

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 03/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6266 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7.100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6266 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.

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).

Dosyasında yapılan incelemede; İl Genel Meclisi'nin 06.02.2012 tarih ve 40 sayılı kararı ile "Su Dolum Tesisi" amacı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı 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. *Sığınak yönetmeliği ve otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.*
3. *Yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.*
4. *Gayrisıhhi müesseseler yönetmeliği hükümleri doğal kaynak maden ve içme suları ile tıbbi*

suların istihsalı, ambalajlanması ve satışı hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5. Sarısu deresinin taşkın ihtimaline karşın tüm tedbirlerin yatırımcı tarafından alınması gerekmektedir.
6. Arıtma tesisi yapılması zorunludur.
7. Sağlık işleri müdürlüğü'nün 10.06.2011 tarih ve 10829 sayılı yazısına göre, 10.08.2005 gün 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe istinaden, yer seçimi ve tesis izni alınmadan inşaat başlanılmaması, açılma ruhsatı alınmadan faaliyette bulunulmaması gerekmektedir.
8. Yapılaşma koşulları:

Ayrıık yada blok nizam olarak yapılaşabilecek, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5 metredir.

-yapılaşma emsali e:0.60

-h.max : 7.50 mt(1 kat asma kat yapılabilecek şekilde),

-idari ve sosyal tesis yapılması halinde h.max :6.50 mt(2 kat)'dir.

Tesis alanında yapılacak olan binalarda blok boyu tesisin teknik özelliğine göre ilgili idaresince belirlenecektir.

Enerji nakil hattının altına bina yapılacak olması durumunda ilgili kurumdan görüş alınacaktır.

9. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği için 8 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. Sığınak yönetmeliği ve otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3. Yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Sarısu deresinin taşkın ihtimaline karşın tüm tedbirlerin yatırımcı tarafından alınması gerekmektedir.
5. Arıtma tesisi yapılması zorunludur.
6. 10.08.2005 gün 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe istinaden, yer seçimi ve tesis izni alınmadan inşaat başlanılmaması, açılma ruhsatı alınmadan faaliyette bulunulmaması gerekmektedir.
7. Enerji nakil hattının altına bina yapılacak olması durumunda ilgili kurumdan görüş alınacaktır.
8. 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 "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır (EK-3).

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım 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.

**Komisyon Görüşü:** “Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 7.100,00 m2 büyüklüğündeki 1732 parsel numaralı taşınmazda “Turizm Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03/11/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-6266 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. 29/11/2016