

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :292
Karar Tarihi :14/07/2016

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi

o) İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, 120 ada 55 ve 56 parsel numaralarında kayıtlı toplam 50.869,31 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmazlar üzerinde “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.06.2016 tarihli raporunda;

22/06/2016 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 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3574 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, 120 ada 55 ve 56 parsel numaralarında kayıtlı toplam 50.869,31 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmazlar üzerinde “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3574 sayılı yazısında;

İlgi: a)Milas Belediye Başkanlığı’nın 24.05.2016 tarih ve 14473 sayılı yazısı.
b)Milas Belediye Başkanlığı’nın 06.05.2016 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, N19a-25d-4a ve N19a-24c-3b paftalarda yer alan 120 ada 55 ve 56 parsellerde kayıtlı 50869,31 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan “Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Milas Belediye Meclisi’nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UIP-18881 PİN nolu plan değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. (Ek.1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı’nda ise; Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkiinde yer alan, N19a-25d-4a ve N19a-24c-3b paftalarda, 120 ada 55 ve 56 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlar üzerine “Yapılar ayrık nizam, yapılaşma emsali:0.20, yapı yüksekliği Yençok:7.50 m. (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde), yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 m., komşudan 5 m., idari ve sosyal tesis yapılması durumunda Yençok:6.50 m. (2 kat) olmak üzere UIP 18881 Plan İşlem numaralı Tarım ve Hayvancılık Tesisi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması nedeniyle uygun görüldüğü belirtilmiştir. (Ek.2)

Bahse konu alan, Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.01.2016 gün ve 23 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi) kullanımında yer almaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, bahse konu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım arazisi ve Tabiat Parkı/Tabiatı Koruma Alanında kaldığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.07.2015 gün ve 6089 sayılı yazısı ile marjinal tarım alanında kaldığının bildirildiği, hayvancılığın geçmişten günümüze özellikle kırsal bölgelerde önemli bir geçim kaynağı olduğunun düşünüldüğü, kurulması planlanan tesis ile hem önemli bir istihdam sağlanması, hem de günümüzde tüketicilere daha sağlıklı mekanlarda üretilen süt ürünlerinin ulaştırılmasının hedeflendiği, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.3.11 numaralı plan hükmünde tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için E:0.20 önerildiği belirtilmiştir. (Ek.3)

Talep edilen teklif imar planına esas D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu,

Ayrıca ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.05.2015 gün ve 19530 sayılı yazısı ile, Kuruluşun Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde ana yola cephe 4x8=32 m² ebadında 1 adet trafo binası yeri ayrılması ve trafo binası çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüşünün alınması gerektiği ve bila tarihli trafo yerinin uygun olduğunu gösteren uygulama imar planı örneğinin dosyasında yer aldığı, (Ek.4)

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2016 tarih ve 9396 sayılı yazısı ile, Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkiinde bulunan, 120 ada, 55 ve 56 parsel numaralı arazilerde yapılmak istenen "Hayvancılık İşletme Tesisi" amaçlı plan çalışmasına yönelik hazırlanan trafik etüdünün Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na incelendiği ve 56 numaralı parselin cephe aldığı DSİ kadastral yolunun; tali yolu asfalt sathı kaplama yoluna bağlayan kavşağa kadar olan güzergahın minimum 10 metre olan taşıt yolu olarak imar planlarına işlenmesi koşulu ile uygun olarak değerlendirildiği,

İmar planına esas 04.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun (Ek.5) olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri olarak ise (Ek-6);

1. Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler, bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması, planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Hayvancılık Tesisi olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları; yapılar ayrıklı nizam yapılacak olup yapılaşma emsali: 0.20, yapı yükseklikleri Yençok: 7.50 m. (1 kat asma kat yapabilecek şekilde), yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan 10 m., komşudan 5 m., idari ve sosyal tesis yapılması durumunda Yençok: 6.50 m. (2 kat) olacaktır.
5. 55 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 200 adet kapasiteli büyükbaş hayvancılık tesisi, 56 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 290 adet kapasiteli büyükbaş hayvancılık tesisi kurulacaktır. Parseller imar uygulama aşamasında ifraz (trafo tesis alanı hariç) ya da tevhid edilmeyecektir.
6. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.07.2015 tarih ve 2059 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
7. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 29.04.2015 tarih ve 41100 sayılı yazısında belirtilen yapılaşma planlamalarında ICAO Annex 14 cilt-1, SHT-HES kriterleri ile havalimanları çevresindeki yapılaşma kriterleri hakkındaki Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Genelge hükümlerine uyulacaktır.
8. İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.12.2015 tarih ve 10613 sayılı yazısı gereğince; "Parsellerin ifraz edilmemesi, cinsinin (her iki parselin tapu vasfı tarla olduğundan) 55 nolu parsel için "200 Büyükbaş Hayvancılık İşletmesi ve Tarla" 56 nolu parsel için "290 Büyükbaş Hayvancılık İşletmesi ve Tarla" olarak tapu kayıtlarına işlenmesi sağlanacaktır, işletmenin amacı dışında kullanılmayacağına dair noter onaylı taahhütname alınacak ve müstemilat projesi ile birlikte hazırlanacak olan mimari projenin (projede niteliğinin -süt veya besi- belirtilmesi gerekmektedir.) teknik açıdan incelenmek üzere inşaat ruhsatı aşamasında İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne gönderilerek, uygun görüş alındıktan sonra ruhsatlandırma yapılacaktır.
9. Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 07.04.2015 tarih ve 250-3604 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.
10. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.09.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda planlama alanı; Önemli Alan-1.1 (Ö.A.-1.1) olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

11. 5491 sayılı kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacak ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilecektir.

12. 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 kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

13. Sığınak ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

14. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar 4.Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2015 tarih ve 203662 sayılı yazısında "Aritma yapılmadan kanallara ve alıcı ortama atık verilmeyecek, deşarj işlemlerinin ilgili yönetmelik gereği alıcı ortam değerlerine uygun olarak yapılacak, hafriyat depolanmayacaktır.

15. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacaktır. Faaliyete başlamadan önce Sulak Alan Faaliyet İzin Belgesi (Ek-2) alınarak Sulak Alan Faaliyet Başvuru Formu ve taahhütname Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar 4.Bölge Müdürlüğü'ne sunulacaktır.

16. Trafo binası yol cephesinde 3.00 m. diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

17. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

Şeklinde 17 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2016 gün ve 23 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde 4 numaralı plan hükmünün "...idari tesis yapılması durumunda Yençok:6.50 m (2 kat) olacaktır." şeklinde onaylandığı bu sebeple "sosyal tesis" ifadesinin kaldırılması,

55 parselin güneyinde dere yatağı bulunması sebebiyle, dere yatağına cepheli kısımdaki 5 m. çekme mesafesinin 10 m. olarak düzeltilmesi,

4."Hayvancılık Tesisi olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları; yapılar ayrık nizam yapılacak olup yapılaşma emsali: 0.20, yapı yükseklikleri Yençok: 7.50 m. (1 kat asma kat yapabilecek şekilde), yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan ve dere yatağından cephe alan kısımdan 10 m., komşudan 5 m., idari tesis yapılması durumunda Yençok: 6.50 m. (2 kat) olacaktır." şeklinde,

13 nolu plan hükmünde "Sığınak ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." hükmünün,

13."Sığınak Yönetmeliği Hükümleri ve 08.10.2015 tarih ve 357 no'lu Meclis Kararı ile onaylı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır." şeklinde düzeltilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, 120 ada 55 ve 56 parsel numaralarında kayıtlı toplam 50.869,31 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmazlar üzerinde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 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 06.05.2016 gün ve 152 sayılı kararı ile uygun görülen “İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, 120 ada 55 ve 56 parsel numaralarında kayıtlı toplam 50.869,31 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmazlar üzerinde “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3574 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2016 gün ve 23 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde 4 numaralı plan hükmünün “...idari tesis yapılması durumunda Yençok:6.50 m (2 kat) olacaktır.” şeklinde onaylandığı bu sebeple "sosyal tesis" ifadesinin kaldırılması,

55 parselin güneyinde dere yatağı bulunması sebebiyle, dere yatağına cepheli kısımdaki 5 m. çekme mesafesinin 10 m. olarak düzeltilmesi,

4.“Hayvancılık Tesisi olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları; yapılar ayrık nizam yapılacak olup yapılaşma emsali: 0.20, yapı yükseklikleri Yençok: 7.50 m. (1 kat asma kat yapabilecek şekilde), yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan ve dere yatağından cephe alan kısımdan 10 m., komşudan 5 m., idari tesis yapılması durumunda Yençok: 6.50 m. (2 kat) olacaktır.” şeklinde,

13 nolu plan hükmünde “Sığınak ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.” hükmünün,

13.“Sığınak Yönetmeliği Hükümleri ve 08.10.2015 tarih ve 357 no’lu Meclis Kararı ile onaylı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır.” şeklinde Düzenlenmesinin 3194 Sayılı Kanununun 8. 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;

İlimiz Milas İlçesi, Avşar Mahallesi, Alimbey Kuyusu Mevkii, 120 ada 55 ve 56 parsel numaralarında kayıtlı toplam 50.869,31 m² yüzölçümlü, özel mülkiyetteki taşınmazlar üzerinde “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (490 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi konusuna ait yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun; komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi gereği Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**