



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

30.07.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30/07/2018 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 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.4126 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Akkaya Mahallesinde hazırlanan "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.4126 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 11.07.2018 tarih ve E.10549 sayılı Menteşe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı
b) 03.07.2018 tarih ve 95 sayılı Menteşe Belediyesi Meclis Kararı

Menteşe İlçesi, Akkaya Mahallesinde I. Etap olarak belirlenen 154 ha.'lık alanda "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasına karar verilmiş ve plan altlıklarının hazırlanması aşamasından sonra Başkanlığımızca 06/09/2017 tarihinde ihalesi yapılan 2017/417952 kayıt nolu İlimiz Menteşe İlçesi sınırlarında kalan "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporu, plan hükümleri ve plan paftaları yüklenici firma tarafından 30.11.2017 tarihinde Daire Başkanlığımıza teslim edilmiştir. 28.05.2018 tarih ve E.3166/13372 sayılı yazı ile plan dosyası Menteşe Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Akkaya Mahallesi "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile değiştirilerek uygun görüldüğü, UIP-33738 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan paftaları, plan açıklama raporu ile birlikte, Belediye Meclis Kararı, Komisyon Raporu ve diğer bilgi ve belgelerin yazı ekinde gönderildiği belirtilerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; Üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanan Küçük Sanayi Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan paftaları, açıklama raporu ve plan hükümlerinde yapılan değerlendirmeler neticesinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesi doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşlerinin alındığı, 12.04.2018 tarih ve 80 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı içeriğinde "planlama sınırı içinde yer alan 3316477 Erişim nolu maden sahasının sınırlarının plan onama sınırı dışına çıkarılması gerektiği mütalaa edilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından önce Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünden yeniden görüş alınması uygun olacağı denilmiş, 09.05.2018 tarih ve 11697 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi yazısı ile Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu anlaşılmış olup söz konusu yazıya cevaben Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'nün 25.05.2018 tarih ve 10050 sayılı yazısında; "belirtilen alan çevresinde kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek bir husus bulunmamaktadır." denildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporunda sanayi alanında 7 temel sektöre ilişkin yer seçimlerinin yapıldığı, ancak bu yer seçimlerine ilişkin plan açıklama raporuna ek olarak bilgi paftası hazırlanması gerektiği ve plan hükümlerinin 12. Maddesine "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlenmesi aşamasında Plan açıklama raporu eki olan Sektörler Bilgi Paftasındaki açıklamalara göre işlem tesis edilecektir." ifadesinin eklenmesi gerektiği, Plan hükümlerinin 16. Maddesinin "T2 Alanlarında Öncelikli Olarak Oto Galeriler Yer Alacaktır." şeklinde düzeltilmesi, Doğal Karakteri Korunacak Alanlarla ilgili olarak plan hükümlerinin 27. Maddesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin



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

30.07.2018

10. Maddesinde "Her türlü mekansal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır." denildiğinden ve aynı yönetmeliğin eki olan imar planı gösterimlerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı gösterimi bulunmakta olduğundan 27. Maddenin "Bu Alanlarda, İlgili Kamu Kurum ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda, Doğal ve Fiziksel Eşikler Dikkate Alınarak Küçük Sanayi Alanının İhtiyaç Duyacağı Teknik Altyapı ve Yenilenebilir Enerji Kullanımına Yönelik Gerektirdiği Ölçekte İmar Planı Kararı İle Değişiklik Yapılabilir. " şeklinde düzenlenmesi, Plan hükümlerinin 12. Maddesine "Küçük Sanayi Alanlarında Yapıların çatıları %8 eğim ile yol cephesine doğru olacak şekilde yapılacaktır. Çatıların renkleri yeşil ve yeşil tonlarında İlgili İdaresinin uygun göreceği şekilde olacaktır." ifadesinin eklenmesi, Plan hükümlerinin 17. Maddesinde Nazım İmar Planı Hükümlerine uygun olacak şekilde "Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden imalatlar yer alamaz" ifadesinin eklenmesi, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 10.08.2016 tarih ve 535556 sayılı yazısında belirtildiği üzere; ıslah tip kesitlerinin uygun bir tarafında bakım onarım yolu amaçlı 4 metre genişliğinde servis yolunun bırakılması istenilmiş olup, Uygulama İmar Planı paftası üzerinde 7 metre genişliğinde servis yolu ayrılması, Plan hükümlerinin 33. Maddesine "Doğal Karakteri Korunacak Alan İle Çevrili Planlama Alanının Güneyinde Yer Alan Genel Otopark Alanında İlgili İdarenin İzni İle Yediemin Deposu Yapılabilir. Yedi Emin Otoparkı Olarak Ayrılan Alanda 25.08.2016 Tarih ve 29810 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Lisanslı Yediemin Depoları Yönetmeliği ve İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir." İfadesinin eklenmesine karar verildiği, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde plan paftaları, plan hükümleri ve açıklama raporunun düzeltildiği şekliyle Akkaya Mahallesi Küçük Sanayi alanı amaçlı UİP-33738 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2018 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda 29.01.2018 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup askı sürecinde yapılan itirazların Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.04.2018 tarih ve 80 sayılı meclis kararı ile reddi uygun görüldüğünden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak Mevcut küçük sanayi sitesindeki sektörler aşağıdaki temel 7 sektör altında yer seçimi yapacağı Bunların;

- A. Lastik, Plastik, Polyester Ve Benzeri Maddelerden Mamül Eşya
- B. Metalden Başka Maddelerden Eşya İmalciliği Ve Yapı Sanatları
- C. Gıda Maddeleri İmalciliği Ve Soğuk Hava Depoları
- D. Ağaçtan Mamul Eşya İmalciliği Ve Tamirciliği
- E. Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği
- F. Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği
- G. Diğer (Hırdavat, Ambar, Geri Dönüşüm, Kargo) şeklinde belirlendiği,

Bu sektörlerin planlama alanı içerisinde birbirinden ayrı bölgelerde yer alması sağlanmış olmakla birlikte teknik ve sosyal altyapı alanları ile birlikte değerlendirildiğinde de bütüncül anlamda işleyen ve etkileşimin hem çalışanlar hem de ziyaretçiler için sağlanabildiği alanlar olarak ele alındığı,

A. Lastik, plastik, polyester ve benzeri maddelerden mamül eşyaların bulunacağı bölgede yer seçimi değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunması öngörülen A Bölgesi'nde temel kriterin öncelikli olarak oto sanayiye yakınlık olarak belirlendiği,

B. Metalden başka maddelerden eşya imalciliği ve yapı sanatlarının bulunacağı bölgede yer seçimi değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın B Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterlerin hakim rüzgar yönü ile sergi alanına yakınlık olarak belirlendiği,

C. Gıda maddeleri imalciliği ve soğuk hava depolarının bulunacağı bölgede yer seçimi



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

30.07.2018

değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın C Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterlerin hakim rüzgar yönü, hijyen, direkt ana aks bağlantısı olarak belirlendiği,

D.Ağaçtan mamul eşya imalciliği ve tamirciliğinin bulunduğu bölgede yer seçim değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın D Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterlerin sergi alanına yakınlık, gürültü, ana aks bağlantısı olarak belirlendiği,

E.Oto ve diğer motorlu taşıt aracı imal ve tamirciliğinin bulunduğu bölgede yer seçimi değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın E Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterlerin sergi alanına yakınlık, gürültü, erişilebilirlik, bir arada bulunma olarak belirlendiği,

F.Madeni eşya – makina imalciliği ve tamirciliğinin bulunduğu bölgede yer seçimi değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın F Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterlerin sergi alanına yakınlık, gürültü, erişilebilirlik, bir arada bulunma olarak belirlendiği,

G.Hırdavat – Ambar – Geri Dönüşüm- Kargonun bulunduğu bölgede yer seçim değerlendirmesinde bu iş kollarının bulunacağı alanın G Bölgesi olarak tanımlandığı ve temel kriterin görsel kirliliğin oluşturulmaması olarak belirlendiği,

Yapı yaklaşma mesafelerinin ön bahçeden 7.5 metre olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanını güneydoğu yönünde Menteşe İlçesi'ne bağlayan yolun 25 metre olarak planlandığı, aynı zamanda planlama alanını Gülağzı Mahallesi (üniversiteye), güney yönünde Akyaka'ya bağlayan yolun küçük sanayi sitesi içerisinde kalmasından ve fiziksel olarak küçük sanayi sitesine girmeden taşıtların Gülağzı Mahallesi bağlantı sağlama imkanı tanıyabilmek için 20 metre olarak yeni bir yol bağlantısının önerildiği, 25 metrelik yoldan kademeli olarak diğer taşıt yollarına geçişteki taşıyıcı askıların 20 metrelik yol olarak, diğer taşıt yollarının 15 metrelik askı yol ve diğer yolların 12 metre olacak şekilde planlandığı, mevcutta Gülağzı Mahallesi giden yol alanının ticaret, sergi ve yönetim birimlerinin etrafında yer alacağı şekilde tamamen yayalaştırılan bir alan olarak planlandığı, Menteşe-Akkaya yolu üzerinden küçük sanayi alanına girişte yer alacak olan ticari merkez ve içerisinde yaya aksının bulunacağı mobilya mermer gibi sanayilere ait showrooms ile otogaleriler ile çevrili ticaret-hizmet alanında, oto sanayi için ayrılmış bölgenin içerisinde özellikle oto yıkamacıların bir arada yer seçebileceği şekilde kullanılacak bir genel otopark alanı, oto galeriler için ayrılan T2 Bölgesinde, sanayi alanı içerisinde yer alan dini tesisin her iki tarafında, çeşitli bölgelerde ana 15 metrelik yollar üzerinde otopark alanları önerildiği, yaya yolu ve bölgesinin planlama alanının düşük kotlarında ve erişilebilirlik açısından hem alan içinde orta noktada yer alırken hem alan dışına da hizmet verebilecek şekilde, showroom, sergi alanları ile hizmet alanlarını da içeren bir yaya aksı olduğu, T1 ticaret alanlarında; tüm hizmet birimleri, ofis-büro, çarşı, otel, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi hizmete yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonların yer alabileceği, T2 ticaret alanlarının otogalerilerin öncelikli olarak yer alması üzere ayrıldığı, T3 ticaret alanlarının yerel ürünlerin pazarlandığı ve küçük sanayi sitesi içerisinde yer alan işletmelerin satış ve sergi alanı olarak kullanabileceği ticari alanlarının yer alabileceği, yukarıda açıklanan kullanımlar dışında küçük sanayi alanına hizmet edecek genel otopark, atık su tesisleri alanı belediye hizmet alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, otel alanı, eğitim alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, özel sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı, yediemin otopark alanı, açık ve yeşil alanlar ile orman alanı yer seçimi yapıldığı belirtilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.01.2017 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanının bir kısmı Uygun Alanlar (U.A.-2) bir kısmının Önlemlili Alanlar (ÖA.-2.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.



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

30.07.2018

Makamımızca uygun görülmesi halinde, **Menteşe İlçesi, Akkaya Mahallesi**nde hazırlanan “**Küçük Sanayi Alanı**” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 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 arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz, **Menteşe İlçesi, Akkaya Mahallesi**nde hazırlanan “**Küçük Sanayi Alanı**” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 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 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.4126 sayılı 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. 30.07.2018