



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi, Bereket Mahallesi sınırları içerisinde 106 ada 1 parselin konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi, Bereket Mahallesi sınırları içerisinde 106 ada 1 parselin konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

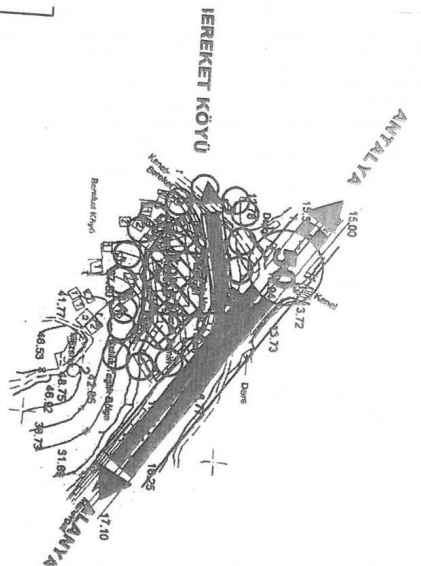
Toplantıya Katılmadı.

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

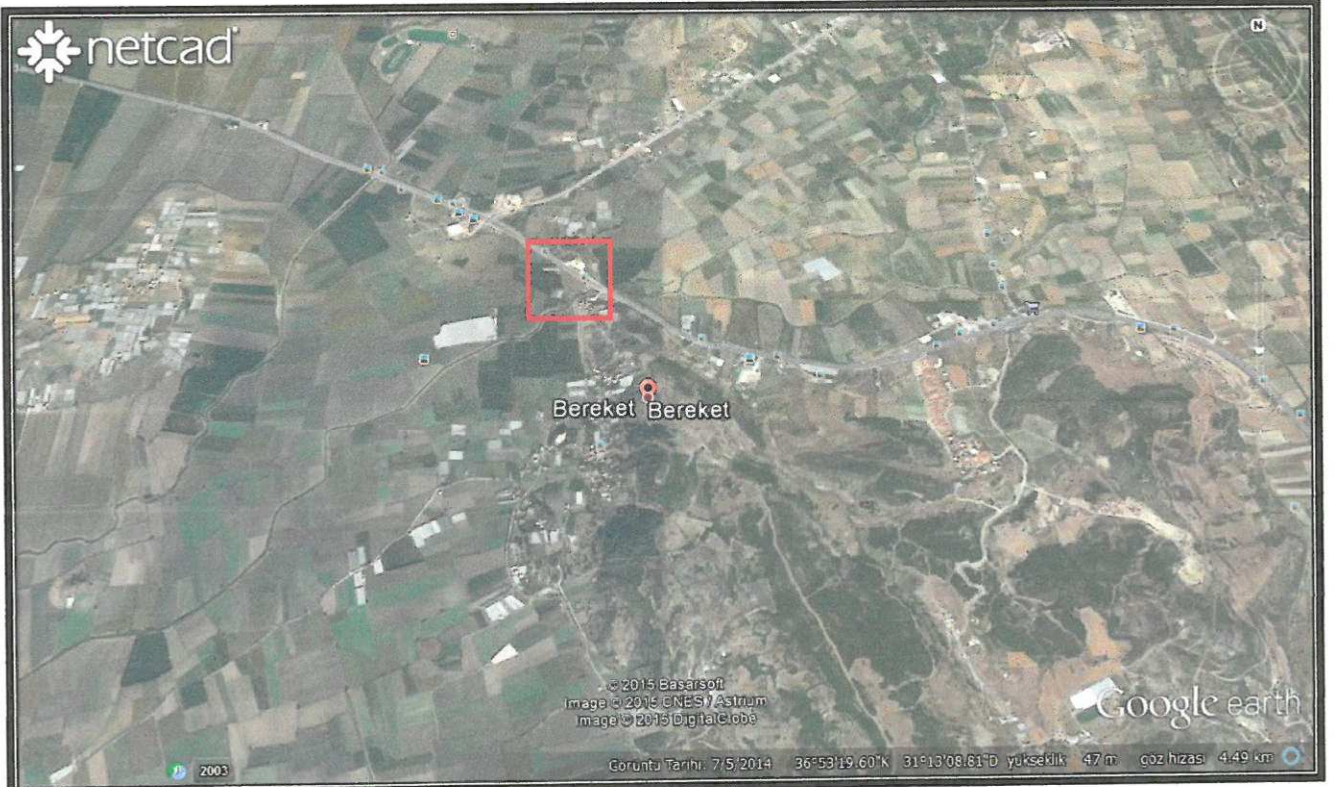


ANTALYA – MANAVGAT
106 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli Manavgat İlçesi, Bereket Mahallesi içerisinde yer alan, O25A-15A nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde yer alan 106 ada 1 nolu parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık 5.651 m²'dir.



1. Planlama alanı Genel Bölgesi Uydu Görüntüsü

MANAVGAT(ANTALYA)BEREKET MAHALLESİ 106 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2. Planlama alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanının kuzeyinden Antalya – Manavgat Devlet karayolu, doğusundan Bereket Köy yolu geçmekte olup bu iki yol aksının kesiştiği kavşakta yer almaktadır.

Karayolları Genel Müdürlüğünce planlama alanının yol geçiş izni; Antalya-Manavgat devlet karayolundan değil de Bereket Köy yolundan verilmiştir.

106 ada 1 parsel içerisinde ruhsatlı bir şekilde zeytinyağı imalathanesi faaliyetini sürdürmeye devam etmektedir. Antalya İl Özel İdaresi döneminden onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde zeytin üretimi sırasında oluşan atıkları değerlendirmek ve geri dönüşüme katkı sağlayarak doğayı korumak amacıyla ilave bir faaliyet alanı yapılmak istenmektedir. Yapılması düşünülen tesiste zeytin üretimi sırasında oluşan atıklardan bitkisel olarak yakıt üreterek paketlenmesi istenmektedir. Üretilen bu bitkisel yakıtlar endüstriyel amaçlı tesislerde yakıt olarak kullanılabilecektir. Böylelikle oluşan yakıtın bitkisel

olmasından dolayı endüstriyel amaçlı işletilen tesislerin çevreye verdiği zarar en aza indirecektir.

Planlama alanına ait onaylı mevzii imar planı döneminin koşullarına göre planlanmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmamıştır. Planlama alanına plan notu eklenmek istenmesinden dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmadığı dikkate alınarak planlama alanında üst ölçekli plan yapılması zaruriyeti doğmuştur. Bu sebeple alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak istenmektedir.

Planlama alanı içerisinde ruhsatlı mevcut tesise, yapılmak istenilen ilave tesis ve üst ölçek plan için bazı kurumlardan görüş alınmış olup imar planı resmi kurum görüşlerinde belirtilen koşullar dikkate alınarak hazırlanmıştır. Aşağıda söz konusu görüşler verilmiştir;

► Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.01.2014 tarih ve 118-1547 sayılı yazısında;"Verilen koordinatlara göre alanın 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit sınırları, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümlerinin uygulandığı 2872 sayılı Çevre Kanununun 9.Maddesine göre Bakanlar Kurulunca karara bağlanan Özel Çevre Koruma Bölgeleri dışında kaldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu faaliyet ile ilgili olarak 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan ilgili mevzuat çerçevesinde İl Müdürlüğümüzden (ÇED,İzin ve Denetim Şube Müdürlüğü) gerekli izinlerin alınması konusunda imar planı değişikliği yapılması, söz konusu planın yapımı kapsamında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, yapılması istenen proje kapsamında oluşacak her türlü atıksu ve atığın bertarafı ile ilgili olarak ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca çevre değerlerinin korunması amacıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir. Özel kanunlarla belirlenen ürün işletmelerinin (zeytin işletmeleri) ilgili Kurum Kuruluş görüşleri alınarak, mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde yer seçimi istemleri değerlendirilir.

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bakanlık Makamı'nın 16/09/2013 tarih ve 14352 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu zeytinyağı imalathanesine ilave olarak düşünülen tesisin, gerekli görülmesi halinde ilgili Kurumdan niteliğinin belirlenmesi istenebilir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından planlanan, projelendirilen veya uygulanan sulama alanlarında bu planın koruma ilkeleri hükümlerine, Antalya-Manavgat Karayolu güzergahında olması sebebiyle, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı "Karayolu Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" başlıklı 9.34 maddesi hükümlerine riayet edilmesi gerekmektedir. Buna göre 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı amaç ve hedefleri, ana kararları, koruma-gelişme-planlama ilkelerine uygun hareket edilmesi; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir" denilmektedir.

► Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.07.2014 tarih ve 12941 sayılı yazısında; "İlimiz, Manavgat İlçesi, Bereket Köyü, Semail Mevkii, 106 Ada, 1Parselde Sertkaya İnş. Tur. Mad. Yay. Mat. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılması planlanan Zeytinyağı Üretimi kapasite artışı ve Pirina İşleme Tesisi Projesi ile ilgili olarak 03.10.2013 tarih ve 28784 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği gereğince "Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetimi Sistemi (e-ÇED)" üzerinden elektronik ortamda hazırlanan "Proje Tanıtım Dosyası" incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Sertkaya İnş. Tur. Mad. Yay. Mat. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılması planlanan Zeytinyağı Üretimi kapasite artışı ve Pirina İşleme Tesisi Projesine Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Söz konusu faaliyete ilişkin Proje Tanıtım Dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması , bu yönetmeliklerin ilgili hükümleri ve mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izinlerin alınması ve 03.10.2013 tarih ve 28784 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin 18. maddesi gereğince alınan izin ve ruhsatlar ile yatırımın başlangıç, işleme ve işletme sonrası dönemlerine ilişkin raporların İl Müdürlüğümüz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmesi gerekmektedir" denilmektedir.

► Antalya İl Gıda,Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.12.2014 tarih ve 8005 sayılı yazısında;" Antalya İli Manavgat İlçesi Bereket mahallesi 106 ada 1 numaralı parsel üzerinde mevcut bulunan Zeytinyağı Sıkma Tesisine ilave olarak Prina İşleme, Biokütle Yakıt Üretim ve Paketleme Tesisi yapılmak istendiği belirtilerek Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiş olup: Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzüğün 7. Maddesinin 2. Bendine istinaden DSİ ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak kurum görüşlerini bildirmeleri istenmiş, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün yazılarından, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın yazılarından taşınmazın sulama, drenaj ve toprak muhafaza konularında herhangi bir proje kapsamında olmadığı anlaşılmıştır.

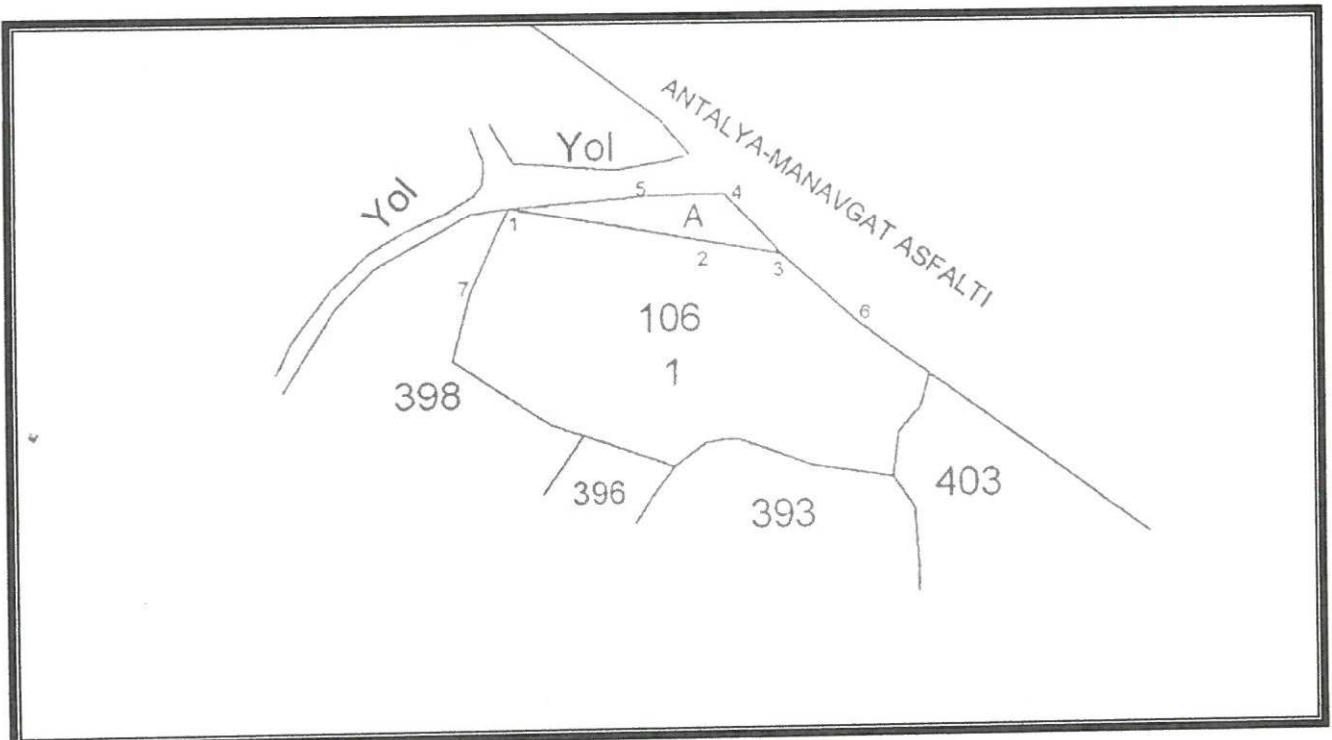
5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve 29.06.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına ilişkin Tüzük gereği imar planı açışından görüş istenen arazide ve dosya üzerinde yapılan inceleme sonucu hazırlanan Tarımsal Etüt Raporunun değerlendirilmesi neticesinde; 106 ada 1 parsel numaralı taşınmazın Zeytinyağı Sıkma Tesisine ilave olarak Prina İşleme, Biokütle Yakıt Üretim ve Paketleme Tesisi yapmak amaçlı tarım dışı kullanımı talep edilen taşınmazın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan özelliklere uyduğu için saha Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak değerlendirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesinde " Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarıma arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir." Hükmü gereğince ve aynı zamanda Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına İlişkin Tüzük'ün 9. Maddesi gereğince "Prina İşleme, Biokütle Yakıt Üretim ve Paketleme Tesisi" amaçlı mevzii imar planı yapılması için ihtiyaç duyulan söz konusu 106 ada 1 parsel numaralı Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)'nın Tarım Dışı Amaçlı kullanımı uygun görülmüştür" denilmektedir.

► Antalya Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 08.01.2014 tarih ve 14408197/33 sayılı yazısında; " Söz konusu parselde yapılacak imar planı değişikliğinde Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

*MANAVGAT(ANTALYA)BEREKET MAHALLESİ 106 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU*

► Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 06.01.2014 tarih ve 8623 sayılı yazısında; " Söz konusu parsellere ilişkin Kurumumuzun ilk görüşü Zeytinyağı imalathanesi için, 10/10/2006 tarih ve 17810 sayılı yazılı ile yapılmıştır. Bu yazıda belirtilen şartların ilave yapılmak istenen "Prina İşletme Biokütle Yakıt Üretim Paketleme Tesis" içinde aynen geçerliliği olduğu ayrıca, her türden yamaç suları ve taşkınlara karşı önlemlerin tesis sahibince alınması kayıt ve şartıyla 106 ada 1 parselde ilave " Prina İşletme Biokütle Yakıt Üretim Paketleme Tesis" yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.



3. Kadasral Durumu

106 ada 1 parsel, Antalya İl Genel Meclisi' nin 05.08.2009 tarih ve 291 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım fonksiyonlu olup $E=0.30$ ve $H_{max}=6.50m$ şeklinde yapılanma koşullarına sahiptir.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında kullanım fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" şeklinde belirlenmiş olup mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından gelen yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

Ayrıca Planlama Alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

"1- Planlama alanı içerisinde zeytinyağ üretimi, paketlemesi ve zeytin vb. atıklardan prina işleme (2.Ektrasyon) Biokütle yakıt üretimi, paketleme tesisi yapılabilir.

2- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, 06.01.2014 tarih ve 8623 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.

3- Binalar oturduğu tabi zemin ortalamasından kot alacaktır.

4- 3194 Sayılı İmar Kanunu "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

5- Atık sularla ilgili 07.01.1991 gün ve 20748 sayılı yönetmeliğine uyulacaktır.

6- Yapılarda Sığınak ve Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

7- 28.03.2007 ve 11.10.2006 tarihinde Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporları doğrultusunda aşağıda belirtilen hususlar uygulanacaktır.

-İnşaata başlamadan önce;

* Topoğrafik eğimin fazla olduğu kısımların Bayındırlık Teknik Şartnamesine uygun İstinat Duvarı yapılacaktır.

* Sekiler ile heyelan riskine önlem alınacaktır.

* Yer üstü sularına karşı Drenaj Hattı kurulacaktır.

- İnşaat Ruhsatı, parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüt yaptırılmadan verilmeyecektir.

Bunların dışında 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

8