



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

31.08.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.08.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-132505 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parseller üzerinde talep edilen "Ticaret Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-132505 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ali Özden GÜRBÜZ'ün 18.05.2022 tarihli dilekçesi.
b) 02.06.2022 tarihli ve 81441201-115.99-113988 sayılı yazımız.
c) Ali Özden GÜRBÜZ'ün 10.06.2022 tarihli dilekçesi.
ç) 28.07.2022 tarihli ve 81441201-115.01.02-128571 sayılı yazımız.
d) Ali Özden GÜRBÜZ'ün 02.08.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi (a), (c), (d)'de kayıtlı dilekçeler ile İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parseller üzerinde "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin onaylanması talep edilmiştir.

Söz konusu parseller; 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Revizyonu Planında karayolu kenarında "Tarım Arazisi" kullanımında, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda ise karayolu kenarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lekesine bitişik "Tarım Alanı" kullanımında kalmakta olup, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonununun 5.19.1.1.5 maddesi "Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, yeme-içme ve gününbirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri (düğün salonu vb.), açık spor alanları yer alabilir. Bu tesisler için alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları; Maks. Emsal = 0,10 Emsale esas maks. yapı inşaat alanı = 500 m², Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 3.000m² olacaktır" hükmündedir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Yatağan Belediye Başkanlığı, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'ndan plana ilişkin görüş yazıları yer almaktadır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin alınan kurum görüşlerinde;



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

31.08.2022

• Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.09.2021 tarihli ve E-18032898-250-1733651 sayılı yazısında; söz konusu parsellerin 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" kullanımında kaldığı, 8.32.4., 8.32.5. ve 8.32.6. hükümlerinin yer aldığı, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığının tespit edildiği ve alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Doğa Koruma Milli Parklar IV. Bölge Müdürlüğünden temin edilmesi, koruma alanı veya tampon bölge sınırı içerisinde kalması halinde "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" çerçevesinde planların Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilmesi, söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 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" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmadığı, alanda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydı ile söz konusu taşınmazın, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı ile ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması gerektiği hususlarının mütalaa edildiği, konunun Muğla Valiliği Toprak Koruma Kurulu'nca değerlendirilmesi gerektiği durumlarda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, Muğla Valiliği Toprak Koruma Kurulu toplantısında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkilisi tarafından verileceği,

• Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2021 tarihli ve E-65842636-305.02-1517791 sayılı yazısında; talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (CDP) arazi kullanım kararları bakımında "tarım arazisi" olarak tanımlı alanda kaldığı ve karayoluna cepheli bir konumda bulunduğu, ÇDP'nin "8.3.Tarım Arazileri" plan hükmü uyarınca ÇDP ile gösterilen tarım arazileri 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmadığı, bu alanlarda ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılan/yapılacak olan tarım arazileri sınıflamasına göre ÇDP'de düzenlenen yapılanma koşulları çerçevesinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar ile çiftçinin barınabileceği yapılar yapılabileceği, ÇDP'de "8.32. Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" başlığı altında "8.32.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir." hükmü bulunduğu, ticaret alanı amaçlı imar planı çalışmalarının ÇDP'nin "8.32. Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" hükmüne uygun olarak karayollarına hizmet edecek tesislerin ihtiyaç duyacağı alan kadar alanda, kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ilgi idaresince yürütülebileceğinin değerlendirildiği,

• Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.09.2021 tarihli ve E-66782052-165.99-1726809 sayılı yazısı ve 06.10.2021 tarihli ve E-66782052-165.99-1784790 sayılı yazısı ile; söz konusu planlama alanının 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli herhangi bir arkeolojik, tarihi, kentsel sit alanı veya kültür varlığı korunma alanı içinde kalmadığı, yerinde yapılan incelemede alanın yüzeyinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, ancak yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışmaların durdurularak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu parsellerde planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,



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

31.08.2022

• DSI 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarihli ve E-64019405-754-1525513 sayılı yazısında; 111 ada 1 parsel sayılı taşınmazın DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumunda olmadığı ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmadığının anlaşıldığı, ancak parsel içerinden

kuru dere geçtiği, bu derenin havzasının küçük olması nedeniyle yağmursuyu kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, parselin akışa geçen yüzeysel suların etkilenebileceği, yazı ekinde dere güzergahının verildiği, uygulama anında taşkın önlemlerinin talep sahibince alınması halinde, parsel için imar planı yapılmasında sakınca görülmediği, 111 ada 12 ve 14 parsel sayılı taşınmazların DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumunda olmadığı, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nce planlanmış herhangi bir projeye engel teşkil etmediği ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmadığının anlaşıldığı, parseller için imar planı yapılmasında sakınca görülmediği,

• İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.06.2022 tarihli ve E-46656313-235.01-5831189 sayılı yazısında; söz konusu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporunun İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi sonucu; Tarımsal bütünlüğü bozmayan Kuru Marjinal Tarım arazisi olan, söz konusu 18.774,00 m²'lik arazilerin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereğince, "Ticaret Alanı" amaçlı alan olarak planlamak üzere, tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü,

• Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2021 tarihli ve E-41964787-255.03-2277907-723-1974 sayılı yazısında; Bodrum Bölünmüş Devlet Karayolu üzerinde, tapunun; 111 ada, 1, 12 ve 14 nolu parsellerin orman tahdit sınırları dışında kalması sebebi ile Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu taşınmazlar üzerinde "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ilave Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu edilmesinden herhangi bir sakınca bulunmadığı,

• İl Sağlık Müdürlüğü'nün 12.08.2021 tarihli ve E-95431654-622.02-342 sayılı yazısında; planlama yapılması istenen arazinin, tapudaki hak sahibi veya sahiplerinin bizzat kendilerince veya vekaletname yoluyla yetkilerinin kontrolünün planlama yapılacak kurumca değerlendirilmesi şartıyla, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması, ticaret alanı içerisinde Gayri Sıhhi Müesseseler bulunuyorsa (Akaryakıt LPG İstasyonu gibi) planlamadan sonra planlama alanı içerisinde İşyeri Açma ve Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik (GSM) hükümleri ile mesafelerin (SKB) TSE standartları çerçevesinde belirlenip ruhsatlandırılması kaydıyla, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmasında sakınca bulunmadığı,

• Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarihli ve E.16803100-754/845847 sayılı yazısında; söz konusu alanda yapılmak istenen İmar Planı çalışmasına ilişkin daha önce verilen görüşlerde, bahsi geçen taşınmazların Yatağan yönü sınırı bitişğinde karayoluna ve trafiğe bağlantısı açık olarak yol projesinde de işlenmiş olan mermer ocağı yolunun Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne kavşak olarak değerlendirildiğinin bildirildiği, ancak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarihli ve 13373673 sayılı yazısı ile, mermer ocağı yolunun genele yönelik bir yol olmadığı, tesis yolu (geçiş yolu) niteliğinde olduğu dolayısıyla Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki



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

31.08.2022

Yönetmelikteki kavşak mesafelerini sağlanmasının zorunlu olmadığı belirtilmiştir, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne sunulan İmar Planı teklifinde, tesislere ait geçiş yollarının İmar Planlarında gösterilme zorunluluğunun olmaması nedeniyle mermer ocağı yolunun İmar Planına işlenmediği, 114 ada 14 parselin bir kısmının otopark alanı olarak planlandığı, 114 ada 1 parselin Milas yönü sınırı bitişiğinde 7 m genişliğinde yaya yolu planlandığı, yapı yaklaşma mesafesinin 25 m olarak önerildiğinin görüldüğü, dolayısıyla, 7 m'lik yolun taşıt trafiğine açılmaması şartı ile 111 ada 1, 12 ve 14 parsel numaralı taşınmazlarda "Ticaret Alanı" olarak hazırlanmış olan İmar Planı teklifinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne herhangi bir sakınca tespit edilmediği,

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 06.08.2021 tarihli ve E-91714819-101.29.00.00-2021239641 sayılı yazısında; Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü bilgi işlem kayıtlarında yapılan sorgulamada görüş talep edilen parseller ile ilgili değerlendirmenin önceki yıllarda yapıldığı ve söz konusu parsellerin ER:3382247 sayı ile bilgi amaçlı saha olarak sistem kayıtlara işlendiğinin tespit edildiği, Muğla ili, Yatağan ilçesi sınırlarında 1,82 hektar alan bilgi işlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3382247 sayılı Ticaret Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlendiği, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Ticaret Alanının (bilgi amaçlı saha) bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceği, görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği,

• Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 20.08.2021 tarihli, E3846640-045.9924985 sayılı, 21.09.2022 tarihli, E93846640756.9928506 sayılı, 06.07.2022 tarihli, E93846640115.01.02-67471 sayılı yazıları ile Köklük Mahallesi, 111 ada 1 ve 12 parsel numaralı taşınmazlar içerisinde Köklük Mahallesi'nin içme- kullanma suyu ihtiyacını karşılayan İsale ve Şebeke Hatları geçtiği, isale ve şebeke hattının geçtiği güzergahlarının yol vb. kullanıma mani olmayan kamusal alanlarda bırakılması veya Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü İçme Suyu Dairesi Başkanlığının uygun gördüğü şekilde yol güzergahlarına deplasmanı yatırımcı kişi/kişiler veya kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği, planlama alanında atık suların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekesi bulunmadığı, bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denildiği, eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı, konuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabileceği, ayrıca planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisden çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerektiği, isale ve şebeke hatları için ise hazırlanacak olan imar planlarının onaylanmasına müteakip inşaat ruhsatı alınmadan önce MUSKİ İçme Suyu Dairesi Başkanlığının uygun gördüğü şekilde ekte sunulan imar planı taslağındaki gibi isale ve şebeke hatlarının yol güzergahlarına deplasmanı yatırımcı tarafından yapılması sağlanacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan hükmü düzenlenerek kesin hüküm altına alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı,



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

31.08.2022

• Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2022 tarihli ve 21365915-050.03.04-124708 sayılı yazısında; Planlama esnasında ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının imar planlarına işlenmesi, Otopark Yönetmeliği çerçevesinde söz konusu fonksiyonların ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının ayrı ayrı hesaplanarak parsel içerisinde çözümlenmesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince parsellere hizmet verecek araç giriş çıkış alanının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvuru yapılması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile plan teklifinin uygun değerlendirildiği,

• ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 02.08.2022 tarihli ve 0109004635300012-E.26183 sayılı yazısında; yazı ekinde iletilen taslak planda ayrılan trafo alanının, mevcut elektrik dağıtım şebekesi bakımından uygun olmadığı değerlendirildiği, bu kapsamda kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına, 111 ada, 1 parsel isabet eden alanda 3 m x 8 m = 24 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 70 m²) trafo alanının (ekte gönderilen sayısal veride gösterildiği şekliyle) imar planına işlenmesi koşuluyla söz konusu planlama alanında imar planı yapılması uygun olarak değerlendirildiği, bu şartlar dahilinde; 111 ada, 1, 12 ve 14 parselleri kapsayan planlama alanında, Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Park ve Genel Otopark Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

• Yatağan Belediye Başkanlığının 27.09.2021 tarihli, E-76094174-622.02-5608 sayılı ve 28.07.2022 tarihli ve E-76094174-622.02-4797 sayılı yazılarında; bahse konu planlama alanına ait daha önce alınan mahkeme kararları veya devam etmekte olan dava bulunmadığı, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda, "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Plan açıklama raporunda ve plan teklifine ilişkin hazırlanan "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nda plan gerekçesi olarak; planlama alanına ulaşımı sağlayan ve aynı zamanda söz konusu alanın cephe aldığı D550 Muğla-Bodrum Bölünmüş Devlet Karayolu güzergahı, Muğla, Yatağan, Milas ve Bodrum aksı ile beraber, Söke ve İzmir bağlantısını da sağlayan bir ulaşım aksı olduğu, hem yerli ve yabancı turistler tarafından, hem bölgede yerleşik olarak yaşayan insanlar tarafından hem de karayolunu kullanan çeşitli taşıtlar (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, traktör vb.) tarafından sıklıkla kullanılan karayoluna daha iyi hizmet verecek yeni ve daha nitelikli tesislerin açılmasını zorunlu kıldığı belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklif dosyasına ilişkin yapılan incelemede;

- Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada 1 parselin "Park ve Yeşil Alan", "Ticaret Alanı", 111 ada 12 parselin "Ticaret Alanı" ve 111 ada 14 parselin "Ticaret Alanı", "Genel Otopark Alanı" olarak planlandığı, 111 ada 1 parselin batısında "Park ve Yeşil Alan" olarak planlı alanın cephe aldığı 7 mt.lik kadastral yolun da planlama alanı içerisine alındığı ve 7 mt. yaya yolu olarak planlandığı,

- Planlama alanının batısında 7 mt.lik yaya yoluna cepheli "Park ve Yeşil Alan" planlandığı,

- Plan çalışmasına ilişkin ilk olarak; 28.06.2019 tarihli dilekçe ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağının sunulduğu, 15.10.2019 tarihli dilekçe ile plan teklifi dosyasının geri çekildiği, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün Yatağan Belediye Başkanlığı hitaplı 08.10.2018 tarihli, 12672044-175.09/E.354563 sayılı ve 13.03.2019 tarihli, 12672044-175.09/E.76678 sayılı görüşlerinin alındığı,



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

31.08.2022

-Yeni plan teklifine ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarihli ve E.16803100-754/845847 sayılı yazısına istinaden plan açıklama raporunda; plan onama sınırı içerisinde yer alan 12 parsel içerisinden geçen ve 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz lehine geçit hakkı kurulan mermer ocağı yolu; Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde; "Yatağan Asliye Hukuk Mahkemesinin 12.09.1995 tarih 1195/383 esas 1995/717 karar sayılı ilamına istinaden, 111 ada, 8 parsel lehine geçit hakkı kurulan ve karayolu projesinde yer verilen mermer ocağı yolunda (tesis yolu-geçiş yolu) geçit hakkına engel olacak ve kapatacak hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık v.b. engeller oluşturulamaz. 111 ada, 8 parselin geçiş yolu (giriş-çıkışı), geçit hakkı tesis edilen bu alandan yapılacaktır" şeklinde düzenlenen plan hükmü eklendiği,

-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına 16 adet plan hükmünün düzenlendiği

- Ticaret alanında yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alacağı plan hükmünde belirtildiği,

- Planda ayrılan genel otopark alanına ilişkin "Genel otopark alanına geçiş yolu (giriş-çıkış), 111 ada, 14 parselde yer alan ticaret alanından sağlanacaktır." şeklinde plan hükmü düzenlendiği,

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.08.2021 tarih ve 24985 sayılı yazısı ile 21.09.2021 tarih ve 28506 sayılı yazısı doğrultusunda; "Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.08.2021 tarih ve 24985 sayılı yazısı ile 21.09.2021 tarih ve 28506 sayılı yazısına istinaden; imar planlarının onaylanmasına müteakip inşaat ruhsatı alınmadan önce, Muski İçme Suyu Dairesi Başkanlığı'nın uygun gördüğü şekilde isale ve şebeke hatlarının yol güzergahlarına deplasmanı yatırımcı tarafından sağlanacaktır" olarak plan hükmü eklendiği,

-DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarihli ve E-64019405-754-1525513 sayılı yazısı doğrultusunda "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih ve E-64019405-754-1525513 sayılı yazısı uyarınca; 111 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın batısından geçen ve havzasının küçük olması nedeniyle yağmursuyu kapsamında değerlendirilen kuru derenin, parseli etkilememesi için uygulama anında taşkın önlemleri yatırımcı tarafından alınacaktır." Şeklinde plan hükmü düzenlendiği,

-ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.08.2022 tarihli ve 0109004635300012-E.26183 sayılı yazısında 111 ada, 1 parselde isabet eden alanda 3 m x 8 m = 24 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 70 m²) trafo alanının taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrıldığı,

Bununla birlikte, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 12.01.2022 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önlemlenilen Alanlar- 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında plan müellifince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait TEKLİF-48161779 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin yapılan değerlendirmede; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.19.1.1.5 hükmü doğrultusunda ve 111 ada 8 parselin geçit hakkına ilişkin plan hükmü eklenerek, ilgili kurum/kuruluş görüşlerine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1,12 ve 14 parseller üzerinde talep edilen "Ticaret Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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 arz ederim. ~~Denilmektedir.~~



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

31.08.2022

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parseller üzerinde talep edilen “Ticaret Alanı” amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-132505 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.08.2022