

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21/07/2015 tarihinde saat 13.00'de Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/07/2015 tarih ve 33618066-310.01-2596 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.07.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen " Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 2399 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

" İlgil: a) 17.06.2014 tarih ve 1578/14950 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
b) 30.12.2014 tarih ve 3076-33391 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı
c) 05.07.2013 tarih ve 311 sayılı Milas Belediye Meclis Kararı
d) 03.03.2014 tarih ve 16 sayılı Mülga Güllük Belediye Meclis Kararı
e) 14.08.2014 tarih ve 12691 sayılı yazımız
f) 13.05.2015 tarih ve 1323 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı

İlgi (a), (b) yazılar ve (c), (d) Milas ve Mülga Güllük Belediye Meclis kararları ile 6360 sayılı yasa kapsamında onama işlemi tamamlanmadığından İlimiz, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, Manastır Mevkii 106 ada, 10 parsel (Eski 2399 parsel) nolu 35936,14 m² yüzölçümlü taşınmaz için hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ilavesinin incelenerek uygun görülmesi halinde onaylanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı mevcut onaylı planlar ile bütünleştiği, bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi talebi hazırlandığı anlaşılmıştır.

Başkanlığımıza iletilen işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı imar planı yapılmak istenen alanda tescilli yapı bulunması ve alanın zeytinlik olması sebebiyle Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 21.05.2014 tarih ve 726 sayılı yazı eki olan 12.03.2014 tarih ve 2395 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 23.06.2006 gün ve 2119 sayılı kararı ile kültür varlığı olarak tescilli gözetleme kulesinin bulunduğu 2399 nolu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının Kurulumuzun 12.02.2014 gün ve 2319 sayılı kararı doğrultusunda hazırlandığı anlaşıldığından kararımız ekinde düzeltildiği şekliyle uygun olduğu belirtilmiştir.

Ancak; Daire Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede; plan taslağının içinde tescilli yapı bulunması, alanın zeytinlik olması ve liman gerisi alanda demiryolu hattı ile de çakıştığı bir noktada gözetleme kulesi ve çevresindeki alanın yeşil alan olarak planlanmasının planlama ve şehircilik ilkelerine ve kamu yararına daha uygun olacağı düşünüldüğünden Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak değil "Yeşil Alan" olarak planlanmasının daha uygun olacağı düşünülmüş olup plan müellifince gerekli düzenleme yapılmıştır. Bununla birlikte; ilgi (e) de kayıtlı yazımız ile alınan kararın kurulca değerlendirmesi talep edilmiş ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 13.05.2015 tarih ve 1323 sayılı yazı eki olan 31.03.2015 tarih ve 3182 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 23.06.2006 gün ve 2119 sayılı kararı ile kültür varlığı olarak tescilli gözetleme kulesinin bulunduğu 2399 nolu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli

Nazım ve Uygulama İmar Planlarının 2863 sayılı yasa kapsamında incelendiğinde ilgili diğer mevzuata idaresince uyulması koşulu ile uygun olduğu iletilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü), (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü), Dsi 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Özel İdaresi Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Bu kapsamda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı imar planı yapılmasına esas ilgili kurumlara görüş sorulduğu,

AYDEM Elektrik Perakende Satış A.Ş.'nin 28.06.2013 tarih ve 10230 sayılı yazısı ile “ her 12.000m2 alana ana yola cepheli 4*8:32 m2 ebadında trafo binası yeri ayrılması alanın elektrifikasyonu için gerekli 2 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 edilmesinin temin edilmesi koşulu ile parseller üzerinde planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 30.01.2014 tarih ve 1349 sayılı ve 04.10.2013 tarih ve 5323 sayılı yazıları ile “ 2399 nolu parselin 2,944 ha kısmı 5403 sayılı Toprak Koruma Arazisi Kullanım Kanununun 3. Maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisidir. 2399 nolu parselin 0.65 Ha lık kısmı zeytinlik olarak tespit edilmiş ve bahse konu parsel üzerinde konut Dışı Kentsel Çalışma planlamasını yapılmasında sakınca olup olmadığıyla ilgili ek görüş istenmiş olup konu hakkında 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. Paragrafı hükmü gereğince işlem yapılması gerekmektedir” denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.01.2014 tarih ve 1113 sayılı yazısı ile “ Söz konusu imar planı notlarına “ 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” ibaresi konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve meri mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir” denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 23.01.2014 tarih ve 21093 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmazında içinde bulunduğu ve ÇDP öncesinde büyük oranda mevzii imar planları kararları ile oluşan ve bu nedenle ÇDP de KDKÇA olarak tanımlanan Manastır Mevkiindeki alanda yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda bütüncül bir planlama çalışması yapılmasının söz konusu olamayacağı anlaşılmaktadır. Dolayısı ile taşınmaza ilişkin planlama çalışmalarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile çevre imar bütünlüğü de dikkate alınarak ÇDP'nin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin 8.2.5.3 plan hükmü çerçevesinde ilgili idaresince yürütülebileceği...” denilmektedir.

Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın(Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) yazısı ile” Bakanlığımız Altyapı Genel Müdürlüğünce uygulama projeleri yaptırılan Aydın Çine Güllük Demiryolu hattının söz konusu alandan geçen kesimine ait 1/2000 ölçekli güzergah planı planlama çalışmalarında dikkate alınmak üzere CD ortamında ekte gönderilmektedir” denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 02.07.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik etüd raporuna göre inceleme alanı Önlemlili Alan (ÖA-5.2) olarak değerlendirilmiş olup etüt alanının tamamında yüzey ve çevre drenajı yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Teklif planda 8 adet plan hükmü getirilmiş olup “Planlama alanında yapılanma koşulları

1.1. Paketli ve Ambalajlı Olarak İşlenmiş Maden Depolama Alanında;

Min. parsel büyüklüğü: 2000 m² E: 0,50 olacaktır. Tesisin özelliğine bağlı olarak bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenecek olup, onaylı havalimanı mania planında belirtilen kriterlere uyulacaktır. İdari tesis yapılması halinde Yençok: 6,50 mt.(2 kat)'dir.

1.2. Günübirlilik Tesis Alanında; kamping ve konaklama üniteleri içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çay hane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yer alabilir.

E:0.20 h=4.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde h=5.50 metreyi geçemez.

2. Z tanımlı konut dışı kentsel çalışma alanında gıda, tarım ve hayvancılık il müdürlüğü'nün 04.06.2013 tarih ve 5323 sayı ile 30.01.2014 tarih ve 1349 sayılı yazılarına istinaden 3573 sayılı zeytinciliğin ıslahı ve yabancılarının aşılattırılması hakkında kanun ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı kanunun 5. maddesinin 2. bendine göre "zeytincilik sahaları daraltılamaz. ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10'unu geçemez. bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. bu izin verilmesinde tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez." hükmü gereğince işlem yapılacaktır. Bu alan; zeytin ağaçlarının, 3573 sayılı yasa doğrultusunda korunacak alandır.

3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02.07.2013 tarih ve 10733 sayı ile onanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı önlemlili alan 5.2 (öa-5.2) olarak değerlendirilmiş olup; planlama alanının tamamında yüzey ve çevre drenajı yapılmalı, açılacak olan temel tabanları, su sızmalarına karşı tamamen izole edilerek yerüstü sularına karşı kalıcı drenajlarla korunmalıdır.

4. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.06.2006 tarih- 2119 nolu kararı ile tescil edilen taşınmaz kültür varlığı ile ilgili olarak 12.02.2014 tarih- 2319 nolu karar ekinde belirtilen ve bu plana aktarılan koruma alanı sınırlarına uyulacaktır. Tescilli kültür varlığının koruma alanı içinde yapılmak istenen her türlü yapılaşma ile uygulama öncesi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır.

4.Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.01.2014 tarih ve 1113 sayılı yazısına istinaden; uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda “ çevresel etki değerlendirmesi olumlu” kararı veya “çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir” kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

5.Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarihli genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

6.İmar planı ile kadastro planları arasındaki 1,5- 2 mt,'ye varan kaymalarda plandaki yol genişlikleri ve güzergahları değişmemek kaydı ile düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

7.Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; 1/100000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu ile 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklindedir.

Ancak; 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun geçici 1. Madde uyarınca 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanma aşamasına gelmiş olup, Nazım İmar Planı sonuçlandırıldıktan sonra bahsi geçen taleplerin değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı(Paketli ve Ambalajlı Olarak İşlenmiş Maden Depolama Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlavesinin yukarıda bahsedilen hususlarla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5216 sayılı Kanununun 7/b, maddeleri uyarınca Belediyemiz meclisince incelenerek bir karar alınması hususunda yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim." Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Yukarıda Özet metni çıkarılan Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, 2399 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi" teklifi; tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup, söz konusu parselin onaylı planın hemen bitişiğinde olması, parselle ilişkin çalışmaların 2014 yılının başlarında başlatılmış olması nedeniyle 1/25000 ölçekli planla uyumsuzluğunun olmayacağı anlaşıldığından 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Kanununun 7/b, maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.