



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

27.10.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.10.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.10.2020 tarih ve 36521862-754-E.8958 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2020 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 1/5000 ölçekli Nazım 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 07.10.2020 tarih ve 36521862-754-E.8958 sayılı yazısında;

İlgi : 02.10.2020 tarihli dilekçe.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Seydikemer İlçesi, Arifler Mahallesi'nde yer alan, tapunun 136 ada 35, parsel numarasına kayıtlı 5354,99 m² yüz ölçümlü taşınmazda "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) amaçlı hazırlanan Nazım İmar Planı teklif dosyasında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Sulak Alan Tampon Bölge" ve "Tarım Arazisi" kullanımında, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Tarım Alanı" ve "Sulama Alanı" içerisinde yer aldığı, planlama alanına konu söz konusu taşınmazın bulunduğu onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı;

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 Su 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 tespit edilmiştir.

Görüş yazıları incelendiğinde;

Karayolları 13.Bölge Müdürlüğünün 24.08.2020 tarihli ve 10097279-755.01/E.186974 sayılı yazısı ile "Söz konusu alan, Fethiye-Kalkan Yolu, Km:19+286 kesiminde kalan K-9 Minare Kavşağının Yakabağ bağlantı yolu kesiminde yolumuza bitişiktir. Yolumuza bitişik parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir. Söz konusu alan imar planında Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesis Alanı olarak gösterilmesi durumunda yapı yaklaşma mesafesi, karayolumuza bağlanan tali yol üzerinde kalması nedeniyle, kamulaştırma sınırimızdan itibaren 15 metre alınmalıdır. Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı getirilmemesi (park, refüj vb), imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırimızla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırimızın dışına doğru verilmesi gerekmektedir. Planlama aşamasında, kamulaştırma sınırlarımızın üzerine işlendiği 1/1000 ölçekli imar planı paftalarından 3 takımının ve 1 adet CD'nin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek onaylatılması gerekmektedir." bildirildiği;

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07.04.2020 tarihli ve 66782052-169.99-E.294658 sayılı yazısı ile "yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı belirtildiğinden taşınmazda zeytinyağı sıkma, işleme, paketleme ve depolama tesisi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı" bildirildiği;

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2020 tarihli ve 46656313-235.01-E.194037 sayılı yazısında; söz konusu parsel "Zeytinlik" olduğundan; 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5.maddesi 2.Paragrafında "Zeytincilik sahaları daraltılamaz" hükmü



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

27.10.2020

kapsamında olduğu; "Zeytinlik sahaların 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 işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanını %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmemesinde, 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, 3573 sayılı Kanununun 20.maddesinin 2.fıkrası kapsamında olup "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez." hükmüne tabi olduğu ve yapılacak imar uygulamasında alanın (Yola terk, kamuya terk işlemleri, altyapı ve sosyal tesisler de dahil olmak üzere), zeytinlik alanının %10 unu (548 m2- 85,05m2 =462,95 m2 toplam inşaat alanını) geçmemesi, parselin ifraz edilmemesi, arsa vasfı kazanmaması, tapuya vasfının "zeytinyağı sıkma, işleme, paketleme, depolama tesisi ve zeytinlik" olarak işlenmesi gerektiği;

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.07.2018 tarihli ve 47519706-300-E.9100 sayılı yazısı ile bahsi geçen alanda yapılması talep edilen imar planı çalışmalarında, Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir kararı alınmadan alanda hiçbir faaliyette bulunulmaması, hazırlanacak olan imar planı notlarına "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" hükmünün eklenmesi, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarihli ve 64019405-754-125248 sayılı yazısında; "...söz konusu parselin Fethiye Sulaması (Eşen Ünitesi) sulama sahası sınırları içinde kaldığı ve 2.sınıf sulanabilir tarım arazisi niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. 17 nolu parsel üzerinde Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi yapılması, tek başına proje bütünlüğünü bozmayacaktır. Ancak, bundan sonraki dönemde ne yoğunlukta tarım dışı kullanım talepleriyle karşı karşıya kalınacağına öngörülememesi nedeniyle bu tür yapıların alternatif alanlara yapılması, ileride gelebilecek diğer taleplerin durumu ile birlikte değerlendirilmesi hususunun Muğla Valiliğine iletilmesi ve nihai kararın Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerekmektedir." şeklinde bildirildiği;

ADM Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 30/01/2018 tarihli ve 5477 sayılı yazısında; "...Enerji dağıtımı için gerek özel trafolu müşteri grubu olarak Orta gerilimden enerji alınıp beslenilme yapılması veya gerekse kuruluşumuzun yatırım programında yer alarak tesisinin yaptırılmasında gereken trafo binası yer göz ardı edildiği için elektrifikasyonda sıkıntılar yaşanılmaktadır. Bu nedenle; her 12.000 m2 alana ana yola cepheli 4x8=32 m2 ebadında trafo binası yer ayrılması ile kuruluşumuzun Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve her türlü resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların tarafınıza ait olması ve bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce şirketimizin görüşünün alınması koşulu ile söz konusu alan üzerinde imar planı çalışmaları yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." bildirildiği tespit edilmiştir.

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

Teklif dosyasında yapılan incelemede; bahse konu planlama alanında "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi)" olarak önerilen taşınmazın güney batı cephesinde 10 metrelik taşıt yolu önerildiği ve 13 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu hükümler;



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

27.10.2020

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilmez.
2. 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 kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuatlara uyulacaktır.
3. İl Tarım Orman Müdürlüğü'nün 26.09.2019 tarih ve E.2928868 sayılı yazısına göre, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin 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 m²-85.05 m²= 462,95 m² toplam inşaat alanını) geçmemesi, parselin ifraz edilmemesi, arsa vasfı kazanmaması, tapuya vasfının "Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme, Depolama Tesisi Ve Zeytinlik" olarak işlenmesi gerekmektedir.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Önlemlili Alan-5-1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulacaktır.
7. 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.
8. 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.
9. Muğla Su Ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih ve E.1970/13801 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.01.2018 tarih ve 5477 sayılı yazısına istinaden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ana yola cepheli 4x8=32 m² ebadında bir adet trafo binası yeri ayrılacaktır.
11. Otopark Yönetmeliği çerçevesinde otopark ihtiyacı kendi parsel sınırları içerisinde çözülecektir.
12. 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.
13. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı E-Plan Otomasyon Sistemi üzerinden plan teklifine ilişkin NİP-48002560 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; "Tarım Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebinin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 8.3. numaralı plan hükmü ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun "5.16.1.7. Tarım arazileri kapsamında kalan zeytinlik vasfındaki parsellerde, 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun"



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

27.10.2020

hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi Muğla İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün iznine tabidir." ve "5.16.1.10. Tarım arazilerinde yer alacak tarımsal amaçlı yapılar, toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müşterilati, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz. Tesis sahiplerince, ilçe belediyesine, bu tesislerin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yazılı taahhüt verilmesi zorunludur. Kurulmak istenen tarımsal amaçlı yapı için imar planı yapılması gerekiyorsa, hazırlatılan teknik projesine uyulması, işletmenin kurulacağı parselin ifraz edilmemesi, cinsinin arsa olarak değil, kurulacak tarımsal işletmenin niteliği ve tarla olarak tapu kaydına işlenmesinin sağlanması gerekmektedir." hükümlerine tabi olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, 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 1/5000 ölçekli Nazım 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.

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 1/5000 ölçekli Nazım 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 07.10.2020 tarih ve 36521862-754-E.8958 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 27.10.2020