

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

25/12/2015 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 09/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5173 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Dalaman İlçesi Kapukargın Mahallesi, 109 ada 3 parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanı"nın "Belediye Hizmet Alanı ve Termal Turizm Alanı"na dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.03-5173 sayılı yazısında;

İlgi: 02.12.2015 gün ve 1281 sayılı Dalaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı

İlgi yazı ile mülkiyeti Dalaman Belediyesine ait Dalaman İlçesi, Kapukargın Mahallesi, 109 ada 3 parselde yer alan 41201.83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazın Belediye Hizmet Alanının (Arıtma Tesisi) bir kısmının Termal Turizm Alanı ve otopark alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin Başkanlığımızca onaylanması talep edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, imar planı değişikliği önerilen söz konusu parselin doğusunda, mineral bakımından zengin jeotermal su kaynağının yer aldığı, Dalaman halkı tarafından gününbirlik kullanıldığı, ancak yeterli altyapıya sahip olmayan söz konusu alanda bugüne kadar herhangi bir yatırım yapılmadığı, Anadolu'nun en eski turizm çeşidi olarak bilinen termal kaynaklı sulara şifa aramanın, yaşlı ve sağlık problemi olan kişiler tarafından halen en çok tercih edilen turizm çeşidi olduğu, bu nedenle yapılacak imar planı değişikliği ile Dalaman'da termal turizm potansiyelinin değerlendirilmesinin hem Dalaman ekonomisine hem de bölge ekonomisine önemli katkı sağlayacağı belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise;

Dalaman ilçesi, tapuda Kapıkargın mahallesi, 109 ada 2 ve 3 parsellerin tamamının Dalaman Belediye Meclisinin 17.06.1998 gün ve 40 sayılı kararı ile onanan yürürlükteki 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Arıtma Tesisi) olarak planlanmış olduğu, 109 ada 2 parsel üzerinde Dalaman kentine hizmet veren arıtma tesisinin bulunduğu, mülkiyeti Dalaman Belediyesi'ne ait olan 41201.83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 109 ada 3 parselde ise herhangi bir tesis yer almadığı,

109 ada 3 parselde yer alan taşınmaza ilişkin imar planı değişikliğinin yapılabilmesi için; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 3.fıkrasının (a) bendine göre; "İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı kuruluşun görüşü alınır." denildiğinden, söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden ve "Dalaman Ovası Sulaması" sahası içerisinde çıkarılması hususunda da Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nden uygun görüş alındığı,

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 01.07.2015 gün ve 5823 sayılı yazısında; Dalaman Atıksu Arıtma Tesisinin genişleme planı kapsamında 2. Etap atıksu arıtma tesisi için 15.000 m<sup>2</sup> alana ihtiyaç duyulduğu, bu alanın ifrazdan ayrılması ve ifraz öncesinde Tesisler Daire Başkanlığı ve Dalaman Belediyesi arasında mutabakatın sağlanması gerektiği, yapılması planlanan Turizm Tesis Alanının Dalaman Atıksu Arıtma Tesisinin yanında bulunması nedeniyle oluşabilecek koku ve gürültü gibi etkenlerden Tesisler Daire Başkanlığı'nın sorumlu olmayacağı belirtilmiş olup, bu sebeple mevcut arıtma tesisinin bulunduğu 109 ada 2 parselde yaklaşık 7000 m<sup>2</sup> boş alan bulunduğundan, ihtiyaç duyulan ek alan için 109 ada 3 parselde 8000 m<sup>2</sup> alan, "Belediye Hizmet Alanı ( Arıtma Tesisi)" olarak ayrıldığı,

Yürürlükteki 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Arıtma Tesisi) yapılaşma koşullarının E:0.30, hmax: Serbest olarak tanımlı olduğu, Dalaman Belediyesinin bu alanda arıtma tesisine ihtiyacı olmadığı ve alanın jeotermal su kaynağının kenarında yer aldığı, özellikli bir alan olduğu ve Dalaman'da termal turizm potansiyelinin değerlendirilmesinin hem Dalaman hemde bölge ekonomisine katkı sağlayacağı düşüncesiyle imar planı değişikliğinin gündeme geldiği, teklif imar planı değişikliği ile, 109 ada 3 parsel sayılı taşınmazın Emsal:0.30, Yençok:7.50 m, Termal Turizm Alanı, E:0.30, Yençok:Serbest, Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesinin istenildiği,

Onaylı imar planında 190 ada 3 parsel üzerinde yer alan yol ve yeşil alanların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26. maddesine istinaden kamuya terkedilecek alan büyüklüklerinde herhangi bir azalma olmamak üzere yeniden düzenlendiği,, Belediye Hizmet Alanı (Arıtma Tesisi) olarak tanımlanan alanın onaylı planda 32525.47 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu yapılan plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı (Arıtma Tesisi) olarak tanımlanan alanın 8000.50 m<sup>2</sup> olarak yeniden düzenlendiği, 24513.80 m<sup>2</sup> Termal Turizm Alanı ayrıldığı, onaylı planda yer alan yeşil alan, yol, otopark kullanımlarının toplam alanının 8676.36 m<sup>2</sup> olduğu, plan değişikliği sonrasında 8687.53 m<sup>2</sup> olarak yeniden düzenlendiği, Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.06.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda 109 ada 3 parselin, sınılaşma tehlikesi açısından önemli alan (ÖA-1.1) olarak belirlendiği ve jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlere uyulacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan “Kaynak Koruma Alanı Etüd Raporu”nda belirtilen II. Derece Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle alınması gereken önlemlere uyulması gerektiği belirlenmiştir.

Dalaman İlçesi Kapukargın Mahallesi, 109 ada, 3 parsel ile ilişkin hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı ve Termal Turizm Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise,

1. Termal Turizm Alanında, konaklama üniteleri, kür tesisi, fizik tedavi, rehabilitasyon merkezi, açık - kapalı yüzme havuzu, ticaret, spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.
2. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.06.2015 tarihinde onaylanan jeolojik - jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı, sınılaşma tehlikesi açısından önemli alan (ÖA-1.1) olarak belirlenmiştir. Sınılaşma riskini ortadan kaldırmak için jeolojik – jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. Termal Turizm Alanında;E:0.30, Yençok:7.50 metre; Belediye Hizmet Alanında E:0.30, Yençok :Serbesttir.
4. Parselde yapı yaklaşma mesafeleri; doğu cephesinde 10 metre, diğer cephelerde 5 metre olacaktır.
5. Bu plan notlarında belirtilmeyen konularda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir..

Şeklinde 5 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 3.fıkrasının (a) bendine göre; “İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı kuruluşun görüşü alınır.” hükmüne göre Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüşü alındığı ve bahse konu alanın mülkiyetinin Dalaman Belediyesine ait olması nedeniyle bu hükmü sağladığı anlaşılmıştır.

Ancak söz konusu Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 01.07.2015 gün ve 5823 sayılı görüş yazısında arıtma tesisinin yakınında oluşabilecek koku ve gürültü gibi etkenlerden dolayı tereddütlerinin olduğu anlaşıldığından arıtma tesisinin doğusunda “Termal Turizm Alanı” olarak tanımlanan alanda oluşacak yapılaşmanın tekrar değerlendirilmesinin,

Ayrıca plan hükümlerine ek olarak;

-“Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan “Kaynak Koruma Alanı Etüd Raporu”nda belirtilen II. Derece Koruma Alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir. II. Derece Koruma Alanı içerisinde alınması gereken önlemlere uyulması gerekmektedir.” ibaresinin plan notu olarak eklenmesinin,

-4 numaralı plan hükmünün “Parselde yapı yaklaşma mesafeleri; doğu ve güneydoğu cephesinde 10 metre, diğer ceplerde 5 metre olacaktır.” olarak değiştirilmesinin, uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; Dalaman İlçesi, Kapukargın Mahallesi, 109 ada, 3 parselle ilişkin hazırlanan “Belediye Hizmet Alanı ve Termal Turizm Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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:** Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.12.2015 tarih ve 5173 sayılı yazısı ve eklerinde “İlimiz Dalaman İlçesi Kapukargın Mahallesi, 109 ada 3 parselde bulunan “Belediye Hizmet Alanı”nın “Belediye Hizmet Alanı ve Termal Turizm Alanı”na dönüştürülmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunun Planlama İlkelerinden ;

- “5.3.9. Rüzgar, Güneş Ve Jeotermal Gibi Doğal Enerji Kaynaklarının, Altyapı Yatırımlarında, Tarım Ve Turizm Sektörlerinde Kullanılmasının Desteklenmesi.” ve

- “7.33. Termal Kaynak Tespiti Yapılan Alanlar Çevresinde, Bu Kaynakları Kullanacak Olan Tarım (Organize Sera) Ve Turizm Sektörüne Yönelik Yatırımlar, Bakanlığın Uygun Görüşü Alınmak Şartı İle Yapılabilir. Bu Tesisler İle İlgili Olarak, Kurum Ve Kuruluşlardan Alınacak Görüşler Doğrultusunda Yapılacak İmar Planları, İlgili İdarece Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez. Yapılanma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir”

hükümlerine istinaden ve söz konusu projenin Güney Ege Kalkınma Ajansı ile Dalaman ilçe belediyesi arasında 2015 yılı Teklif Çağrısı Alternatif Turizm Altyapısı Mali Destek Programı kapsamında desteklenmek üzere sözleşme imzalanmış olması nedeniyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından geldiği şekliyle 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.