

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22/06/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3576 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazda, 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve kullanım kararının "İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesis)" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3576 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Yatağan Belediye Başkanlığının 17.05.2016 tarihli ve 2263 sayılı yazısı
b) Yatağan Belediye Meclisinin 05.05.2016 gün, 2016/123 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisinin 05.07.2012/17 sayılı kararı ile onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesis)" olarak planlı olduğu; mülga Yeşilbağcılar Belediye Başkanlığınca meri imar planına göre düzenlenmiş 20.05.2013 tarihli, 2013/9 sayılı yapı ruhsatı ve 04.11.2013 tarihli, 2013/11 sayılı yapı kullanma izni belgesi bulunduğu; taşınmazla ilgili devam etmekte olan bir dava ve/veya daha önce alınmış bir mahkeme kararı bulunmadığı bildirilmiş olup Zeytinyağı Sıkma Tesis faaliyeti süren taşınmaza yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Yatağan Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile kabul edildiği belirtilerek plan değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere gerekli incelemelerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında plan değişikliği teklifinin söz konusu taşınmazda yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlandığı ancak daha önce alınan 03.03.2016 günlü, 2016/40 sayılı meclis kararında sehven plan sınırının genişlediği şeklinde metin oluşturulduğu belirtilerek konunun mecliste tekrar görüşüldüğü ifade edilmiş ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanı" içerisinde kaldığı ancak anılan planın 3.5 numaralı plan hükmünde; "Bu planın onaylanmasından önce mevzuatına, planlama ilkelerine ve üst ölçek planlarına uygun olarak onaylanmış olan imar planları bu planda gösterilmemiş dahi olsa yürürlüktedir. (...)" denildiğinden mevcut imar planlarının geçerli olduğu; taşınmazın Yatağan-Turgut Karayolu kenarında konumlandığı; Türkiye Kömür İşlemeleri Kurumu, Güney Ege Linyitleri İşletmesi ruhsat sahası içerisinde kaldığı; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 15.08.2011 tarihinde onayladığı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Uygun Alan (UA-1)" olarak belirlendiği; mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisinin 05.07.2012/17 sayılı kararı ile onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında taşınmazın kuzeybatı köşesinde, karayolu kenarında "Trafö Alanı" ayrıldığı, kalan kısmın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesis)" olarak planlı olduğu, "E: 0,30, Hmax: 6.50m (2 Kat)" yapılaşma kararı getirildiği ve taşınmazın karayolu cephesinde 25m, kuzeybatısındaki yan bahçede 5m,

güneydoğusunda ise “Topuk Sınırı” esas alınarak yapı yaklaşma sınırı belirlendiği; 27.02.2013 tarihli, 2013/1 sayılı imar durumu belgesinde taşınmazın yapılaşma koşullarının “Ayrık Nizam, 2 Kat, Bina Yüksekliği: 6.50m, E: 0,30” olarak verildiği ve yüzölçümünün 18042,16m², inşaat alanının 5412,65m² olarak, belirtildiği; bu doğrultuda taşınmaz üzerinde 1436m² fabrika binası için 20.05.2016 tarih, 2013/9 sayılı yapı ruhsatı ile 04.11.2013 tarih, 2013/11 sayılı yapı kullanma izni belgesi düzenlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, özel mülkiyete ait 18042,16m² tapu alanına sahip taşınmazın yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlandığı; plan değişikliği ile karayolu cephesinde 25m, kuzeybatısındaki yan bahçede 5m çekme mesafelerinin korunduğu; güneydoğusundaki yan bahçede 5m ve arka bahçede 40m yapı yaklaşma sınırı önerildiği; meri nazım imar planının “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kararı doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan İlave Uygulama İmar Planı Gösterimlerinin açıklamalar bölümünde verilen “*İmalathane Tesis Alanları; konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alacak çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneleri kapsar*” tanımına dayanarak alanın kullanım kararının “İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak düzenlendiği ancak meri imar planına yönelik İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2011 tarihli, 10506-1499 sayılı yazısında taşınmazın vasfının “Kuru Marjinal Tarım Arazi” olarak belirtildiği ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13/k maddesine göre “Tarımsal Amaçlı Yapılar” içerisinde sayılan “Zeytinyağı Sıkma Tesisi” olarak planlanmasına yönelik uygun görüş verildiği; yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 13.01.2016 tarihli, 712 sayılı görüş yazısında planlama alanının ruhsat sahası içinde kalmakla birlikte açık işletme madencilik faaliyeti içerisinde bulunmadığı belirtilerek plan değişikliğinin sakıncası olmadığı bildirildiği; teklife yönelik Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş.'nin 11.11.2015 tarihli, 880 sayılı görüş yazısında ise alanın açık işletme madencilik faaliyeti içerisinde kalmadığı ancak ileriki yıllarda bölgede kapalı işletme kömür madenciliği faaliyeti yapılmasının düşünüldüğü ve plan değişikliğinin bu hususlar dikkate alınarak yapılması yönünde görüş verildiği; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2016 tarihli, E.69278 sayılı görüş yazısında geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 75m mesafe içinde il yoluna kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, tesislerin ön cephe hattının il yolunun kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması şartıyla uygun bulunduğu bildirildiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Yatağan Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UİP-8254,1” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

- Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;
- "Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı girişimci tarafından gerçekleştirilecek olup tesise ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesisin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
 - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne 15.08.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
 - Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.04.2012 tarih ve 2411 sayılı yazısında arazinin içinden geçen iki adet ayrı ayrı 31,5 KV-3*3/0 AWG iletkenli Yatağan DM-Taşkesik DM'yi besleyen Enerji Nakil Hattı bulunduğu, bunların ileride iptal edileceği belirtilmiştir. Bu hatların altına bina yapılmak istenilmesi halinde gerekli emniyet mesafelerinin sağlanması hususunda Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması zorunludur.
 - 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
 - Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Çöktürme ve buharlaştırma havuzu yapılması zorunludur.
 - ÇED Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
 - İmalathane Tesis Alanında (zeytinyağı Sıkma Tesisi) E: 0.30, Yençok: 6.50m (2 Kat)'dir.
 - Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde dokuz (9) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda özel mülkiyete ait ve meri imar planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak tanımlı taşınmazın yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve kullanım kararının "İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5412,65m² inşaat alanına sahip taşınmaz üzerinde 1436m² fabrika binası inşa edildiği ancak zaman içinde bölgede artan taleplere cevap verebilmek için tesise ilave bina yapılmasına ihtiyaç duyulduğu gerekçesiyle onaylı imar planında maden sahasına ait topuk sınırına göre belirlenmiş yapı yaklaşma sınırlarının topuk sınırından bağımsız olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlandığı; sınırların yeniden düzenlenmesine yönelik ilgili kurumlardan uygun görüş alındığı tespit edilmiş ancak imar mevzuatı ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2011, 10506-1499 sayılı görüş yazısı doğrultusunda alanın kullanımının "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)" olarak düzenlenmesi ve öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması gerektiği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazda, 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve kullanım kararının “İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Yatağan Belediye Meclisinin 05.05.2016 gün ve 2016/123 sayılı kararı ile uygun görülen “Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, Karabekir Mevkiinde, 2764 numaralı imar parselinde, özel mülkiyete kayıtlı taşınmazda, 05.07.2012/17 sayılı mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi kararı ile onaylı Uygulama İmar Planının N20-A-12-D-2-D imar paftasında hazırlanan yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve kullanım kararının “İmalathane Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07/06/2016 tarih ve 36521862-310.99-3576 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 12.08.2011, 10506-1499 sayılı görüş yazısı doğrultusunda alanın kullanımının “Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma Tesisi)” olarak düzenlenmesinin ve öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması gerektiğinden dosyanın ilçe belediyesine iadesinin, 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.06.2016