

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29/11/2016 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 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-6385 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 412 ada, 6 parselde "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammadeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-6385 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2016 tarih ve 3797 sayılı yazısı.
b) 05.10.2015 tarih ve 3778/14623 sayılı yazımız.
c) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.09.2015 tarih ve 2136 sayılı yazısı.
d) 09.04.2015 tarih ve 1257 sayılı yazımız.
e) Başkanlığımız evrağına 28.04.2015 tarih ve 10996-34710 sayı ile kayıtlı dilekçe.
f) 06.02.2015 tarih 28 sayılı Milas Belediye Meclis kararı.

İlgi (e)' de kayıtlı dilekçe ile, İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, tapuda 412 ada,6 nolu imar parselinde kayıtlı 18 452,97 m² yüzölçümlü taşınmaza ait hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; plan değişikliğine konu olan taşınmazın 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık "Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi" kullanımında kaldığı ve 8.21 Atık Bertaraf, Depolama ve Geri Kazanım Tesisi Alanları plan hükümlerine tabii olduğu, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Katı Atık Tesisleri Alanı"nda kaldığı ve 4.12.3.2. Atık Bertaraf, Depolama Ve Geri Kazanım Tesisi Alanları hükümlerine tabii olduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca, taşınmaz üzerinde Milas Belediye Meclisininin 07.03.2014 tarih ve 118 sayılı kararıyla onaylı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Yem Hammadeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri;

1- *Amaç:*

Milas Belediyesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkiinde yer alan ve 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi" alanı kullanımında kalan 412 ada 5 nolu parsellerin yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunun gerçekleşmesini sağlamaktır.

2- *Kapsam:*

Bu plan, Milas Belediyesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkiinde yer alan G-Ğ pafta, 412 ada, 5 parselin tamamını kapsamaktadır.

3- *Planlama Hedefleri:*

Mimari ve kentsel kalite yönünden olumlu bir çevre yaratılmasını sağlamaktır.

4- *Genel Hükümler:*

- 4.1- *İnşaat emsali net alan üzerinden hesaplanacaktır. Bedelsiz olarak kamuya terk edilen ortak kullanım alanları inşaat hesabına dahil edilmeyecektir.*
- 4.2- *07/01/1991 gün ve 20748 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği" uygulanacaktır.*
- 4.3- *Teknik altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tamamlanmadan iskan ruhsatı verilemez.*
- 4.4- *Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
- 4.5- *Otopark Ve Sığımak Yönetmeliğine uyulacaktır.*

5- Özel Hükümler:

5.1- İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 08.01.2014 tarih ve 223 sayılı yazısına uyulacaktır.

5.2- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.12.2013 tarih ve 17719 sayılı yazısında belirtilen "uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin ek-1 ve ek-2 listeleri kapsamında olması durumunda "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

5.3- Bir parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi ve inşaat derinliği hazırlanacak olan vaziyet planlarında belirlenecektir.

5.4- Binalara kot parselin cephe alacağı yolun ortalamasından verilecektir.

5.5- Parselin fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Yem Hammaddesi Geri Dönüşüm Tesisi)" olarak önerilmiştir.

5.6- Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda yürürlükte bulunan plan hükümleri, üst ölçek planlar, mevzuatlar, yönetmelikler, genelgeler ve tebliğlere uyulacaktır." şeklindedir.

Bunlara ek olarak, 07.11.2014 tarih ve 280 sayılı Milas Belediye Meclisinin "bina cephe boyunun 75 metreyi aşmamak kaydıyla her 40 metrede bir dilatasyon yapmak suretiyle projelendirilmesi" yönündeki kararı mevcuttur.

Söz konusu 412 ada, 6 nolu imar parseline ait tapu kaydının beyanlar hanesinde "Katı Atık Depolama Sahası ve Tesis Alanıdır" açıklaması bulunduğu; ilgi (d) yazımız ile Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'ndan konu hakkında görüş talep edilmiştir. İlgi (e) yazı ile söz konusu alanda "Katı Atık Düzenli Depolama Projesi" planlandığından ve proje çalışmaları devam ettiğinden, projenin sonuçlandırılıp Katı Atık Depolama Alanı belirlendiğinde görüş verilebileceği bildirilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile bahse konu alanın yakın çevresinde yürütülmekte olan, Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkiinde yer alan Maliye Hazinesinden Büyükşehir Belediye Başkanlığına tahsisli alanda Katı Atık Düzenli Depolama Alanı amaçlı planlama çalışmaları yürütülen 79 ada 70 parselin işlemi görerek 79 ada 298 parselde dönüştüğü tespit edildiğinden, söz konusu 412 ada, 6 nolu imar parselde teklif edilen plan değişikliği hakkında yeniden görüş talep edilmiştir.

Bu kapsamda, ilgi (a) yazı ile; Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi Projesi alanımıza yaklaşık 300 metre mesafede bulunan, söz konusu 412 ada, 6 nolu imar parselde kayıtlı alanda Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi faaliyetinin, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu imar planı değişikliğine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin yerine getirilmesi, İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Birinci Sınıf Gayrisihhi Müessese Ruhsatının alınması, Çevresel Etki Değerlendirilmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında verilen ÇED taahhütlerinin yerine getirilmesi, Çevre İzin Ve Lisans Yönetmeliği kapsamında izin ve lisansların alınması, Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması, faaliyet sonucu oluşan atıkların ve atık suların ilgili mevzuat(lar)a uygun şekilde bertaraf edilmesi, çevre kirliliğine sebep olacak faaliyetlerin yapılmaması halinde sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Ayrıca, ilgi (f) de kayıtlı 06.02.2015 tarih 28 sayılı Milas Belediye Meclis kararı ile İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, tapuda 412 ada, 6 nolu imar parselinde kayıtlı 18 452,97 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliğine ilişkin 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Milas Belediye Meclisinin 06.02.2015 tarih ve 28 sayılı Milas Belediye Meclisi kararıyla uygun bulunduğu, bu doğrultuda UİP-9683,1 PİN numaralı plan değişikliği teklif dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

Bu kapsamda İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, tapuda 412 ada, 6 nolu imar parselinde kayıtlı 18 452,97 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisleri)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri iptal edilerek 7 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmü düzenlenmiştir.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri;

1. Teknik altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tamamlanmadan iskan ruhsatı verilemez.
2. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Otopark Ve Sığılmak Yönetmeliğine uyulacaktır.
4. Tesisin proje aşamasında toz duman çıkaracak bir tesis olup olmadığı ve çevrede bulunan zeytinlere zarar verip vermeyeceği konusunda, İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü' nün ilgili şubesinden 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında ek görüş alınması zorunludur.
5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.12.2013 tarih ve 17719 sayılı yazısında belirtilen "uygulama projelerinin yürürlükte olan çed yönetmeliğinin ek-1 ve ek-2 listeleri kapsamında olması durumunda "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
6. Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2016 tarih ve 3797 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni planı hükümleri, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde dir. Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesinde;

"Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin

kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan noıları ve ayrıntılı raporıyla bir bütün olarak hazırlanan planı," şeklinde tanımlanmış olup, bu kapsamda yapılaşmaya ilişkin hükümler Uygulama İmar Planında olması gerektiğinden, İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, tapuda 412 ada, 6 nolu imar parselinde taşınmaz üzerinde "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde yapılaşmaya ilişkin hükümlerin kaldırılmasına yönelik teklif edilen plan hükmü değışikliğı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğı'ne uygun olduğı anlaşılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 412 ada, 6 parselde "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değışikliğinin 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: Milas Belediye Meclisinin 06.02.2015 gün ve 28 sayılı kararı ile **uygun görülen** "İlimiz, Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 412 ada, 6 parselde "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değışikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.04-6385 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. 29/11/2016