

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.02.2023 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-183100 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsellerde Yatağan Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarihli ve 2022/156 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UİP-48517352 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-183100 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Yatağan Belediye Başkanlığının 07.12.2022 tarihli ve E-76094174-115.01.06-8252 sayılı yazısı.
b) Yatağan Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarihli ve 2022/156 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parseller üzerinde "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Yatağan Belediye Meclisince değerlendirilerek, ilgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararı ile uygun mütalaa edildiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Yatağan Belediye Meclis Kararında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine konu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında karayolu kenarında "Tarım Arazisi" kullanımında, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda karayolu kenarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lekesine bitişik "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde, planın Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarih ve 196 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlandığının mütalaa edildiği, plan teklifinin onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesine oy birliği ile karar verildiği bildirilmiştir.

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 Revizyonunun "5.19.1.1.5.Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, yeme-içme ve günübirlik 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" hükmü doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 09.09.2022 tarihli ve 196 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

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

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

28.02.2023

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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

· 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'na 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 ilgili 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

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

28.02.2023

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,

· DSİ 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 konumda 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 sulardan 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 konumda 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, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." denildiği,

· 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 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 çıkartılan 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 bitişiğinde 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)

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

28.02.2023

niteliğinde olduğu dolayısıyla Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki 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 sayılı 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, B3846640-045.9924985 sayılı, 21.09.2022 tarihli, E93846640756.9928506 sayılı, 06.07.2022 tarihli, E93846640-115.01.0267471 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 deplasesi 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 tesisten 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 deplasesi yatırımcı tarafından yapılması sağlanacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan hükmü düzenlenerek kesin hüküm altına alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı,

· 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

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

28.02.2023

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,

· Ayrıca Yatağan Belediye Başkanlığınca uygun görülerek iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.02.2023 tarihli ve E21365915115.01.06182545 sayılı yazısında; söz konusu plan teklifinde parselin batısında yer alan 7 mt. genişliğindeki yaya yolunun taşıt trafiğine kapatılmasının sağlanması koşulu ile plan teklifinin ve plan hükümlerinin 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 ile 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 ayrıca Yatağan Belediye Başkanlığının 07.12.2022 tarihli ve E-76094174-115.01.06-8252 sayılı yazısında söz konusu planın yapıldığı taşınmazlar ile ilgili Yatağan Belediye Başkanlığının taraf olduğu devam etmekte olan dava ya da evvel alınan bir mahkeme kararı bulunmadığı, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve taşınmazlar ile ilgili daha önce alınan Belediye Meclis Kararı bulunmadığı belirtilmektedir.

Plan açıklama raporunda 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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

2. Teknik altyapı tesislerine ait projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi; ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden ve peyzaj projesinin uygulaması tamamlanmadan kullanma ruhsatı verilemez.

3. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

4. 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.

5. Genel otopark alanına geçiş yolu (giriş-çıkış), 111 ada, 14 parselde yer alan ticaret alanından

sağlanacaktır.

6. Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alacaktır. Ticaret alanında yapılaşma koşulları;

a. Emsal: 0.10

b. Y_{ençok}: 7.50 metre,

c. Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı = 500 m²

d. Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 3.000 m² olacaktır.

e. Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, diğer cephelerde plan üzerinde gösterildiği şekilde olacaktır.

7. Kullanım alanlarının otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.

8. Parsellerde yapılacak ifrazlardan sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.

9. 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 deplasesi yatırımcı tarafından sağlanacaktır.

10. 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 kuruderenin, parseli etkilememesi için uygulama anında taşkın önlemleri yatırımcı tarafından alınacaktır.

11. Yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin EK-I ve EK-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanununun 10'uncu Maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

12. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.09.2021 tarih ve 1726809 sayılı yazısı ile 06.10.2021 tarih ve 1784790 sayılı yazısına istinaden, çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmalar durdurularak Müdürlüğe ve Muğla Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

13. Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2021 tarih ve 2021239641 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

14. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarih ve 845847 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

15. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

16. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.08.2022 tarih ve 96492 Evrak Pin Kodlu yazısı doğrultusunda yola cepheli düzenlenen trafo alanlarında yapı yaklaşma sınırı yoldan 3 metre, diğer cephelerden 1 metre olacaktır. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

17. Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 12.01.2022 tarihinde onaylanan Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının tamamı Önemli Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan alanda kalmakta olup bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

18. Plan onama sınırı içerisinde;

a. 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

b. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine,

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

28.02.2023

c. Otopark Yönetmeliği hükümlerine,

d. Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

19. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde on dokuz (19) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklif dosyasına ilişkin yapılan incelemede; Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarih ve 196 sayılı kararı ile onaylanan "Ticaret Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Genel Otopark Alanı" ve 7 mt. yaya yolu olarak planlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Ticaret Alanı", "Park", "Genel Otopark Alanı", "Trafo Alanı" ve 7 mt. yaya yolu olarak hazırlandığı, ADM Elektrik A.Ş.'nin Başkanlığımız hitaplı 02.08.2022 tarihli ve 0109004635300012-E.26183 sayılı yazısı ekinde gönderilen sayısal veride gönderildiği şekliyle karayolu kenarından 25 mt. çekme mesafesinden sonra trafo alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlendiği,

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 "Önlemler Alanlar- 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1)" olarak değerlendirildiği,

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin UİP-48517352 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yapılan değerlendirmede;

· "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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır" olarak belirtilen 1 numaralı plan hükmünün "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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri esas alınacaktır" olarak düzenlenmesinin,

· 4 numaralı plan hükmünde Yatağan Asliye Hukuk Mahkemesinin 12.09.1995 tarihli kararında sehven "...1195/383 Esas 1995/717 Karar.." olarak yazılan Esas ve Karar Numaralarının "1995/383 Esas 1995/727 Karar" olarak düzenlenmesinin,

· "17. Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 12.01.2022 tarihinde onaylanan Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanının tamamı Önlemler Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan alanda kalmakta olup bu alanlar ile ilgili etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır." olarak belirtilen 17 numaralı plan hükmünün "17. Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 12.01.2022 tarihinde onaylanan Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanının tamamı Önlemler Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Önlemler Alanlar- 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1): İnceleme alanının topoğrafik eğimi genellikle %0-20 arasında yer almaktadır. İnceleme alanının güneydoğusunda kazı işlemi yapıldığı için bazı kesimlerde eğimin % 40 ve üzerine çıktığı 3-4 metre yüksekliğinde şevler oluşmuştur. Bu alanlar da zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fczeyan, şişme ve çökme riski yoktur. Ancak bu birimdeki ayrık malzeme özelliğindeki yer yer konglomera blokları bulunan yamaç molozu birimde yapılacak kazı çalışmalarında meydana gelebilecek stabilite sorunu nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

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

28.02.2023

-Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.

-Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.

-Depremlili koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kan şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.

-İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgeleri Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

-İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Parsel / bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

-İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.

-Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.

-Yapıların farklı oturmalarına mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki ayrılmış kısmın sıyrılarak alınması gerekmektedir." olarak düzenlenmesinin,

"19.Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." olarak belirtilen 19 numaralı plan hükmünün "19.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." olarak düzenlenmesinin,

· 111 ada 12 parsel ile 14 parsel arasındaki çekme mesafesinin mülkiyet sınırı dikkate alınarak 5 mt. olarak bırakıldığı ancak çekme mesafelerinin yapılaşma sınırları dikkate alınarak 20 mt. olarak düzenlenmesinin,

Ayrıca;

· Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşleri doğrultusunda; "Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 10.06.2022 tarihli, E.16803100-754/845847 sayılı yazısı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.02.2023 tarihli, 21365915-115.01.06-182545 sayılı yazısında belirtildiği üzere 7 mt. genişliğindeki yaya yolu taşıt trafiğine açılmayacaktır" şeklinde bir (1) adet plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1,12 ve 14 parsellerde Yatağan Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarihli ve 2022/156 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UİP-48517352 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar

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

28.02.2023

alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsellerde Yatağan Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarihli ve 2022/156 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UIP-48517352 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.02.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-183100 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- “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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır” olarak belirtilen 1 numaralı plan hükmünün “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 aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri esas alınacaktır” şeklinde değiştirilerek,
- 4 numaralı plan hükmünde Yatağan Asliye Hukuk Mahkemesinin 12.09.1995 tarihli kararında sehven “..1195/383 Esas 1995/717 Karar..” olarak yazılan Esas ve Karar Numaralarının “1995/383 Esas 1995/727 Karar” şeklinde değiştirilerek,
- “17.Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce 12.01.2022 tarihinde onaylanan Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının tamamı Önlemlili Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan alanda kalmakta olup bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.” olarak belirtilen 17 numaralı plan hükmünün “17.Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce 12.01.2022 tarihinde onaylanan Yatağan İlçesi, Köklük Mahallesi, 111 ada, 1, 12 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının tamamı Önlemlili Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Önlemlili Alanlar- 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1): İnceleme alanının topoğrafik eğimi genellikle %0-20 arasında yer almaktadır. İnceleme alanının güneydoğusunda kazı işlemi yapıldığı için bazı kesimlerde eğimin % 40 ve üzerine çıktığı 3-4 metre yüksekliğinde şevler oluşmuştur. Bu alanlar da zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fczeyan, şişme ve çökme riski yoktur. Ancak bu birimdeki ayırık malzeme özelliğindeki yer yer konglomera blokları bulunan yamaç molozu birimde yapılacak kazı çalışmalarında meydana gelebilecek stabilite sorunu nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.

-Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.

-Depremlili koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde. üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kan şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.

-İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgeleri Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması. gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

-İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Parsel / bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

-İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.

-Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.

-Yapıların farklı oturmalarına mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki ayrılmış kısmın sıyrılarak alınması gerekmektedir.” şeklinde değiştirilerek,

- “19.Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” olarak belirtilen 19 numaralı plan hükmünün “19.Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde değiştirilerek,



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

28.02.2023

- 111 ada 12 parsel ile 14 parsel arasındaki çekme mesafesinin mülkiyet sınırı dikkate alınarak 5 mt. olarak bırakıldığı ancak çekme mesafelerinin yapılaşma sınırları dikkate alınarak 20 mt. olarak değiştirilerek,
- “Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 10.06.2022 tarihli, E.16803100-754/845847 sayılı yazısı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.02.2023 tarihli, 21365915-115.01.06-182545 sayılı yazısında belirtildiği üzere 7 mt. genişliğindeki yaya yolu taşıt trafiğine açılmayacaktır” şeklinde bir (1) adet plan hükmü eklenerek ve bu düzenlemeler plan paftası ve plan açıklama raporunda da yapılarak değiştirilerek onaylanması
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. 28.02.2023