

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29/03/2016 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 02/03/2016 tarih ve 36521862-310.99-1080 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, tapuda N20-d-14c-3c pafta, 132 ada, 49 parselde kayıtlı toplam 7.126,82m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Tarımsal Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/03/2016 tarih ve 36521862-310.99-1080 sayılı yazısında;

İlgi: a) 03.02.2016 tarih ve 726 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı yazısı

b) 05.01.2016 tarih ve 4 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, 132 ada, 49 parselde kayıtlı, 7126,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaza ilişkin hazırlanan Tarımsal Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Menteşe Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-16474 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. (Ek.1)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda ise;

Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 132 ada, 49 numaralı parsel üzerinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen kullanım kararları esas alınarak Tarımsal Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi), trafo ve otopark yeri planlandığı, parselin cephe alacağı imar yolunun 12.00 metre teklif edilerek karşı mülkiyet hattının korunacak cephe olarak tasarlandığı, Tarımsal Tesis Alanının (Zeytinyağı Üretim Tesisi) yapılaşma koşullarının ayrıntı nizam, Emsal:0.30, Yençok:7.50 mt (1 kat asma kat yapılabilecek şekilde) olduğu, emsal kullanım alanının %10'unun İdari Tesis Alanı olarak kullanılabilmesi ve bu alanın 200 m<sup>2</sup>'yi geçemeyeceği, idari bina için Yençok:6.50 mt (2 kat) olduğu, yapı yaklaşma mesafelerinin yoldan 10 mt ve komşudan 5 mt olarak önerildiği, imar planına esas olmak üzere hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun 25.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylandığı ve söz konusu taşınmazın yerleşime uygunluk açısından önlemler alan 2.4 (Ö.A. 2.4) olarak değerlendirildiği ve UİP 16474 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı anlaşıldığından uygun görüldüğü belirtilmiştir. (Ek.2)

Bahse konu alanın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2015 gün ve 310 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi) kullanımında yer aldığı,

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,

Ayrıca 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 m<sup>2</sup> 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 ve bila tarihli trafo yerinin uygun olduğunu gösteren uygulama imar planı örneğinin dosyasında yer aldığı, (Ek-3)

İmar planına esas 25.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun (Ek-4) olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri olarak ise (Ek-5);

1-Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

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 çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

4-Sıgımak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

5-Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 10 mt. olacaktır.

6-Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

7- Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.

8-Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.

9- 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) Emsal kullanım alanının % 10'u İdari Tesis Alanı olarak kullanılabilir. Bu alan max. 200 m<sup>2</sup>'yi geçemez. İdari bina için Yençok:6.50 (2 kat)dır.

10- Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.06.2015 tarih ve 8421 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacak olup; bahsi geçen rapora göre çalışma alanının tamamı önemli 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 ortamdaki 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.

11-09.06.2015 tarih ve 5275 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.

12-03.06.2015 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 değerlendirmesi gerekli değildir kararı verilen proje için beş yıl içinde yatırıma başlanılmaması durumunda çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı geğersiz 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 değerlendirmesi (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.

13-05.03.2015 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.

14-20.02.2015 tarih ve 173-1923 sayılı İl Halk Sağlığı Müdürlüğü yazısına göre; 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İř Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ve planlamadan sonra ilgili kurumdan GSM ruhsatı alması gerekmektedir.

15- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 15 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede, 25.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine yansıtıldığı, gerekli kurum/kuruluş görüşlerinin alındığı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2015 gün ve 310 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen 12 metrelik taşıt yolu kararı esas alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlandığı anlaşılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, tapuda N20-d-14c-3c pafta, 132 ada, 49 parselde kayıtlı toplam 7126,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Tarım Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim 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 Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

**Komisyon Görüşü:** Menteşe İlçe Belediye Meclisinin 05.01.2016 gün ve 4 sayılı kararı ile uygun görülen "İlimiz Menteşe İlçesi, Denizova Mahallesi, Mezarboğazı Camiyaka Mevkii, tapuda N20-d-14c-3c pafta, 132 ada, 49 parselde kayıtlı toplam 7.126,82m<sup>2</sup> yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Tarımsal Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02/03/2016 tarih ve 36521862-310.99-1080 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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.