

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29/11/2016 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 07/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6305 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7.100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6305 sayılı yazısında;

İlgi: Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın 09.08.2016 tarih ve 2280 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazlardan, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazın "Termal Turizm Tesis Alanı"na dönüştürülmesi amacı ile imar değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Orman Alanı" kullanımında kaldığı, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı karar ile kesinleşen Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan" ve "Su Dolum Tesisi" kullanımında kaldığı, 09.02.1995 tarih ve 184 sayılı İl İdare Kurulu kararı ile 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında "Termal Turizm Alanı" olarak planlı olduğu, daha sonra İl Genel Meclisi'nin 06.02.2012 tarih ve 40 sayılı kararı ile "Su Dolum Tesisi" amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve ilavesinin onaylandığı anlaşılmıştır. Bahse konu planlama alanını yapılaşmaları koşulları; E:0.60, H.max :7.50 mt , yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5 metredir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 7.8., 7.33. numaralı plan hükümleri ve Muğla İli 1/25000 ölçekli nazım imar planı 4.6.1.5. numaralı plan hükmü doğrultusunda söz konusu 1732 parselde "Termal Turizm Tesis Alanı" amacı ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliği gerekmekte olup, alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği gerekmektedir.

Söz konusu alanda hazırlanan plan değişikliğine ilişkin Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmıştır (EK-1).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 25.11.2010 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporuna göre; planlama çalışması yapılan alan yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup; Önemli Alanlar (ÖA-2.1.) olarak belirlenmiştir (EK-2).

Söz konusu alanda bulunan Kaplıca Suyu için, 24 Temmuz 2001 tarih ve 24472 sayılı Resmi Gazete ve en son 9 Aralık 2004 tarih ve 25665 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaplıcalar Yönetmeliği" ve 28 Şubat 2006 tarih 26094 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kaplıcalar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" kapsamında hazırlanan 09.10.2013 tarihli Analiz Raporu Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Laboratuvarı Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Ayrıca Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatında, kaynağın cinsi "Jeotermal Kaynak ve Doğal Mineralli Su" Yatırım ve İzleme Koordinasyon Başkanlığı'nın 28.07.2016 tarih ve 13691 sayılı oluru ile cins değişikliği uygun görülmüştür.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda, yapılanma koşulları E:0.60, 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde, "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için 16 adet plan hükmü

düzenlenmiş olup, Plan hükümleri:

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 alınacak olup, 1-2 metreye kadar olan kaymalarda idare yetkilidir.*
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. *Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.*
5. *Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.*
6. *Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.*
7. *Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe en az 6 mt olacaktır. Yapılanmaya gidildiği zaman peyzaj projesi düzenlenmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapıya iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanlar düzenlenecek ve bitkilendirme işlemi tamamlanacaktır.*
8. *Sarısu deresinin taşkın ihtimaline karşın tüm tedbirlerin yatırımcı tarafından alınması gerekmektedir.*
9. *Aritma tesisi yapılması zorunludur.*
10. *10.08.2005 gün 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma Ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe" istinaden, yer seçimi ve tesis izni alınmadan inşaata başlanılmaması, açılma ruhsatı alınmadan faaliyette bulunulmaması gerekmektedir.*
11. *Yapılaşma koşulları:  
Ayrık yada blok nizam olarak yapılaşabilecek, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5 metredir.  
-yapılaşma emsali e:0.60  
-2 (iki) kat*
12. *Enerji nakil hattının altına bina yapılacak olması durumunda ilgili kurumdan görüş alınacaktır.*
13. *Peyzaj ve Kentsel Tasarım Projeleri gibi vaziyet planını kabule ilgili idare yetkilidir.*
14. *İmar uygulaması aşamasında ormanın tahdit sınırlarına uyulacak olup, orman tahdit sınırlarına göre yeni tapu oluşmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.*
15. *14-25.10.2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylı jeolojik etüd raporuna göre; planlama çalışması yapılan alan yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, önlemlen alanlar (OA-2.1.) olarak Belirlenmiştir. Yapılaşma açısından yapıların farklı oturmalar mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki alterasyon zonunun sıyrılarak bina temellerinin sağlam zemin üzerine oturtulması eğer bu yapılmıyorsa farklı oturmalar için gerekli tedbirlerin alınması şarttır.*
16. *Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.*

Bu doğrultuda, 09.02.1995 tarih ve 184 sayılı İl İdare Kurulu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planındaki "Termal Turizm Alanı" kullanım kararına dönülmüş olup, bahse konu 1732 parsel numaralı taşınmazda, yapılanma koşulları E:0.60, 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde, "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır (EK-3).

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7100,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 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.

**Komasyon Görüşü:** "İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7.100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca grlmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6305 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 OLDUĐUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine sayđı ile sunulur. 29/11/2016