

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 210

Karar Tarihi : 08/06/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

h) Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, 412 ada, 6 parselde yer alan taşınmazla ilişkin hazırlanan "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.05.2017 tarihli raporunda;

22.05.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-3140 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, 412 ada, 6 parselde yer alan taşınmazla ilişkin hazırlanan "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-3140 sayılı yazısında;

İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.03.2016 tarih ve 9927 sayılı yazısı
b) 06.03.2017 tarih ve 81 sayılı Milas Belediye Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkii, 412 ada, 6 parsellerde kayıtlı 18452,97 m² yüzölçümlü taşınmazla ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla uygun bulunduğu, söz konusu UİP-9683,1 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

İlgi (b) Meclis Kararında söz konusu parsel için "Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Milas Belediye Meclisi'nin 07.03.2014 tarih ve 118 sayılı kararı ile onaylandığı, ayrıca 07.11.2014 tarih ve 280 sayılı karar ile söz konusu taşınmazda bulunan yapının cephe boyunun 40.00 metreyi aşması talebinin uygun bulunduğu, plan notları değişikliğine ilişkin talebin Milas Belediye Meclisinin 06.02.2015 tarih ve 28 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, ancak söz konusu kullanımın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımı bulunmadığı için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2016 tarih ve 471 sayılı Meclis Kararı ile onaylı "Katı Atık Tesisleri Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, E:0.50, Yençok:10.50 m. olmak üzere Katı Atık Tesisleri Alanı olarak değiştirildiği, söz konusu alanın batısında yer alan 5 metrelik yaya yolunun 395 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinden geçecek şekilde 10 metrelik taşıt yoluna bağlandığı, Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 14.02.2014 tarihinde onaylandığı, UİP:9683,1 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olduğuna karar verildiği belirtilmiştir.

Söz konusu talebe ilişkin arşiv dosyasında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde Milas Belediye Meclisinin 07.03.2014 tarih ve 118 sayılı kararıyla onaylı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu, 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 doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin 06.02.2015 tarih ve 28 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunduğu ancak söz konusu kullanımın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımı bulunmadığı için "Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2016 tarih ve 471 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu plan değişikliği ile yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin iptal edilerek 7 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 04.05.2017 tarih ve 5177 sayılı yazısı ile, Milas Kaymakamlığından (Milli Emlak Müdürlüğü) alınan 12.04.2017 tarihli ve 4156 sayılı yazıda mülkiyeti Hazineye ait 395 ada 1 parsel numaralı taşınmazın sayısal ortamda ölçek ve koordinat birliği sağlanarak çakıştırılmak suretiyle incelendiği, planlanmak istenen 100,62 m²'lik yaya yolunun yaklaşık olarak 14,00 m²'lik kısmının kadastral paftasında yol olarak bırakılmış alan içerisinde bulunduğu, kalan kısmının 395 ada 1 parsel numaralı taşınmaz sınırları içerisinde kaldığının belirtildiği, imar planı yapılmasında Kaymakamlıkça (Milli Emlak Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmadığının belirtildiği, buna göre

yapılmak istenen 100,60 m²'lik yaya yolundan kadastral paftasında yol olarak ayrılan 14,00 m²'lik kısmı düşüldükten sonra geriye kalan 86,62 m²'lik alan hakkında 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı yapılmasında sakınca olmayacağı belirtilmiştir.

Milas Belediye Meclisininin 07.03.2014 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri,

- 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 yapılaşmalarını; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunun gerçekleşmesini sağlamaktır.
 - Kapsam:
Bu plan, Milas Belediyesi, Gümüşlük Mahallesi, Yokuşaltı Mevkiinde yer alan G-Ğ pafta, ada, 5 nolu parselin tamamını kapsamaktadır.
 - Planlama Hedefleri:
Mimari ve kentsel kalite yönünden olumlu bir çevre yaratılmasını sağlamaktır.
 - 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 Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.
 - Özel Hükümler:
 - 5.1- Tesisin proje aşamasında toz duman çıkaracak bir tesis olup olmadığı ve çevrede bulunan zeytinlere zarar verip vermeyeceği konusunda İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğünün ilgili şubesinden 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında ek görüş alınması zorunludur.
 - 5.2- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 16.12.2013 tarih ve 17719 sayılı yazısında belirtilen "uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin ek-I ve ek-II 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. İnşaat Emsali:0.50 Hmax:10.50 dir.
 - 5.6- Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda yürürlükte bulunan plan hükümleri, üst ölçek planlar, mevzuatlar, yönetmelikler, genelgeler ve tebliğlere uyulacaktır." şeklindedir.
 - 5.6- Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda yürürlükte bulunan plan hükümleri, üst ölçek planlar, mevzuatlar, yönetmelikler, genelgeler ve tebliğlere uyulacaktır." şeklindedir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Teknik altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı tamamlanmadan iskan ruhsatı verilemez.
2. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Otopark ve Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.
4. Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi) olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları; E:0.50, Yençok:10.50mt.dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve komşu parsel sınırından 5 mt. olup, çekme mesafeleri ve emsale uymak kaydı ile bina cephe ve derinliği serbesttir.
5. Yapılacak olan yapılarda bina köşe kotları aritmetik ortalaması alınarak kotlandırılacaktır. Subasman kot seviyesi arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle binaların kademeli olarak yapılması durumunda her kademenin köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak her kademe için ayrı ayrı belirlenebilir. Ancak hiçbir koşulda bina saçak seviyesi imar planında belirtilen en çok bina yüksekliği 10.50 mt.'yi geçemez.
6. 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 Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında ek görüş alınması zorunludur.
7. 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.
8. Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2016 tarih ve 3797 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Hükümleri, Onaylı Katı Atık Tesisleri Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 9 adet plan hükmü getirildiği,

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Milas Belediye Başkanlığı'nın 24.03.2017 tarihli yazısında Gümüşlük Mahallesi 412 ada 6 parseline ilişkin Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2014/1529 E. Sayılı dava dosyası bulunduğu belirtilmiştir. Dava dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu parsel üzerinde ruhsatsız yapı yapıldığının tespit edilerek durdurulması ve 3197 sayılı yasanın 42. Maddesi gereğince cezanın arttırılarak 90.032,35 TL. imar para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin 20.08.2014 gün ve 5067-21201 sayılı encümen kararında belirtilen idari cezanın hukuki dayanaktan yoksun olduğu ileri sürülerek taşınmaz sahibi tarafından dava açılmış olup, 27.02.2015 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Plan değişikliğine konu parseline ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 9 adet olarak belirlendiği, bu hükümlerden 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 numaralı hükümlerin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile belirlendiği,

4 nolu plan hükmünün yapılaşmaya ilişkin, 5 numaralı plan hükmünün kotlandırmaya ilişkin olduğu, E:0.50, Yençok:10.50mt olarak belirlenen yapılaşma koşullarının ise onaylı imar planından geldiği tespit edilmiştir.

Karar No : 210
Karar Tarihi : 08/06/2017

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, 412 ada, 6 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan “Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b 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 06.03.2017 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun görülen “Milas İlçesi, Gümüşlük Mahallesi, 412 ada, 6 parselde yer alan taşınmaza ilişkin hazırlanan “Katı Atık Tesisleri Alanı (Yem Hammaddeleri ve Geri Dönüşüm Tesisi)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-3140 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanununun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**