerine uygun olarak en az ada bazında yapılması sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

Başkanlığımızca emsal artışına ilişkin plan değişikliği talebinin planlama alanının çevresindeki yapılaşma koşulları, tevhid işlemi öncesi uygulanan cezai işlemler, parsel bazlı plan değişikliği olması nedeniyle teftiş raporu hususları doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 12 parselde yer alan taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

04.01.2019

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Mentеше İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 141 ada, 12 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 06.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7493 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Özel Teftiş Raporu’nun 72. Maddesinde bundan sonra parsel bazında yapılan plan değişikliklerinin plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu nitelik taşıyabileceği göz önünde bulundurularak plan değişikliklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 24. ve 26. Maddelerine uygun olarak en az ada bazında yapılması sağlanması gerektiği bildirildiğinden ve söz konusu plan değişikliği en az ada bazında hazırlanmadığından 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca uygun olmadığına Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.01.2019