

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

18/02/2016 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 10/02/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-709 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parseline ilişkin "Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10/02/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-709 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 08.01.2016 tarih ve 1114-2692 sayı ile kayıtlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklif Dosyası.

İlgi yazı ile İlimiz Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parselde kayıtlı 34516.24 m<sup>2</sup>lik taşınmazla yönelik "Tarım Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi Başkanlığımıza iletilmiştir(*Ek-1*)

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; bahse konu alan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Tarım Alanı", "Sulama Alanı", "Önemli Doğa Alanı" kullanımında kaldığından 8.3 ve 8.8.2 numaralı plan hükümlerine(*Ek-2*) uyulması ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı kararı ile onaylanan ve itiraz değerlendirme aşamasında olan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Tarım Alanı" ve "Sulama Alanı" kullanımında kaldığından 4.9.1 ve 4.9.3 numaralı plan hükümlerine(*Ek-3*) uyulması gerekmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan açık ama raporunda; söz konusu taşınmaz üzerinde tarımsal amaçlı entegre tesis olan "küçük ölçekli meyve suyu ve şarap üretim tesisi" işletmesi yapmaktaki amacın, Seydikemer ve yaylalarında yetişen ürünlerin meyve suyu ve şarap yapımında kullanılabilmesi için, bölgede ilk ve tek olacak bu tesiste yetiştirilen ürünlerden maksimum düzeyde faydalanılmasının sağlanarak, bölge ekonomisine katkıda bulunulmasının amaçlandığı belirtilmiştir. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 13.01.2016 tarih ve 382 sayılı yazısında 461 ada 17 parselin 8000 m<sup>2</sup> ve 4250 m<sup>2</sup>lik kısmının tarım dışı kullanılmasına izin verilen alanda E:0.30, Yençok:8.50 m.(1 kat) olarak belirlendiği, planlama alanının ulaşımının ise parselin kuzeyinde planlanan 15 mt.lik taşıt yolu , güneydoğusunda planlanan 10 mt.lik taşıt yolu ile çözümleneceği ve parselin ortasında kalan kısmın tarım alanı olarak kullanımının devam edeceği belirtilmiştir.

Plan teklifine ilişkin kurum görüşlerinde yapılan incelemelerde;

-İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 13.01.2016 tarih ve 382 sayılı yazısında "Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" amaçlı imar planında söz konusu parselin 8000 m<sup>2</sup> ve 4250 m<sup>2</sup> olarak belirtilen alanlarının tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü,

-DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2014 tarih ve 762911 sayılı yazısında söz konusu parselin Seki Ovası Sulama Sahası içerisinde kaldığının tespit edildiği, parsel üzerinde tarımsal amaçlı entegre yapı olan Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi yapılmasının sulama bütünlüğünü bozmayacağı belirtilmiştir ancak parselin sulama kapsamında bulunması nedeniyle nihai görüşün 5403 sayılı Kanun çerçevesinde oluşturulan Toprak Koruma Kurulunda verilmesinin gerektiği,

-Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2015 tarih ve 7940 sayılı yazısında Toprak Koruma Kurulu Kararı ile tarım dışı kullanımı olumlu değerlendirilen arazinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13üncü maddesi gereğince, Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi olarak planlanmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğunun görüldüğü belirtilmiştir.

Ayrıca Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2016 tarih ve 1111 sayılı yazısında söz konusu taşınmazda hazırlanan "Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasına yönelik hazırlanan trafik etüdünün Ulaşım Daire Başkanlığına uygun olarak değerlendirildiği belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan hükümleri ise;

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanıp onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz. İmar Planı uygulamaları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri uyarınca yapılacaktır. Yapılacak tesisler planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
2. 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)'tır. İdari tesis yapılması halinde Yençok:6.50 m. (2 kat)'tır. Yapı yaklaşma sınırı yoldan 10 m., parsel sınırından 5 m.dir. Yapı adasında birden fazla yapı yapılması hâlinde bloklar arası en az 6 m. olacaktır.
3. Plan onama sınırları içerisinde; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 13 Ocak 2016 tarih ve 382 sayılı yazısına göre, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 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 m<sup>2</sup> ve 4250 m<sup>2</sup>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.
4. Plan kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.10.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre; önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, oturma gücü vb. açısından sorunlu alanlar olan Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.
5. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31 Temmuz 2015 tarih ve 2066 sayılı yazısına göre, söz konusu parselde yapılacak fiziki müdahale sırasında herhangi bir kültür varlığı yada kalıntısına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak, ivedilikle Müdürlüğe veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
6. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 6 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 13.01.2016 tarih ve 382 sayılı yazısında; "Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 28.12.2015 tarih ve 7940-102409 sayılı yazısı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8.maddesi 3.fıkrası kapsamında planın onaylanmasından sonra talep edilen alanın ifraz edilmesinde sakınca yoktur." denilmektedir.

-Büyükşehir Belediye Meclisininin 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı kararı ile onaylanan ve itiraz değerlendirme aşamasında olan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planınının 4.9.1.10 numaralı plan hükmünde;

- "Tarım arazilerinde yer alacak tarımsal amaçlı yapılar, toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürün için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz. **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 uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parsel ile ilişkin hazırlanan “Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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:** “Seydikemer İlçesi, Yayla Ceylan Mahallesi, Karamarası Mevkii, 461 ada 17 parsel ile ilişkin “Küçük ölçekli Meyve Suyu ve Şarap Üretim Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10/02/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-709 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.