



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

20.05.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20.05.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi (Kurşunlu Cami karşısı) Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binasında Meclis Toplantı salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2568 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.03.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "*İlimiz, Milas İlçesi, Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkii, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)"*" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2568 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 01.07.2019 tarih ve E.16344 sayılı yazısı.
b) Milas Belediye Başkanlığı'nın 25.02.2020 tarih ve E.5043 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Milas Belediye Meclisi'nin 10.06.2019 tarih ve 152 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, öneri imar planı talebi dosyasına ilişkin gereği talep edilmiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "*Tarım Alanı*" kullanımında kalan bahse konu planlama alanına yönelik kurum görüşleri doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 12.07.2018 tarih ve 174 sayılı meclis kararı ile "*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)"* amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış, 09.08.2018 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik herhangi bir itirazda bulunulmadığından 17.09.2018 tarih ve E.5369/21774 sayılı yazımız ile planın kesinleştiği bildirilmiştir.

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;

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,*



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

20.05.2020

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 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 alanlarının 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 Kanunun 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 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..." 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 gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığı, Büyükbaş Hayvancılık Tesisi alanının, Bilgi İşlem kayıtlarında madencilik kapalı alan haline getirilmeyerek, kayıtlara ER:3361098 sayılı "Bilgi Amaçlı Alan" olarak işlendiği ve ibarenin bu alanla ilgili bilgi dokümanlarında, 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...",

Milas Belediye Başkanlığı'nın 25.02.2020 tarih ve E.5043 sayılı yazısı eki ile 10.10.2019 tarih 2019/2699 sayılı yapı kayıt belgesinin incelenmesine karar verildiği, 31.01.2019 tarih ve 2019/377 sayılı encümen kararı ile idari para cezası ile yıkım kararının iptali yönünde karar alındığı, yapı kayıt belgesine konu yapının 19.09.2018 tarihli küre uydu sisteminden alınan görüntüde bulunmadığı, yapının bu hali ile 19.09.2018 tarihinden sonra yapıldığı, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olma şartı taşımadığı anlaşıldığından 2019/377 sayılı encümen kararının iptal edilmesi, Belediye Encümeni'nin 18.12.2018 tarih 2018/2826 sayılı kararı hususlarının aynen uygulanmasına oybirliği ile karar verildiği 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.

Bu kapsamda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine esas 17 adet plan hükmü düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel



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

20.05.2020

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 Islahı Ve Yabancılarının Aşılattırılması 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.

Bu doğrultuda Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; 9 numaralı "Z ile tanımlı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda (200 büyükbaş kapasiteli Hayvancılık Tesisi) altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı 1.116,420 m², asma kat yapılabilecek şekilde yençok: 7.50 m. (1 kat), idari bina yapılması halinde yençok:6.50 m.(2 kat)'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m., komşudan 5 m.'dir. Yapılaşma; 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara göre yapılacak olup, bu yazıya göre zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalarla 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." hükmünün

"Z ile tanımlı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda (200 büyükbaş kapasiteli Hayvancılık Tesisi) olarak belirlenen alanda; altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10; asma kat yapılabilecek şekilde Yençok: 7.50 metre (1 kat), idari tesis yapılması halinde Yençok: 6.50 metre (2 kat)'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m., komşudan 5 m.'dir. Yapılaşma; 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara göre yapılacak olup, bu yazıya göre zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalarla 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. Bu alanlarda yukarıdaki maddede yer alan 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanının maksimum %10'luk toplam yapılaşma hakkına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlanmış olan Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) de dahildir." hükmüne değiştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.



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

20.05.2020

2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin "UIP-37745" sayılı Plan İşlem Numarası (PIN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Kandak Mahallesi, Kahveyanı Mevkii, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 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 Mevkii, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (200 Büyükbaş Kapasiteli Hayvancılık Tesisi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2568 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

; "Z ile tanımlı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda (200 büyükbaş kapasiteli Hayvancılık Tesisi) altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı 1.116,420 m², asma kat yapılabilecek şekilde yençok: 7.50 m. (1 kat), idari bina yapılması halinde yençok:6.50 m.(2 kat)'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m., komşudan 5 m.'dir. Yapılaşma; 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara göre yapılacak olup, bu yazıya göre 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."plan hükmünün;

"Z ile tanımlı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda (200 büyükbaş kapasiteli Hayvancılık Tesisi) olarak belirlenen alanda; altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere toplam yapılaşma alanı: 0.10; asma kat yapılabilecek şekilde Yençok: 7.50 metre (1 kat), idari tesis yapılması halinde Yençok: 6.50 metre (2 kat)'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve dereden 10 m., komşudan 5 m.'dir. Yapılaşma; 16.08.2017 tarih ve 2042362 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara göre yapılacak olup, bu yazıya göre 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



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

20.05.2020

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. Bu alanlarda yukarıdaki maddede yer alan 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanın maksimum %10'luk toplam yapılaşma hakkına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlanmış olan Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) de dahildir.” Hükmü şeklinde düzeltilerek 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 20.05.2020