



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

10.07.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

10.07.2018 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 06.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3394 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkiinde yer alan 109 ada 1 ve 2 numaralı parselde kayıtlı taşınmazların "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3394 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Başkanlığımız evrağına 12.06.2017 tarih ve 23170/83647 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - b) 22.06.2017 tarih ve 3900/13846 sayılı yazımız.
 - c) Başkanlığımız evrağına 10.07.2017 tarih ve 26605/97031 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - d) 08.08.2017 tarih ve 4914/17089 sayılı yazımız.
 - e) 08.08.2017 tarih ve 4915/17088 sayılı yazımız.
 - f) Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2017 tarih ve 1622 sayılı yazısı.
 - g) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2017 tarih ve 16095 sayılı yazısı.
 - h) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2017 tarih ve E.2691 sayılı yazısı.
 - ı) Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 16.08.2017 tarih ve E.2042362 sayılı yazısı.
 - i) 20.09.2018 tarih ve 5777/20066 sayılı yazımız.
 - j) Başkanlığımız evrağına 19.11.2017 tarih ve 48318/177813 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - k) 27.12.2017 tarih ve E.8021 sayılı yazımız.
 - l) Başkanlığımız evrağına 14.03.2018 tarih ve 14622/42858 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - m) 19.03.2018 tarih ve E.1673/6912 sayılı yazımız.
 - n) Milas Belediye Başkanlığı'nın 12.04.2018 tarih ve E.10170 sayılı yazımız.
 - o) 07.05.2018 tarih ve E.2610/11397 sayılı yazımız.
 - ö) Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.05.2018 tarih ve E.1214/10841 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (c) dilekçeler ekleri ile İlimiz, Milas İlçesi Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkiinde yer alan 109 ada 1 ve 2 numaralı parselde kayıtlı taşınmazların "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı(200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin gereği talep edilmiştir. **(Ek1)**

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; planlama alanının 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Tarım Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü, Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Kültür Ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Orman Ve Su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;



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

10.07.2018

- **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 05.02.2018 tarih ve E.2683 sayılı yazısı ile "... söz konusu parselde hazırlanacak vaziyet planının Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hazırlanması koşulu ile trafik etüdünün uygun olduğu hususunu... ",
- **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın** 15.08.2017 tarih ve 2691 sayılı yazısı ile "...belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığınca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müteşep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği... ",
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün** 23.06.2017 tarih ve 440060 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerin herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı ve 200 adet Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumca bir sakınca bulunmadığı, ancak parsellerin kuzeyinde kuru dere geçtiğinden oluşabilecek taşkınlarla karşı gerekli önlemlerin alınması,
- **Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** 23.06.2017 tarih ve 5651 sayılı yazısı ile "...yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz... ",
- **Muğla Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün** 19.06.2017 tarih ve 324 sayılı yazısı ile "... 1593 sayılı Umumi Hıfızısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması... ",
- **Muğla Valiliği İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün** 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı yazısı ile "...söz konusu parselin tapu kaydındaki vasfının "Zeytinlik" olduğu, Zeytin alanlarınının 3573 sayılı Kanun ve bu Kanunda değişiklik yapan 4086 sayılı Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine göre korunmaya çalışıldığı dikkate alındığında Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının 08.06.2011 tarih ve 2961 / 12311 / 42356 sayılı 3573 sayılı Kanun uygulamaları hakkında; Tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve Tapu vasfı Zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında **ZEYTİNLİK** olarak değerlendirildiği, söz konusu parselin 4086 sayılı Kanununun 5. maddesi 2. Paragrafında "Zeytincilik sahaları daraltılamaz" hükmü kapsamında olduğu, "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içine bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez..." hükmüne göre işlem yapılması gerektiği... ",
- **Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün** 02.08.2017 tarih ve 422047 sayılı yazısı ile "...talep edilen Büyükbaş Hayvancılık Tesisi proje alanı üzerinde Genel Müdürlükçe verilmiş yürüyen herhangi bir ruhsat hukukunun bulunmadığı, 1,37 hektarlık alanın, Muğla ili sınırları dahilinde Büyükbaş Hayvancılık Tesisi projesinin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı, Büyükbaş Hayvancılık Tesisi alanının, Bilgi İşlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, kayıtlara ER:3361098 sayılı "Bilgi Amaçlı Alan" olarak işlendiği ve ibarenin bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında görülmesi ile verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Büyükbaş Hayvancılık Tesisi alanının bulunduğu dair not düşülerek, ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceği... ",
- **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 05.09.2017 tarih ve 3368 sayılı yazısı ile "...yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde Müdürlüğümüze ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla bahse konu taşınmazlarda Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı... ",



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

10.07.2018

- **Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün** 18.05.2018 tarih ve E.1214/10841 sayılı yazısı ile 109 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar içerisinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı, parsellerin batı cephesinde bulunan mevcut yol güzergahından içme suyu hattının ve içme suyu sondaj kuyularının bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca, planlama alanının toprak yapısı, yeraltı su seviyesi, kanalizasyon şebeke sistemi, atıksuların bertarafının plan talebine konu tesis ile ilişkisi değerlendirilerek tesisin inşaat ve işletme faaliyeti sırasında oluşacak hususlara ilişkin her türlü önlemlerin, ilgisi tarafından alınması gerektiği ifade edilerek gerekli tedbirlerin ve önlemlerin alınması kaydıyla "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" dışında planlama değişikliğinin yapılmaması şartıyla İmar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.03.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının; Önemli Alan-5.1 (Taşıma Gücü-Oturma-Sıvılaşma Yönünden Önlem Alınacak Alanlar)(ÖA-5.1) belirlendiği, bu alanlarda yapılacak çalışmalarda etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. (Ek-2)

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 14 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
2. Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
3. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.06.2017 tarihli yazısına istinaden; yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan Çed Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanunu'nun 10. maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.
5. 23.06.2017 tarih ve 440060 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; parsellerin kuzeyinden kuru dere geçmekte olup oluşabilecek taşkınlara karşı gerekli önlemler alınacaktır.
6. 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısına göre; zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi tarım ve köyişleri bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içine bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi tarım ve köyişleri bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, tarım ve köyişleri bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.
7. 05.09.2017 tarih ve 3368 sayılı Kültür Ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde Kültür Ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerekmektedir.
8. Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 19.06.2017 tarih ve 324 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hafızsıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerekmektedir.
9. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 02.08.2017 tarih ve 422047 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.
10. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.05.2018 tarih ve 1214/10841 sayılı yazısına göre belirtilen hususlara uyulacaktır ve gerekli tedbirler ve önlemler alınacaktır.
11. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.03.2018 tarihli yazısı ile onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı; Önemli Alan-5.1 (Taşıma Gücü-Oturma-Sıvılaşma Yönünden Önlem Alınacak Alanlar)(ÖA-5.1), olarak değerlendirilmiş olup raporda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.
12. Uygulama İmar Planının kesinleşmesini takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
13. Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde bildirilmiştir.



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

10.07.2018

Bu kapsamda Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hakkında çıkarılan 15/2014 sayılı genelgesi doğrultusunda tapu kaydı "*Zeytinlik*" niteliğindeki bahse konu taşınmazların 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı Ve Yabancılarının Aşlaltırılması Hakkında Kanun'un 20. maddesi ve 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nun 5.16.7. plan hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkii, "*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesis)*" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Milas İlçesi, Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkiinde yer alan 109 ada 1 ve 2 numaralı parselde kayıtlı taşınmazların "*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesis)*" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ve 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2018 tarih ve 36521862-754-E.3394 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 10.07.2018