

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20/08/2015 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 06/08/2015 tarih ve 53618066-310.01.02-3018 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.08.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, 132 ada, 49 parsel ilişkin "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi " konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 01.07.2015 tarih ve 16305/55345 sayı ile kayıtlı parsel maliki vekilinin dilekçesi.

İlgi dilekçe ile İlimiz Mentese İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, tapuda N20-d-14c-3c pafta, 132 ada, 49 kadastral parselde kayıtlı toplam 7.126,82 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz (Ek.4) üzerinde "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Söz konusu taşınmaz 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak " Tarım Arazisi" kullanımında kaldığı ve plan notlarının 8.3 Tarım Arazisine ilişkin hükümlere uyulması gerektiği,
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 5272 sayılı yazı ekinde yer alan Tarımsal Etüd Krokisine göre taşınmazın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" olarak tespit edildiği,
- Bu kapsamda, 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planının Marjinal Tarım Arazilerine ilişkin 8.3.14. maddesinde yer alan;
"Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. emsal (E) = 0,30'dur.
Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez." hükmüne tabi olduğu,
- Talep edilen teklif imar planına esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Muğla Orman İşletme Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 05.03.2015 gün ve 18298 sayılı yazısı ile " Kuruluşun Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde ana yola cepheli 4x8=32 m² ebadında 1 adet trafo binası yeri ayrılması ve trafo binası çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ve ayrılan trafo yerinin imar planında onaylanmadan önce ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüşünün alınması gerektiği"

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.03.2015 gün ve 3250 sayılı yazısı ile "söz konusu faaliyetin ÇED Yönetmeliği Ek-II listesi 27. madde a) Bitkisel ham yağ veya rafine yağ üreten tesisler ve e) Zeytin İşleme Tesisi (1500 ton/yıl ve üzeri) kapsamında kaldığından Çevresel Etki Değerlendirmesiyle ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamayacağı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.06.2015 gün ve 7368 sayılı yazısı ile " Zeytinyağı Üretim Tesisi projesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli değildir kararının alınmış olduğunun bildirildiği,
Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararı verilen proje için beş yıl içinde yatırıma başlanılmaması durumunda çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararının geçersiz sayılacağı,
Proje sahibinin herhangi bir nedenle değişmesi durumunda projenin yeni sahibi, devirle ilgili bilgi ve belgelerin tasdikli suretini, taahhütname ve noter onaylı imza sirkülerini bir dilekçe ekinde bakanlığa/valiliğe bildirmekle yükümlü olduğu,
Söz konusu projeye ilişkin tanıtım dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı(değişik) Çevre Kanunu ile bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği,
Proje sahibi tarafından Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğininin 18. maddesi gereğince alınan izin ve ruhsatlar ile yatırım başlangıç, inşaat, işletme ve işletme sonrası dönemlerine ilişkin raporların iletilmesi gerektiği,
İlgili kurum/kuruluşlardan mer'i mevzuat uyarınca gerekli izinlerin alınması; ilgili kurum/kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetle ilgili olarak kurumların mevzuatları gereği incelemelerin yapılarak, yapılan incelemeler sonucunda işlem tertip edilmesi durumunda, yapılan işlemlerin sonucundan Muğla Valiliğine (Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne) bilgi verilmesi gerektiği,"
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 5272 sayılı yazısı ile "5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince amacı dışında kullanılmayacağına dair noter taahhütnamesinin alınması, "zeytinyağı üretim tesisi ve tarla" olarak tapu kayıtlarına işlenmesinin sağlanması, zeytinyağı üretim tesisi (entegre nitelikte olmayan) işletmesine ait mimari projenin onaylanmak üzere İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğüne sunulması gerektiği",
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.03.2015 tarih ve 616 sayılı yazısı ile "söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak Müdürlüklerine ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği"
- Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 20.02.2015 tarih ve 173-1923 sayılı yazısı ile "1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerektiği, ayrıca İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması ve planlamadan sonra ilgili Kurumdan GSM Ruhsatı alabilmesinin gerektiği," hususları belirtilmiştir.

Söz konusu imar planına esas 25.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-5) göre;

- Söz konusu taşınmazlar yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Önlemler Alan 2.4 (ÖA-2.4) önlem alınabilecek nitelikte erime boşlukları açısından sorunlu alan olarak tespit edildiği bildirilmiştir.

Talep edilen imar planı (Ek-1, Ek-2) ile;

- Söz konusu taşınmaz üzerinde "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" yapılacağı,
- Tarım Tesis Alanında (Zeytinyağı Üretim Tesisi) yapılaşma koşulu E:0.30, bina yüksekliğinin en çok (Yençök):7.50m (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde) olarak belirlendiği,

- Tarım Tesis Alanında idari tesis yapılması halinde emsale esas toplam inşaat alanı 150 m² olmak koşuluyla bina yüksekliğinin en çok (Yençok):6.50m (2kat) olarak belirlendiği,
- Yapı yaklaşma mesafesinin yoldan 10 metre komşu parselden 5'er metre bırakılacak şekilde belirlendiği anlaşılmıştır.

Talep edilen imar planında 11 adet plan hükmü (*Ek-1*) yer almakta olup, bu hükümler;

1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.

2- Elektrik su, kanalizasyon haberleşme tesisi v.b. Teknik Altyapı Tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

3- Yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4- Yapılacak olan tesisin deprem yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.

5- Yapılaşma koşulları:

Yapılaşma nizamı: ayırık nizam,

Yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan 10 m. komşudan 5 m.'dir.

E: 0,30'dur. Yençok: 7.50 m. (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde); idari tesis yapılması halinde emsale esas toplam inşaat alanı 150 m² olmak koşuluyla, Yençok:6.50 (2 kat) dir.

6- Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.06.2015 tarih ve 8421 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında planlama alanı; alanının tamamı önlemlenilen alan 2.4: önlem alınabilecek nitelikte erime boşlukları açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

Ayrıca ÖA-2.4 olarak tanımlanan alanda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, şişme, sıkışabilirlik, oturma, erime boşlukları vb. mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak değerlendirilmeli, tespit edilen sorunlara ait zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alt miyosen yaşlı kemre formasyonunun konglomeraları heterojen özellikte olup, yanal ve düşey yönde değişim gösterebileceği dikkate alınarak yapılarda farklı oturmalar hesap edilmeli, buna göre temel tipi belirlenmelidir.

-Derin kazılarda oluşacak şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yer altı ve yüzey suları ile atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj projeleri uygulanmalıdır.

-Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma) zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

7- 09.06.2015 tarih ve 5272 sayılı İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince; amacı dışında kullanılmayacağına dair noter taahhütnamesi alınması, "Zeytinyağı Üretim Tesisi Ve Tarla" olarak tapu kayıtlarına işlenmesinin sağlanması, Zeytinyağı Üretim Tesisi (entegre nitelikte olmayan) işletmesine ait mimari projenin onaylanmak üzere İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne sunulması gerekmektedir.

8- 03.06.2015 tarih ve 7368 sayılı Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara uyulacak olup, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği'nin 17. maddesi gereğince inceleme ve değerlendirmeye alınan Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 01.06.2015 tarih ve 33542905-220-02-e-2015404 karar numarası ile "Zeytinyağı Üretim Tesisi" projesi için "Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Çevresel etki değerlendirme gerekli değildir kararı verilen proje için beş yıl içinde yatırıma başlanılmaması durumunda çevresel etki değerlendirme gerekli değildir kararı geçersiz sayılır. proje sahibinin herhangi bir nedenle değişmesi durumunda projenin yeni sahibi, devirle ilgili bilgi ve belgelerin tasdikli suretini, taahhütname ve noter onaylı imza sirkülerini bir dilekçe ekinde bakanlığa/valiliğe bildirmekle yükümlüdür.

- Söz konusu projeye ilişkin tanıtım dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı(değişik) çevre kanunu ile bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmeliklere uyulması; proje sahibi tarafından çevresel etki değerlendirme (ÇED) yönetmeliğinin 18. maddesi gereğince alınan izin ve ruhsatlar ile yatırım başlangıç, inşaat, işletme ve işletme sonrası dönemlerine ilişkin raporların

iletilmesi; ilgili kurum/kuruluşlardan mer'i mevzuat uyarınca gerekli izinlerin alınması; ilgili kurum/kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetle ilgili olarak kurumların mevzuatları gereği incelemelerin yapılarak, yapılan incelemeler sonucunda işlem tertip edilmesi durumunda, yapılan işlemlerin sonucundan Muğla Valiliği'ne (Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne) bilgi verilmesi gerekmektedir.

9- 05.03.2015 tarih ve 616 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına göre bu alanda yapılacak çalışma esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ivedi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya müze müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.

10- 20.02.2015 tarih ve 173-1923 sayılı İl Halk Sağlığı Müdürlüğü yazısına göre; 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ve planlamadan sonra ilgili kurumdan GSM ruhsatı alması gerekmektedir.

11- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, tapuda N20-d-14c-3c pafta, 132 ada, 49 kadastral parselde kayıtlı toplam 7.126,82 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim." Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Meclise sunulan yukarıda metni yazılı "Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, 132 ada, 49 parsel ile ilişkin "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görüşülmesi" teklifi; tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup,

5- Yapılaşma koşulları:

Yapılaşma nizamı: ayrık nizam,

Yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan 10 m. komşudan 5 m.'dir.

E: 0,30'dur. Yençok: 7.50 m. (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde); idari tesis yapılması halinde emsale esas toplam inşaat alanı 150 m² olmak koşuluyla, Yençok:6.50 (2 kat) dır." Hükümünün

5- Yapılaşma koşulları:

Yapılaşma nizamı: ayrık nizam,

Yapı yaklaşma mesafeleri: yoldan 10 m. komşudan 5 m.'dir.

E: 0,30'dur. Yençok: 7.50 m dir. (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde). Emsal kullanım alanının %10'u idari tesis alanı olarak kullanılabilir. Bu alan max. 200 m² yi geçemez. İdari bina için Yençok:6.50 m (2 kat) dır."

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Kanunun 7/b, maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.