



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

25.08.2021

1-F

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.08.2021 tarihinde saat 12:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonomuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-42129 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.08.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada 35 parsel numaralı taşınmaz için hazırlanan "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-42129 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın 17.06.2021 tarihli ve E-95714544-115.01.99-4700 sayılı yazısı.
b) Seydikemer Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 57 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Seydikemer ilçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada, 35 numaralı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Seydikemer Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 57 sayılı kararıyla uygun bulunduğu bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda İmar Komisyonu tarafından hazırlanan rapor ve eklerinin meclise geldiği şekilde uygun görülerek kabul edilmesine, Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada 35 parselde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.Maddesi 2.Fıkrası gereği Tarım Tesis Alanı - Zeytinyağı Sıkma İşletme, Paketleme ve Depolama Tesisi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İma Kanununun 8.maddesi uyarınca uygun görülmesine oy birliği ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Plan teklifine konu söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Sulak Alan Tampon Bölge" ve "Tarım Arazisi" kullanımında, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Tarım Alanı" ve "Sulama Alanı" içerisinde yer aldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme, Depolama Tesisi)" olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Plan teklif dosyasında yapılan incelemede;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı E-Plan Otomasyon Sistemi üzerinden plan teklifine ilişkin Teklif-48769115 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı;

Plan açıklama raporunda söz konusu planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun 17.07.2018 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylandığı bahse konu etüt raporunda söz konusu taşınmazın "Önlemlenmiş Alan-5.1" olarak belirlenen alanda yer aldığı;

Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Seydikemer Belediye Başkanlığı, Müze Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Devlet S İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Emlak ve İstimlak, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı;

Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü'nün 06.07.2021 tarihli ve E.100972779-754/489072 sayılı yazısı ile "...Söz konusu alan Fethiye-Kalkan Yolu, Km:19+286 kesiminde kalan K-9 Minare Kavşağının Yakabağ bağlantı yolu kesiminde kalmaktadır. İlgi yazınız ekinde gönderilen imar planı Kurumumuzca uygun bulunup onaylanmıştır. Onaylı imar planı paftası ektedir. Söz konusu alanda yapılması planlanan tesisin geçiş için karayolumuzu kullanması halinde parsel sahibinin Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alabilmesi için; "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 22.maddesi (Tesis İzni ile İlgili Başvuru) ile



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

25.08.2021

1-F

23.maddesinde (Geçiş Yolu İzin Belgesi) belirtilen bilgi ve belgelerin (tapu, aplikasyon krokisi, yer kiralık ise kira kontratı, Yönetmelik şartlarına uygun olarak hazırlanmış (Karayolu, karayolu kamulaştırma sınırı, yapıların konumu, tesis giriş ve çıkışlarının toplayıcı yola göre düzenlenmesi, ticari tesisler için 25 metrelik yapı çekme mesafesinin uygulanması, kanal ve ızgara detayları işlenmiş şekilde) 1/200 ölçekli 4 adet onaylı vaziyet planı hazırlanarak Belediyesine müracaat etmesi, ilgili belediye başkanlığının da imar paftası eklenerek aynı Yönetmeliği 39.Maddesi gereğince Kurumumuzdan uygun görüş alınması gerekmektedir. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan İnşaat Ruhsatı; Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan İşletme Ruhsatı verilmemesi gereklidir." bildirildiği;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2021 tarihli ve 22130 sayılı yazısında "..Yapılan incelemede Muğla İli, Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada 35 nolu parsel sınırları içerisinde çekme mesafeleri hariç $8 \times 3 = 24$ m² ebatlarında 1 adet "Trafo Alanı" ayrılmasında şirketimizce sakınca yoktur." şeklinde görüş bildirildiği;

Teklif dosyasında yapılan incelemede; bahse konu plan teklifine ilişkin 15 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu hükümler;

"1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilmez.

2. Planda onama sınırları içerisinde öngörülen yol, altyapı ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

3. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

4. Plan onama sınırları içerisinde ;

a) Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

b) Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.

c) Muğla Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 12.02.2018 tarih ve 34271092-754 sayılı yazısına istinaden, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Güvenliği Kanunu ve bu kanunlar dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuatlara uyulacaktır.

5. İl Tarım Orman Müdürlüğü'nün 26.09.2019 tarih ve E.2928868 sayılı yazısına göre, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanunun 5.maddesi 2. bendi geçerlidir. İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2020 tarih ve E.194037 sayılı yazısına göre, yapılacak imar uygulamasında alanın (yola terk, kamuya terk işlemleri, altyapı ve sosyal tesisler de dahil olmak üzere) zeytinlik alanın %10 unu ($548 \text{ m}^2 - 85.05 \text{ m}^2 = 462,95 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanını) geçmemesi, parselin ifraz edilmemesi, arsa vasfı kazanmaması, tapuya vasfının "Zeytinağı Sıkma, İşleme, Paketleme, Depolama Tesisi Ve Zeytinlik" olarak işlenmesi gerekmektedir. Yençok: 7.50 m (2 kat) dir. Birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arasında 6 m olacaktır.

6. Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'ne göre "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi" gerekli değildir kararı alınmadıkça, bu projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

7. Fethiye Müze Müdürlüğü'nün 12.07.2018 tarih ve E.586230 sayılı yazısına göre, söz konusu parselde yapılacak çalışmalar sırasında, 2863 sayılı kanun kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.



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

25.08.2021

1-F

8. Plan kapsamında Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 17.07.2018 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. açısından sorunlu alanlar olan Önemli Alan-5-1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.

9. Karayolundan cephe alması durumunda, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik doğrultusunda, Karayolları Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılarak, geçiş yolu ön izin belgesi alınması zorunludur. Geçiş yolu ön izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

10. Taşıt yolundan cephe alması durumunda, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan taşıt yolu kenarında yapılacak ve açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'teki belirtilen hususlara uyulacaktır. Geçiş yolu ön izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

11. Muğla Su Ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih ve E.1970/13801 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

12. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.01.2018 tarih ve 5477 sayılı yazısına istinaden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ana yola cepheli $4 \times 8 = 32$ m² ebadında bir adet trafo binası yeri ayrılacaktır. 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.

13. Otopark Yönetmeliği çerçevesinde otopark ihtiyacı kendi parsel sınırları içerisinde çözülecektir.

14. Uygulama imar planının kesinleşmesine takiben parselin cephe aldığı kadastral yol ile söz konusu proje alanına ulaşımı sağlayan yolun yapım ve bakım işleri ve proje gerçekleştirilirken alt ve üst yapılarda oluşabilecek zararlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

15. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; plan teklifi ile 32 m² büyüklüğünde Trafo Alanı ayrılmış olduğu ancak ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2021 tarihli ve 22130 sayılı yazısında çekme mesafeleri hariç 24 m² Trafo Alanı ayrılması koşuluyla uygun değerlendirildiğinin belirtildiği, bu doğrultuda plan teklifinde 32 m² ayrılmış olan "Trafo Alanı"nın, ADM'nin belirtmiş olduğu 24 m² trafo alanına çekme mesafelerinin de eklenerek yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırılık teşkil etmemekle birlikte trafo alanına ilişkin çekme mesafelerinin ve 12 numaralı plan hükmünün ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2021 tarihli ve 22130 sayılı yazısı doğrultusunda yeniden düzenlenmesi uygun olacaktır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada 35 parsel numaralı taşınmaz için hazırlanan "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

25.08.2021

1-F

Komisyon Görüşü: “Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi, 136 ada 35 parsel numaralı taşınmaz için hazırlanan “Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-42129 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan teklifi ile 32 m² büyüklüğünde Trafo Alanı ayrılmış olduğu ancak ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 26.07.2021 tarihli ve 22130 sayılı yazısında çekme mesafeleri hariç 24 m² Trafo Alanı ayrılması koşuluyla uygun değerlendirildiğinin belirtildiği, bu doğrultuda plan teklifinde 32 m² ayrılmış olan “Trafo Alanı” nın, ADM’nin belirtmiş olduğu 24 m² trafo alanına yoldan 3 metre komşu parsellerden 1 metre çekme mesafeleri eklenerek ve 12 numaralı plan hükmünün ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 26.07.2021 tarihli ve 22130 sayılı yazısı doğrultusunda yeniden düzenlenerek 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.08.2021