



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

27.07.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.07.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-221863 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi (Düğerek II. Kısım) 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-221863 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 06.07.2023 tarihli ve 37815 sayılı yazısı.

b) Mentеше Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarihli ve 87 sayılı Kararı.

c) Mentеше Belediye Meclisinin 07.03.2023 tarihli ve 34 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazıda Mentеше İlçesi, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyinde orman kadastro sınırı ve güneyinde doğal ve kentsel sit alanı arasında kalan yaklaşık 52 ha alanda; Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 10.11.2022 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Mentеше (Düğerek 2.Kısım) 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı plan ana kararları çerçevesinde hazırlandığı belirtilen Düğerek 2.Kısım 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin Mentеше Belediye Meclisinin 07.03.2023 tarihli ve 34 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, akabinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görüşleri doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılarak Mentеше Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarihli ve 87 sayılı kararı ile uygun görüldüğü iletilerek plan teklifine ilişkin 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığının 22.03.2023 tarihli yazısı ile söz konusu plan revizyonu teklifine ilişkin ilgi (c) Meclis Kararı'nın alındığı belirtilerek 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir. İlgi (c) Meclis Kararı'nda; 2003 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarını kapsayan alanda yapılacak olan 18.madde imar uygulamasına ilişkin sorunlar neticesinde imar uygulamalarının neticelendirilememesi, özel orman statüsünden çıkan parsellerin bulunması ve 2022 onaylı 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde 2003 onaylı 1/1000 ölçekli Düğerek 2.Kısım Uygulama İmar Planının revize edilmesi ihtiyacı doğduğu, bu doğrultuda, kamu kurum ve ilgili yatırımcı kuruluşların uygun görüşleri çerçevesinde alt yapı ve üst yapıya ilişkin mekânsal plan kararlarının alındığı, onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan hükümlerine aktarıldığı, Gelişme Konut Alanlarına yönelik yapılaşma şartlarının ayrık nizam, TAKS: 0.20, KAKS:0.40, max bina yüksekliği 7.50 m.(2 kat), min. İfraz şartı 750 m2 olarak, emsal



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

27.07.2023

değeri verilmiş alanlarda E:0.40 ve max bina yüksekliği 7.50 m.(2 kat) min. İfraz şartı 1500 m² olarak belirlendiği; ticaret alanlarında E:0.60 max bina yüksekliği 9.50 m.(2 kat); cezaevi olarak ayrılan resmi kurum alanında E:0.60 max bina yüksekliği 9.50 m. (3 kat); belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri alanı altında anaokulu, ilkokul ve ortaokul kullanımlarında, sağlık tesisleri alanında, sosyal ve kültürel tesis alanlarında E:0.60 max bina yüksekliği 2 kat olarak; cami kullanıma ayrılan ibadet alanlarında E:0.60 ve diğer koşulların Belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirleneceği, katlı otopark alanı kullanımında E:2.00 max bina yüksekliği 2 kat olarak düzenlendiğinin tespit edildiği, plan hükümlerine yönelik yapılan değerlendirmede 3.10. maddesinin düzeltilmesine, 3.17.5. maddesinin eklenmesine, 4.1. hükmünün düzenlenmesine, 4.2.1. hükmüne ilave yapılmasına karar verilerek, komisyon raporunun düzeltilmiş şekliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oy çokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda ilgi (c) Meclis Kararı ili iletilen plan teklifine ilişkin Başkanlığımızca ilgili Daire Başkanlıklarımız ve MUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınarak Menteşe Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Söz konusu görüşler doğrultusunda düzenlenen plan teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarihli ve 87 sayılı kararı ile uygun görüldüğü iletilerek plan teklifine ilişkin 5216 sayılı kanunun 7'nci maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir. İlgi (b) Meclis Kararı ile MBB Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazıları ve yapılan şifai görüşmeler neticesinde Ulaşım Trafik Komisyonu'nun 11.08.2022 tarih ve UTK2022/08-441 sayısı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli plan taslağında yapılan bazı değişikliklerin ve değişik gerekçelerini açıklayan ulaşım kararlarına ilişkin gerekçe raporunun idareye iletiliği ve anılan idarenin 21.06.2023 tarih ve 218005 sayılı yazısı ile gerekçe raporunun uygun değerlendirildiği yönünde görüşlerinin bildirildiği; Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarihli yazısı doğrultusunda talep edilen görüş üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.07.2023 tarihli yazısı ile jeolojik-jeoteknik etüd raporunun gerekli önlemler alınması kaydıyla 1/1000 ölçekli imar planına esas olarak kullanılmasında sakınca bulunmadığının bildirildiği, MBB Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 18.05.2023 tarihli yazısı doğrultusunda Dügerek-Yaraş Çevre Yolu Kamulaştırma sınırına göre plan ada kenarlarının revize edildiği anlaşılmış olup plan ana kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığının tespit edildiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifinin komisyondan geldiği şekilde kabulüne 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oy çokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin alınan ilgili Daire Başkanlıkları, ilgili Müdürlük ve MUSKİ Genel Müdürlüğü görüşleri ile;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 25.04.2023 tarihli yazısında yazı ekinde listesi gönderilen Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazlar dikkate alınarak plan çalışması yapılmasının uygun olduğu;

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 28.04.2023 tarihli yazısında konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği 21. Ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği;
Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 03.05.2023 tarihli yazısında Dügerek Mahallesinde yaklaşık 52 ha.lık alandaki planlama sınırları dahilinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait bir sulama tesisi bulunmadığı;



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

27.07.2023

Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü; 05.05.2023 tarihli yazıda planlama çalışması yapılmak istenen alanda; alanın bölgedeki yerinin belirtilmesi, etrafında bulunan merkezi alanlar ve yerleşim bölgeleri ile yoğun talep çeken büyüklükteki temel donatı alanlarına mesafesinin ve ulaşım bağlantılarının gösterilmesi, bölge içerisinde yol kademelerinin belirlenmesi ve söz konusu yol kademelerinin birbiri ile bağlantılarının belirtilmesi ve var olan kavşakların çözümlerinin yapılması, uygulama projesine altlık olacak şekilde kavşakların tasarlanması ve geometrik düzenlenmesinin planlarda gösterilmesi, bölgede var olan kavşakların çözümlerinin yapılması, planlanan yolların ölçek gözetmeksizin kavşak oluşturan bölgelerinde dönüş yarıçaplarının minimum 10 metre olarak belirlenmesi (yol kademelenmesine göre değişebilir), bölgeye getirilecek kullanımlar doğrultusunda yol genişliklerinin belirlenmesi ve ana yollar üzerine getirilecek kullanımlardan dolayı servis yolu gereksiniminin incelenmesi, bölgeye hizmet edecek, mevcutta ve uzun vadede planın uygulanması sonucunda ihtiyaç duyulacak otopark sayısının ve söz konusu ihtiyacın plan bütününde nasıl karşılanacağını belirlenmesi; bölge otoparkı, katlı otopark ve yol üstü araç park yerlerine yönelik fonksiyon ayrımlarının da gözetildiği otopark hesaplamalarına yer verilmesi ve otopark giriş çıkışlarının işlenmesi, planlama alanında üçgen formda oluşturulan otopark alanına ilişkin yer seçimi ve ada formunun uygunluğunun değerlendirilmesi, parsellerin servis alacağı yollardan giriş-çıkışının (geçiş yolunun), Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan karayollarında "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda belirlenmesi, planlama alanındaki teknik altyapı alanlarının konumlarının görüş üçgenini engelleyip engellemediğinin değerlendirilmesi, bisiklet-yaya ve toplu taşıma sistemlerinin bütünleştirilmesi ve ilişkilerinin kurulması, bisiklet yolu sirkülasyonunun devamlılığının ve planlama alanı içerisinde entegrasyonunun sağlanması, toplu taşıma güzergahları doğrultusunda yol ağının değerlendirilmesi, toplu taşıma durak yerlerinin yaya/trafik güvenliğinin sağlanabilmesi için TSE standartlarına ve mülkiyet durumuna uygun çizilerek planlara işlenmesi ve görüş üçgenini engelleyip engellemediğinin değerlendirilmesi, bölgeye getirilen kullanımlar doğrultusunda yük araçlarının yük indirme-bindirme yerlerinin ve depolama alanlarının imar planlarında gösterilmesi, yoğun talep çeken büyüklükteki donatı alanları için mevcut ulaşım durumunun ve bağlantılarının, bölge ulaşım ağındaki yerinin, yerel ulaşım ağındaki yerinin, plan çalışması ve öneri ulaşım ağında üst kademe yollara bağlantı şemasının, kullanım değişikliğinin getirdiği ilave otopark ihtiyacının nasıl çözüleceğinin, otopark giriş ve çıkışlarının belirlenmesi konularını içeren planlama alanına yönelik trafik etüdünün yapılması koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığınca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği; 21.06.2023 tarihli yazıda yapılan incelemeler sonrasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Ulaşım Kararlarına İlişkin Gerekçe Raporunun uygun değerlendirildiği;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 08.05.2023 tarihli yazısında planlama alanında mevcut ya da planlanan herhangi bir proje bulunmadığı; söz konusu projenin yapılmasıyla Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönden etkilenmemesi, plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği;

Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğünün 09.05.2023 tarihli yazısında 24.12.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan “Düğerek Mahallesi 2.Etap Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nun Aktif Tektonik başlıklı bölümünde “İnceleme alanı içerisinde aktif fay gözlenmemiştir. K40-65B/60-65 GB doğrultu ve eğim değerine sahip Muğla Fazy Zonuna ait fay segmentleri inceleme alanının kuzeyinde bulunmaktadır. MTA bu fay zonunu 1/25000 ölçekli Türkiye Diri Fay Haritasına göre Holosen’de (11000 yıl) yüzey kırığı oluşturan aktif fay olarak tanımlanmıştır.” denildiği, Uygulama İmar Planına Esas olacak şekilde deprem üretme potansiyeline sahip 1/1000 ve 1/5000 ölçekli diri fay haritalama çalışmalarının yapılması gerektiği, bu haritalama çalışmalarıyla; fay segmentlerinin uzunlukları, fay zonlarının genişliği ve etki alanı, fayların atım miktarı ile yanal ve düşey yöndeki değişimi, fay geometrisinin belirlenmesi ve segmentasyon tamını, fay yüzeylerinin doğrultu-eğim değerleri ve fay yüzeyindeki rake (yatay açısı, pitch açısı) açılarının ölçümü, fay yüzeylerindeki deformasyon yapılarının ayrıntılı incelenmesi, fayların kinematik analizi, diri faylanmayı belgeleyen jeolojik-jeomorfolojik parametrelerin tanımlanması, diri fay önü tortulların geometrisi ve istifsel değişimi, diri faylardaki kırılma evrelerinin saptanmasına ilişkin iş ve işlemler yapılmakta olduğu konunun bu doğrultuda değerlendirilmesi gerektiği;

MUSKİ Genel Müdürlüğünün 16.05.2023 tarihli yazısında Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyinde orman kadastro sınırı ve güneyinde doğal ve kentsel sit alanı arasında kalan yaklaşık 52 ha.lık alanda; 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı plan ana kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifine ilişkin bir sakınca bulunmadığı;

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 18.05.2023 tarihli yazısında bahse konu planlama alanının güneyinden geçen Düğerek-Yaraş Çevre Yolu ile Cezaevi güneybatısından kuzey yönlü şehir içi yol Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunduğu, ekte yer alan Düğerek-Yaraş Çevre Yolu Kamulaştırma sınırına uygun olarak yerinde yol imalatı yapılmış olup, planlama sınırları içerisine giren kısımlar için söz konusu Kamulaştırma Sınırına uyularak revize edilmesi koşuluyla sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Menteşe (Düğerek 2.Kısım) 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı aşamasında kurum görüşleri alınmış olup 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifine esas kurum görüşleri ve plana altlık teşkil eden etüt raporları ile ilgili açıklamalar aşağıda yer almaktadır:

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün 03.11.2021 tarihli yazıda Düğerek 1 no.lu özel orman alanı içerisinde iken mahkeme kararları sonucu orman statüsü iptal edilen parseller dışında hala bir kısmı Düğerek 1 no.lu özel orman alanı içerisinde kalan parsellerde ve planlama alanının çevresinde yazı ekindeki orman tahdit haritasında gösterilen orman sınırlarına uymak kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 16.05.2018 tarihli yazı ile planlama alanının herhangi bir proje veya kamulaştırma alanında kalmadığı ancak alanın içerisinde Kebapçukuru Deresi ile kuru dere geçtiği;

Kebapçukuru Deresinin planlama alanı içerisinde kalan kesiminde mevcut yatak kapasitesinin yetersiz olduğu, taşkına maruz kalabilecek kesiminin yazı ekinde taranarak gönderildiği, taşkın alanlarının imar planlarına işlenmesi ve yine yazı ekindeki tip kesit uygulanarak taşkın problemi çözülmeden alanın iskâna açılmaması gerektiği; cezaevinin arkasında bulunan kuru derenin ise doğal yatağının değiştirildiği, yazı ekinde değiştirilen yatağa ait taşkın alanın yazı ekinde taranarak gönderildiği, taşkın alanının imar planlarına işlenmesi, yine yazı ekindeki tip kesit uygulanarak taşkın problemi çözülmeden alanın iskâna açılmaması ve mansap şartı olmadığından tip kesit uygulanırken uygun bir güzergâhtan Kebapçukuru Deresine bağlanarak akışta devamlılık sağlanması gerektiği; dere güzergâhı boyunca uygun bir sahilde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan yol ayrılması ve iskân dışı bırakılması, tüm dereler için taşkın kontrol tedbirlerin yanı sıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine, 2006/27 sayılı, Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu Başbakanlık genelgesine uyulması gerektiği, daha sonra Menteşe Belediye Başkanlığınca doğal yatağı değiştirilen kuru derenin yönlendirilmiş yatağının Kebapçukuru Deresine bağlanması mümkün olmadığından sadece doğal yatağının planlara işlenmesine ilişkin görüş sorulması üzerine 30.08.2021 tarihli yazı ile önceki yazı ekinde gönderilen tip kesitlerin imar planına işlenmesi, yazıda belirtilen tüm hususların geçerliliğini koruması ve kuru derenin yönlendirilmiş yatağının Menteşe Belediye Başkanlığı tarafından eski haline getirilmesi şartlarıyla kuru derenin doğal yatağına alınarak bu haliyle imar planlarına işlenebileceği,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü; 11.06.2018 tarihli yazıda alanın Karayolları sorumluluk alanında kalan otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı belirtilerek plan çalışması yapılmasında sakınca görülmediği,

Tarım ve Orman Bakanlığı /4. Bölge Müdürlüğü; 28.06.2021 tarihli yazıda planlama alanının Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı) ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde kalmadığı belirtilerek plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Aydın Vakıflar Bölge Müdürlüğü; planlama alanında vakıf taşınmazı bulunmadığı belirtilerek plan revizyonu yapılmasında sakınca görülmediği,

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü; 29.06.2021 tarihli yazı ile planlama alanında bölge müdürlüğü ve teşekküle ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı,

BOTAŞ; 24.06.2021 tarihli yazı ile planlama alanında mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

Ceza ve Tevkifevleri Genel Müdürlüğü; 04.03.2022 tarihli yazı ile imar planı revizyonu çalışmaları yürütülen ve içerisinde Muğla E Tipi Kapalı Ceza İnfaz Kurumunun da yer aldığı alanda herhangi bir yatırımları bulunmadığı,

Maden İşleri Genel Müdürlüğü; 04.06.2018 tarihli yazı ile planlama alanında bulunan genel arama dönemi ruhsatlı alanın kazanılmış haklarının korunması kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı; 10.08.2021 tarihli yazıda Maden Kanununun I-(a) grubu madenler ile ilgili yönetmelik ve Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmadığı,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.10.2019 tarihli, E.3139106 sayılı yazısı ile 5403 sayılı kanunun Geçici 6'ncı maddesindeki; "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir" hükmü uyarınca 5403 sayılı yasa kapsamında planlama alanının izinli kabul edildiği ve tarım dışı alan olarak değerlendirildiği; zeytinlik alanlarda ise 3573 sayılı kanunun 20'nci maddesindeki; "Bu Kanunun yayımından önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir." hükmünün uygulanması gerektiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.06.2018 tarihli yazısı ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalan planlama alanının Özel Çevre Koruma Bölgesi dışında yer aldığı ancak güneyinde yer alan III. Derece Doğal Sit Alanı ile Kentsel Sit Alanını kapsayan Karabağlar Yaylası Koruma Amaçlı İmar Planı bulunduğundan sit alanı ve koruma amaçlı imar planı sınırlarına uyulması şartıyla üst kademe plan kararları, kurum-kuruluş görüşleri ve meri mevzuat doğrultusunda plan revizyonu yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirildiği; 03.07.2023 tarihli yazısında; 24.12.2020 tarihinde onaylanan Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi 2.etap revizyon imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun aktif tektonik başlığında, inceleme alanının kuzeyinde yer alan Muğla fay zonuna ait fay segmentlerinin MTA tarafından aktif fay olarak tanımlandığı belirtilerek söz konusu raporun 1/1000 ölçekli imar planına esas kullanılmasında sakınca olup olmadığına ilişkin görüşlerinin talep edildiği belirtilerek; "*Bahse konu fay segmentleri Bakanlığımız tarafından 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Mikrobölgeleme etüd raporunda yer alan paleosismoloji çalışmaları kapsamında incelenmiş ve raporun sonuç ve öneriler kısmı 9. Maddesinde "Yapılan çalışmalar neticesinde; çalışma alanı içinde ve çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yanı sıra, Muğla fayında geçmişte olmuş depremler sonucunda, çalışma alanı içerisinde yüzey faylanmasının gelişmemesi de dikkate alındığında; çalışma alanında yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamaktadır." İfadesi yer almıştır. Bu kapsamda Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 d) maddesi ile Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı Genelgesi çerçevesinde uygun bulunarak 24.12.2020 tarihinde Müdürlüğümüzce onaylanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi 2.etap revizyon imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun, rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemlenilen Alan" olarak belirtilen yerlerde gerekli önlemlerin alınması kaydıyla 1/1000 ölçekli imar planına esas olarak kullanılmasında sakınca bulunmamaktadır.*" şeklinde görüşleri bildirildiği;

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 17.07.2018 tarihli yazıda hazine mülkiyetindeki taşınmazların parsel numaraları ile imar ve kullanım durumları belirtilmiş, mevcut uygulama imar planı hükümlerinde imar uygulamasının İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacağı ve DOP alanlarının üretilmesi için %35'e kadar kısmın tapuda bedelsiz terk edilmesine dair hükmün saklı tutulması kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

ADM Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 27.07.2018 tarihli yazısı ile planlama alanında TEDAŞ'a ait herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı belirtilerek yer seçimlerine ilişkin uygunluk onayı alınmak şartıyla mevcut trafo alanlarının korunması ve ekli harita işaretli yerlerde, yola cepheli, $8 \times 3 = 24 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç) 5 adet trafo yeri ile bir adet $20 \times 10 = 200 \text{ m}^2$ dağıtım merkezi yeri ayrılması gerektiği bildirildiği, bunun üzerine hazırlanan plan taslağı ile tekrar görüş sorulması üzerine 25.04.2022 tarihli yazıda değişen mevzuat hükümleri ve günün koşulları kapsamında önceki görüşün yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek bu kez planlama alanında şirketin sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin bulunduğu, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması; yer seçimlerine ilişkin uygunluk onayı alınmak şartıyla ekli haritada işaretli yerlerde, yola cepheli, $4 \times 9 = 36 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç) 6 adet Trafo Alanı ile yola cepheli $8 \times 14 = 112 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç), dağıtım merkezi (DM) niteliğinde 1 adet Trafo Alanı (DM) ayrılması gerektiği ve yazıda belirtilen düzenlemeler yapılarak plan taslağının tekrar sunulması halinde nihai görüş verilebileceği, 11.05.2022 tarihli yazıda plan taslağında belirlenen trafo alanlarının uygun olduğu ve imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, 02.02.2023 tarihli yazıda planlama alanına isabet eden enerji nakil hattının Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre küçük aralıklı hat olarak tesis edildiğinden sadece hat güzergahının işlenmesinin uygun değerlendirildiği, bu doğrultuda daha önceki görüşleri geçerli olmak kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

İl Sağlık Müdürlüğü; 05.06.2018 tarihli yazıda planlama alanında varsa mevcut tesislerin korunması, yok ise ana yola cepheli ve Hazine mülkiyetine kayıtlı $1500-2000 \text{ m}^2$ büyüklükte bir alanın Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması,

İl Millî Eğitim Müdürlüğü 04.06.2018 tarihli yazı ekinde yer alan Bakanlık yazısında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanı ayrılması, bu alanların aynı yönetmelikte belirlenen hizmet etki alanı ve yürüme mesafeleri ölçütlerine göre tasarlanması, ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinde tanımlanan yer seçim kriterlerine uyulması gerektiği,

İl Emniyet Müdürlüğü; 22.06.2021 tarihli yazıda alanda yatırım programına alınmış herhangi bir çalışma ve proje bulunmadığı,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 05.06.2018 tarihli yazıda planlama alanının Turizm Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Gelişme ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığı ve alanda herhangi bir yatırım programı bulunmadığı,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü; planlama alanının küçük bir kısmının Koruma Kurulunun 08.07.1992-2783 sayılı kararı ile tescilli Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde kaldığı belirtilerek yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi ve sit alanında kalan kısımda koruma amaçlı imar planı hazırlanarak görüş almak üzere Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi koşuluyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Muğla Müzesi Müdürlüğü; 23.06.2021 tarihli yazıda Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği,

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 06.09.2022 tarihli yazı ile kurum arşivinde yapılan inceleme sonucunda talebe konu alanda planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü; 26.08.2022 tarihli yazıda imar planı revizyonu çalışmasına ilişkin istenen kurum görüşü ile ilgili yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü; 28.08.2022 tarihli yazı ile sınırları Google Earth görüntüsü üzerinde işaretlenerek gönderilen planlama alanında imar planı revizyonu çalışması yapılmasının uygun görüldüğü,

Akmercan Muğla Doğalgaz; 11.06.2018 tarihli yazıda revizyon yapılacak alan 2013 yılında mülga Muğla Belediye Başkanlığı tarafından verilen imar planı içerisinde olduğu için 2013 yılında doğal gaz dağıtım hatları ile ilgili avan proje üretildiği ve kesinlik kazandıktan sonra revizyon imar planlarının gönderilmesi halinde yeni duruma göre doğal gaz altyapı projelerinde gerekli tadilatların yapılacağı belirtilerek plan çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı,

Menteşe Belediye Başkanlığı; Hukuk İşleri Müdürlüğünce 13.10.2021 tarihli yazıda planlama alanında kalan taşınmazlara yönelik dava kaydı bulunmadığı, Yapı Kontrol Müdürlüğünün 31.10.2021 tarihli yazısında 1375 ada, 19 (eski 945) parsel numaralı taşınmazda mevcut olan bağ evine ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile Düşerek E Tipi Kapalı Cezaevine ait yapı ruhsatı bulunduğu bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda revizyon çalışmasının gerekçesinin; “mülga Muğla Belediye Meclisinin 09.07.2003 tarihli, 78 sayılı kararı ile onaylanan Düşerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesine göre imar uygulaması yapılması sırasında karşılaşılan uygulamaya yönelik sorunların giderilerek planın uygulanabilir hale getirilebilmesi, mülga Muğla Belediye Meclisinin 02.03.2010 tarihli, 52 sayılı kararı uyarınca yapılan sayısallaştırma çalışmasında ortaya çıkan plan ile mülkiyet hatları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, “Özel Orman Nitelikli Orman Alanı” kullanımı kararı getirilmiş olan 1375/24, 1375/23, 1375/22, 1375/21, 1375/20, 1375/19 parsellerin Muğla Kadastro Mahkemesi’nin 1996/26 esas, 1996/38 karar numaralı kararı ile özel orman statüsünden çıkarılması ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.11.2022 tarih ve 234 sayılı kararıyla onaylanan *Menteşe İlçesi Düşerek II.Etap Kısmi Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyumluluğun sağlanması sebepleriyle onaylı Uygulama İmar Planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun bir teknik ile yukarıda açıklanan gerekçelerle yeniden düzenlenmesine ihtiyaç doğmuştur.*” şeklinde açıklandığı;

Revizyon uygulama imar planı plan onama sınırı; onaylı uygulama imar planı ile ilave uygulama imar planı onama sınırları, jeolojik-jeoteknik etüt ve mikrobölgeleme etüt sınırı, güneyde taşkın sınırı ile kentsel sit ve III.derece doğal Sit sınırları esas alınarak belirlenmiş olup revizyon çalışması ile öncelikle Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.11.2022 tarih ve 234 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Kısmi

Revizyon Nazım İmar Planı, Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararlarına uygun olarak revize edilmiş ve uygulama imar planının planlama alanının çevresindeki onaylı planlar ile entegrasyonu sağlandığı; İl Sağlık Müdürlüğü ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün taleplerine uygun olarak iki hizmet merkezinde birer adet sağlık tesisi alanı (yaklaşık 0.46 ha) ve Anaokulu (yaklaşık 0.17 ha), İlkokul (yaklaşık 0.51 ha) ve Ortaokul (yaklaşık 0.69 ha) alanı ile mevzuat çerçevesinde sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı (cami), teknik altyapı alanları olmak üzere yeni altyapı alanları ile ticaret alanları, katlı ve genel otopark alanları planlandı; MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün talepleri doğrultusunda planlama alanı içerisinde bulunan su deposu Belediye Hizmet Alanı kullanım alanı içerisinde bırakılarak korunmuş, bölgenin ileriki yıllarda oluşacak içme suyu ihtiyacının karşılanabilmesi için alanın kuzeydoğusunda ve güneyinde iki yeni teknik altyapı alanı ayrıldı; planlama alanı içerisinde yer alan cezaevi bulunduğu konumda korunmuş ve çevresinde tampon bölge oluşturması açısından yeşil alanlar ve yaya yolları planlandı; yeşil alanlar ise bütüncül bir yaklaşımla ele alınmış, büyük yer kaplayan cezaevinin çevresinde fiziki bir eşik oluşturacak şekilde planlanan park alanları ile kuru dere etrafındaki park alanları ilişkilendirilerek yeşil aksların ve yaya dolaşımının sürekliliği kurgulandı; diğer yandan güncel kurum görüşleri ve elde edilen veriler doğrultusunda gerekli düzeltmeler yapılmış olup bu kapsamda planlama alanının kuzey ve doğusunda yer alan orman sınırına bitişik alanlar yeniden düzenlenerek onaylı nazım imar planında farklı kullanım kararı getirilmiş orman alanlarının kullanım kararları güncel orman tahdit sınırlarına göre orman alanı olarak düzenlendi; özel orman statüsü kaldırılan parsellerin kullanım tanımımız düzeltilmiş ve özel orman statüsü devam eden alanlar "Orman Alanı (Özel Orman Nitelikli)" olarak planlandı; yine güncel görüş ve veriler kapsamında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda onaylı uygulama imar planlarında "Zeytinlik (Özel Nitelikli Konut Alanı)" olarak tanımlanan ancak 1993 tarihli nazım imar planı kapsamındaki alanlarda zeytinlik tanımı kaldırıldığı; DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nce iletilen görüş ve veriler doğrultusunda ise önüne set çekilmek suretiyle akış yönü değiştirilen derenin sadece kendiliğinden oluşmuş doğal yatağı imar planına işlenmiş, dere yatağının her iki yanında park alanları ile temizlik ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere bir cephesinde 5.00 m genişlikte devamlılığı olan servis yolu planlandı; ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 25.04.2022 tarihli, 14897 sayılı görüş yazısı doğrultusunda 11.05.2022 tarihli yazısı ile konum ve büyüklüğü uygun bulunduğu şekilde 6 adet trafo alanı ve 1 adet dağıtım merkezi nitelikli trafo alanı (DM) planlandı; planlama alanı içerisinde geçen enerji nakil hattına ilişkin olarak; ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 02.02.2023 tarihli yazısı (...planlama alanına isabet eden enerji nakil hattının, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre küçük aralıklı hat olarak tesis edildiğinden, sadece hat güzergahının işlenmesi uygun olarak değerlendirilmiştir.) doğrultusunda; uygulama imar planı revizyonuna sadece enerji nakil hattı işlendiği; ek olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'nci maddesi uyarınca yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere orman sınırı ile tüm konut adaları arasında 10.00 metrelik imar yolları ve park alanları bırakıldığı; planlama alanında yapı adalarının topografya ile daha uyumlu bir düzene kavuşması ve alanın çevresiyle ulaşım bağlantılarının iyileştirilmesi için meri nazım imar planı revizyonu kararları doğrultusunda ulaşım sistemi düzenlendiği; meri nazım imar planı revizyonu plan kararları ile kuzeydeki organize sanayi bölgesi olarak planlı alana erişim sağlaması için önerilen ve planlama alanının içinden geçerek Yaraş yoluna bağlanan 17 metre genişlikteki yolun planlama alanının içinden geçen kısmı, organize sanayi bölgesi kararının üst kademe planlarda devam



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

27.07.2023

ettirilmemesi, yol güzergahının ve planlama alanının yüksek eğimli topoğrafyası ve planlama alanının düşük yoğunluklu bir yerleşme alanı olarak planlanması nedenleriyle kaldırıldığından uygulama imar planı revizyonunda da kent merkezinden başlayarak yerleşmenin kuzey sınırı boyunca devam eden ve Düğerek yerleşmesinin kuzeyinden planlama alanına ulaşan 17 m genişlikteki taşıt yolu ile bağlantısı kurularak söz konusu yolun devamlılığı sağlandığı; buna bağlı olarak 17 metre taşıt yollarından ayrılarak planlama alanı içerisinde ring yapan 14 m genişlikte ana aks ile bu aksa asılan 10 ve 12 metrelik taşıt yolları ve 3, 5 ve 7 metre genişliğinde yaya yolları önerilerek ulaşım kademelenmesi yeniden düzenlendiği; son olarak bölgede otopark ihtiyacının konut alanlarında imar parseli içerisinde çözülmesi öngörülmekle birlikte ticaret ve altyapı alanlarına hizmet sağlamak amacıyla iki adet genel, bir adet katlı olmak üzere üç adet yeni otopark alanı önerildiği anlaşılmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus ve yoğunluk hesaplamaları yapılırken ortalama hane halkı büyüklüğünün TÜİK verilerine göre 2,63 kişi olduğu, bu hane halkının 150 m² lik konut birimlerinde yaşadığı, konut alanları 253.401 m², emsal 0.40 olduğu ve bu doğrultuda toplam inşaat alanı 101.360 m²; toplam daire sayısının 676 ve nüfusun 1777 kişi olarak hesaplandığı anlaşılmıştır. Bu doğrultuda Düğerek II. Kısım Kısmi Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için belirlenen projeksiyon nüfusun 2045 hedef yılı için 2338 kişi olarak kabulü, onaylı nazım ve uygulama imar planında Düğerek II.Bölge olarak tanımlanan bölgenin batısında, taşkın alanı olarak belirlenen ve revizyon çalışması dışında bırakılan alanda gerekli etütler yapılarak yapılaşmaya izin verilmesi halinde mevcut uygulama imar planı kararlarına göre yaklaşık 115 kişinin yaşayacağı tespiti ile birlikte planlama alanının toplam nüfusunun 1779 kişi, Düğerek II.Bölge olarak tanımlanan bölgenin toplam nüfusunun 1894 kişi olarak belirlenmiş olup bölgenin toplam nüfusu 1900 kişi olarak kabul edilmiş; kısmi revizyon nazım imar planı kararları doğrultusunda planlama alanının nüfus kapasitesi 1779 kişi olmasına rağmen altyapı alanları 1900 kişi nüfus kabulüne göre irdelenerek II.Bölgenin tamamına hizmet verecek standartlarda altyapı alanı düzenlenmiştir. Meri imar planına kıyasla teklif planın nüfusu azaltılarak, planlama alanındaki nüfus yoğunluğunun düşürüldüğü, bu bağlamda çalışma alanı içindeki donatı alanlarının standartlarının da mevcut plana oranla artmasının hedeflendiği, nüfus azaltılıp daha yaşanabilir ve sürdürülebilir bir alan hedeflendiği belirtilmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; 26.12.2017 tarihli etüt (Menteşe-Mikrobölgeleme) kapsamında Mentеше ilçesi merkez yerleşme bütününe yönelik inceleme yapılmış ve planlama alanının kuzeybatısında küçük bir alan bu etüt sınırları içerisinde kalmıştır. Söz konusu alan mikrobölgeleme çalışmasında Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir. 24.12.2020 tarihli etüt (Düğerek), planlama alanının mikrobölgeleme etüdü dışında kalan kısmının tamamını kapsayan alana yönelik jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup eğimin azaldığı güney ve batı kesimi Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar olarak, eğimin arttığı doğu ve kuzeydoğudaki yamaçlar ise Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planında;

1. Amaç: 06.12.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı Kanun kapsamında Muğla İli Merkezinde Menteşe İlçesi ve aynı adla belediye teşkilatı kurulmuş olup, idari yapının değişmesi neticesinde kentin fiziksel gelişimi hızlanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile Menteşe İlçesinin mekânsal gelişim eğilimlerinin planlı bir biçimde yönetilmesi ve planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca; 10.11.2022 tarih, 234 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Muğla (Düğerek II. Kısım) 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygunluğun sağlanması amaçlanmıştır.

2. Kapsam ve Yasal Çerçeve: Muğla, Menteşe, Düğerek II. Kısım 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Menteşe Belediyesi Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde, 10.11.2022 tarih, 234 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Muğla (Düğerek II. Kısım) 1/5000 Ölçekli Muğla Kısmi Revizyonu plan onama sınırlarını kapsamaktadır.

Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan hususlarda;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu
- 2863/5226 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri
- 6831 Sayılı Orman Kanunu
- 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
- 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun
- 1593 Umumi Hıfzıssıhha Kanunu
- 5627 Sayılı Kanun Enerji Verimliliği Kanunu
- 5378 Sayılı Engelliler Hakkındaki Kanun
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği İle Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 04.11.2022 Tarih Ve 84122464-010.06.02-4944204 Sayılı 2020/15 No'lu Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesi,
- Otopark Yönetmeliği
- İşyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
- Hava Kalitesi Değerlendirme Ve Yönetimi Yönetmeliği
- Atık Yönetimi Yönetmeliği

- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- Sığınak Yönetmeliği
- Bisiklet Yolları Yönetmeliği
- 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun Ve Bu Kanunun İlgili Yönetmelikleri Ve Halen Yürürlükte Bulunan Ve Bu Planın Onayından Sonra Yürürlüğe Girecek Olan Mevzuat Hükümleri İle Mevzuat Değişikliklerine (Kanunu, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ) uyulacaktır.

3. Genel Hükümler

3.1. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

3.2.3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılmadan yapılaşma izni ve inşaat ruhsatı verilemez.

3.2.1. Kadastral mülkiyet sınırlarının, imar planı ile çakışmaması durumunda ± 2 metreye kadar olan sapmalarda, plan değişikliğine ve onayına gerek kalmaksızın, düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

3.3. Kamu kullanımına açık alanlarda yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

3.4. Planlama alanı Düğerek Mahallesi meskûn yerleşim alanının devamı ve Karabağlar Yaylası'na silüet veren bir konumda bulunmakta olup bu bölgelerin tamamlayıcı olarak yeni yapılacak yapıların yöresel mimariye uygun olması zorunludur. Yapılar beyaz ve tonlarına boyanacaktır.

3.5. Planlama alanı sınırları içinde DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 16.05.2018 tarihli, 347100 sayılı ve 30.08.2021 tarihli, 1500123 sayılı yazıları uyarınca cezaevinin arkasında bulunan yönlendirilmiş kuru dere doğal yatağına alınarak yazı ekinde belirtilen ıslah tip kesitlerine uygun olarak ıslah edilecektir.

3.6. Planlama alanında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan mikrobölgeleme etüt raporu ve Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 24.12.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde açıklanan koşullara uyularak gerekli önlemler alınacaktır.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlarda alınması gereken önlemler:

-İyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılarak yapı temellerine etkisi azaltılmalıdır.

-İnceleme alanında yapılaşma aşamasında parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, oturma, zemin büyütmesi vb. problemlerin detaylı incelenmesi, uygun önlemlerin (radye jeneral temel vb.) alınması gerekmektedir.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlarda alınması

gereken önlemler:

-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. Bina ve/veya yapı yükleri zeminin stabil seviyelerine taşıtılmalıdır.

-Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yüzey, sızıntı ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesini önleyecek yamaç boyunca etkili drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.

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

-Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenmeli (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

-İnceleme alanında muhtemel düşme tehlikesi gösteren yarı gömülü kayalar ıslah edilerek kaya düşmesi riskini ortadan kaldıracak önlemler alınmalıdır. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.

-Yapı yükleri zemin niteliğinde ayrışma zonunun ince olduğu durumlarda, temel kazısıyla hafredilerek mühendislik problemi bulunmayan sağlam kayış kesimlerine taşıtılmalıdır.

-Kendi, komşu parsel, bina ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenen yapılar varsa bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde, mevcut yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).

-Yapılaşma esnasında yapı temelleri farklı taşıma gücüne sahip birimlere oturtulmamalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.

3.7. Planlama alanı içerisindeki yapı temellerinde tekil ve sürekli temel sistemi teşkil edilemez.

3.8. Temel kazısı aşamasında; temel derinliğinin, kazı sırasında alınması gereken önlemlerin vd. 'nin projesine uygun olarak yapılıp yapılmadığı, ilçe belediyesi tarafından yerinde kontrol edilecektir. Ayrıca zemin etüt çalışmalarına başlamadan önce ilçe belediyesine bilgi verilmesi zorunludur.

3.9. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilmeden (istinat-iksa vb.) ve yapı ruhsatı alınmadan temel kazısına başlanamaz.

3.10. Planlama alanının kuzey ve kuzeydoğusunda yer alan 10 metrelik imar yolundan cephe alan imar adalarının kuzey cephelerinde ve orman alanına sınır imar yollarında ikincil afet risklerinden korunmak (kaya düşmesi vb.) amacıyla ilgilileri ve idaresince istinat duvarı, hendek, sedde vb. güvenlik önlemleri alınacaktır.

- 3.11.** Açık ve yeşil alanlarda, yollarda ve bina bahçelerinde; sıcak ve kuru iklime uygun az su tüketen bitkiler ve kentsel ısı adası etkisi oluşturmayacak geçirgen yüzey kaplamalarının kullanılması esastır.
- 3.12.** Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Xxx tarihli, E.35251 sayılı yazısına göre yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.
- 3.13.** ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.04.2022 tarihli, 14897 sayılı görüş yazısı doğrultusunda 11.05.2022 tarihli yazısı ile konum ve büyüklüğü uygun bulunduğu şekilde 6 adet trafo alanı ve 1 adet dağıtım merkezi nitelikli trafo alanı (DM) ayrılacaktır. Ayrıca 25.04.2022 tarihli, 14897 sayılı yazı eki krokide işaretli mevcut Elektrik Dağıtım Tesisi Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunacaktır.
- 3.14.** Binaların otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenecek olup, otopark alanlarının parseli veya binası içerisinde ayrılması esastır.
- 3.15.** Binalara kot, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.
- 3.16.** Parselasyon planı aşamasında; plan üzerinde gösterilen ada ayırım hatlarına uyulması esastır.
- 3.17.** Tüm yapılarda çatı yapılacaktır. Çatı yapılmadan iskân ruhsatı verilmez.
- 3.17.1.** Yapılarda yörenin özgün mimari özelliklerine uygun olarak en fazla %35 eğimli beşik, kırma ya da her ikisi bir arada çatı yapılacaktır. Ayrık nizamda çatı eğimi yapı dar cephe boyundan alınacaktır.
- 3.17.2.** Çatı kaplaması olarak alaturka kiremit ya da kırmızı renkte kiremit kullanılacak, zorunluluk halinde marsilya kiremit ile kaplanacaktır.
- 3.17.3.** Yapılarda saçak genişliği en az 0.60 m. (60 cm), en fazla 1.00 m'dir. Yapılarda çatı kenarları ile çıkma vb. mimari elemanların biçimlerinde yörenin mimari özellikleri göz önüne alınacaktır. Çatılarda parapet yapılamaz.
- 3.17.4.** Yapılarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı ile çatı katlarında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak, kamu yapıları dışında kalan çatı örtüsü altında bağımsız bölüm olmamak koşulu ile, su deposu, asansör kulesi vs. ile son kattaki bağımsız bölümlerle içeriden irtibatlı piyesler (mekanlar) yapılabilir. Çatı arası piyesleri yapılması halinde, son katın hangi bölümü ile irtibatlı ise bu bölümle birleşen piyes bağlantısı sağlanması zorunludur.
- 3.17.5.** Çatı gabarisi her durumda çatı eğiminin yapının dar kenarı saçak seviyesi üzerinden alınarak belirlenecektir. Duman bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerdeki en fazla %35'lik çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve projesi ile uyumlu "cihannüma" karakterindeki havalandırmalar, üçgen alınlık içinde dekoratif olarak çözülmüş havalandırmalar ile çatı düzlemine paralel veya çatı düzlemi içerisinde görsel etkiyi bozmayan havalandırmalar hariç olmak üzere, çatı örtüsü üstünde çıkma ya da çıkıntı şeklinde çatı penceresi açılmaz. Cihannüma karakterindeki alt kat ile bağlantılı çatı arası piyesler emsale dahildir.

3.17.6. Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar, su deposu, yapı cephelerinde klima motorları, anten vb. teknik birimler yapılarda görüntü kirliliğine neden olmayacak şekilde gizli veya gömülü olarak yapılacak teknik açıdan mümkünse ahşap ızgara vb. gizleyen elemanlar ile kapatılacaktır.

3.18. Binalara dışarıdan merdiven yapılamaz.

3.19. Plan sınırları içerisinde yer alan ağaçların (zeytin ve badem ağaçları) korunması esastır. Ruhsat başvurusunda mimari proje dosyasına vaziyet planı ile birlikte ağaç rölevesi eklenecek ve ağaç zaiyatı minimum olacak şekilde vaziyet planı hazırlanacaktır. Yetişkin ağaçlar (zeytin ve badem ağaçları) kesilmeyecek olup parsel içerisinde uygun bir alana nâkilinin sağlanması gerekmektedir.

3.20. Bu planda açıklanmayan hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile 1/5000 Ölçekli Muğla (Düğerek II. Kısım) Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu kararları geçerlidir.

4. Uygulama Hükümleri

4.1. Gelişme Konut Alanları

Plan üzerinde gösterilen; TAKS/KAKS veya emsal değeri ve yapı yaklaşma sınırları aşılmamak kaydıyla ayrıntı nizam yapılanma koşullarına uyulur.

- TAKS/KAKS Değeri Verilmiş Alanlarda;

TAKS: 0.20 KAKS: 0.40

Maksimum bina yüksekliği ($Y_{ençok}$)=7.50 M. (2 Kat) dir.

Minimum ifraz 750 m²'dir.

Minimum parsel cephesi (genişliği) 20 metredir.

- Emsal Değeri Verilmiş Alanlarda;

Emsal:0.40

Maks. bina yüksekliği ($Y_{ençok}$)=7.50 m. (2 kat)

Maksimum TAKS: 0.20'dir.

Ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arası mesafe en az 10 metre olacaktır.

Ada ayırım hatlarına uyulmak suretiyle minimum ifraz 1500 m²'dir.

İfraz suretiyle oluşan parsellerde yan bahçe mesafesi minimum 5.00 metre olarak uygulanır.

Tek yapı oturma alanı en çok 300 m²'dir.

Eđimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar alanı iskân edilemez.

Bina taban alanı oluştuktan sonra geriye kalan parsel alanının minimum %50'unun geçirimli yüzey alanı olarak korunması gerekmektedir.

Kat Yükseklikleri yönetmeliğe göre belirlenecek olup, bodrum katlar hariç diğer kat yükseklik değeri birbirinden farklı olamaz.

Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Sıcak su temini için tesis edilecek güneş kolektörlerinin çatı eğimine paralel olarak yerleştirilmesi esastır.

Bahçe duvarlarına ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Ekosistemin korunması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla gelişme konut alanlarında;

- Evsel atık, ambalaj atığı ve bitkisel atık yağ şeklinde 3 kategoride ayrılan geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve bu atıkların depolanması amacıyla bahçe ile irtibatlı imar yoluna cepheli minimum 5.00 m², maksimum 20.00 m² teknik depolama alanları yapılacaktır.
- Planlama alanı içerisindeki site, apartman ve villa tipi müstakil konutlar tarafından geri kazanılabilir kağıt, cam, metal, plastik atıkların diğer atıklardan ayrı olarak biriktirilmesi için geri kazanılabilir atık miktarı kapasitesine uygun hacimde bir adet konteyner veya benzeri biriktirme ekipmanı bulundurulması zorunludur.
- Binaların kendi enerjilerini üretmesi amacıyla fotovoltaik paneller, ruhsat aşamasında bahçe içi haricindeki bir alanda projelendirilebilir. Fotovoltaik panellerin yapılması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5/8.maddesinde belirtilen oranlar çerçevesinde ve yapının kullandığı emsal alanının %10'u kadarı alan, çatıda son kat ile bağlantılı piyes şeklinde emsal harici kullanılabilir. Ancak bu durumunda söz konusu sistemin çalıştığına yönelik ilgili kurumlardan onaylar alınmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
- Ortak alanların sulanmasında kullanılmak üzere; yağmur sularının depolanmasına yönelik depo, sarnıç ve benzeri alanlar, mimari projesinde veya vaziyet planında ayrılabilir.
- Parselin veya binanın ortak kullanım alanlarının ışıklandırılmasına yönelik led veya güneş enerjisiyle çalışan aydınlatma sistemlerinin kullanılması zorunludur.
- Konutların yapılacağı yere ilişkin olarak yenilenebilir enerji kaynak kullanılması imkânlarının araştırılması ile oluşturulacak raporlar, mimari çözümlerde öncelikle dikkate alınır.
- Planlama sahası içerisinde; üretim, tüketim ve hizmet süreçlerinde kaynakların verimli kullanılması amacıyla sıfır atık yönetmeliği, binalarda enerji performansı yönetmeliği, yağmursuyu toplama, depolama ve deşarj sistemleri hakkında yönetmelik ve binalarda su yalıtımı yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4.2. Kentsel Çalışma Alanları

4.2.1. Ticaret Alanları

Ticaret alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

Bu alanlarda;

- Emsal=0.60
- Maksimum Bina Yüksekliği ($y_{ençok}$)=9.50 m. (2 kat)
- Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacaktır. Yapı yaklaşma sınırları tüm

cephelerden 5 metredir.

-Min. İfraz=700 m²dir.

-Tek yapı oturma alanı en çok 600 m²'dir.

4.2.2. Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda; teknik hizmetlere ilişkin su deposu, terfi merkezi, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, belediye depoları, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi v.b. yer alabilir bu alanlarda emsal= 0.60 'ı, maksimum bina yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)= 2 katı geçemez.

Bu alanda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca 100 m² itfaiye yeri ayrılması zorunludur.

Planında gösterilen emsal ve kat yükseklik değeri ile yapı yaklaşma mesafelerine uygun olmak kaydıyla belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

4.2.3. Resmi Kurum Alanı (Cezaevi)

Bu planda cezaevi olarak ayrılan resmi kurum alanı 'nda;

Emsal=0.60

Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)=9.50 m. (3 kat)

Planında gösterilen emsal ve kat yükseklik değeri ile yapı yaklaşma mesafelerine uygun olmak kaydıyla belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

4.3. Sosyal Altyapı Alanları

4.3.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Bu planda anaokulu alanı, ilkokul alanı ve ortaokul alanı olarak ayrılan alanlarda planda gösterilen emsal ve kat yükseklik değeri ile yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Bu alanlarda Emsal= 0.60'ı, Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)= 2 katı geçemez.

Yapı boyutları ve binalar arası çekme mesafeleri, tesislerin niteliğine ve işlevinin gerektirdiği teknik şartlara göre belediyesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.

4.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı (Aile Sağlığı Merkezi)

Aile sağlığı merkezi alanları olarak düzenlenmiş alanlarda; aile sağlığı merkezi ve basamak sağlık tesisleri yer alabilir.

Bu alanda; Emsal=0.60'ı, Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)= 2 katı geçemez.

Yapı boyutları ve binalar arası çekme mesafeleri, tesislerin niteliğine ve işlevinin gerektirdiği teknik şartlara göre belediyesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.

4.3.3. Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlarda; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alabilir.

Emsal=0.60

Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)= 2 katı geçemez.

Planında gösterilen emsal ve kat yükseklik değeri ile yapı yaklaşma mesafelerine uygun olmak kaydıyla belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

4.3.4. Kültürel Tesis Alanları

Bu alanlarda müze, sanat galerisi, kütüphane, tiyatro, sinema, sağlık vb. fonksiyonlar yer alabilir.

Emsal=0.60

Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)= 2 katı geçemez.

Planında gösterilen emsal ve kat yükseklik değeri ile yapı yaklaşma mesafelerine uygun olmak kaydıyla belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

4.3.5. İbadet Alanı (Cami)

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Caminin bulunduğu yerleşim biriminde ihtiyaç ve beklentileri karşılayacak şekilde, fiziki çevre ve iklim koşullarına uygun, mimari, estetik, işlevsellik ve kapasite açısından yeterli nitelikte inşa edilmesini sağlamak ve cami inşa süreçlerini yürütmek amacıyla "Diyanet İşleri Başkanlığı - Cami Planlama Ve Tasarımı Kılavuzu"nda belirtilen mimari oranlar dikkate alınarak kılavuzda belirtilen usul ve esaslara uyulması zorunludur.

Bu kullanım alanlarının her biri için belirlenen emsal değeri 0.60 ve maksimum bina yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$) 10.50 metre olup, yapı yaklaşma sınırları parselin cephe aldığı imar yolları ve diğer tüm yönlerden 5.00 mt. olarak tayin edilmiştir.

Bu alanda planında belirlenen emsal değeri ve yapı yaklaşma mesafeleri aşılmamak kaydıyla; TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı), kat yüksekliği ve diğer yapılaşma koşulları belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirlenecektir.

4.3.6. Açık Ve Yeşil Alanlar

Bu planda park alanı ile çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak ayrılan alanlarda yapılaşmaya ilişkin planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen koşullar geçerlidir.

4.4. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

4.4.1. Özel Orman Alanları

Özel orman niteliği devam eden parsellerde 6831 sayılı Orman Kanununun 52'nci maddesindeki hükümleri geçerlidir.

Bu Alanlarda Tevhid Yapılabilir Ancak İfraz Edilemez.

4.5. Teknik Altyapı Alanları

Bu planda gösterilen teknik altyapı alanında, ilgili yatırımcı kurum ve kuruluşların sorumluluğu altında bulunan; içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler yer alabilir.

Ayrıca yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, vaziyet planında orman sınırı ile teknik altyapı alanı arasında 10 m yol bırakılacaktır-

Yapılaşma şartları, tesislerin niteliğine ve işlevinin gerektirdiği teknik şartlara göre belediyesince uygun görülen avan proje ile belirlenir.

4.5.1. Ulaşım

Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.08.2022 tarihli, 134013 sayılı yazısı ile uygun bulunan trafik etüt raporu ile 31.08.2022 tarihli, 2022/7-415 sayılı UKOME kararına Ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ile Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda parsellerin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen koşullara uygun olarak parsel içerisinde çözülecektir.

4.5.2. Yollar

Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla planlama alanı üzerinde ayrılan bisiklet yollarına ilişkin Türk Standartları Enstitüsünün TS9826 nolu standardına ve şehir içi yollarda bisiklet yolları, Bisiklet İstasyonları Ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik Hükümlerine uygun bisiklet yolu projesi düzenlenecektir. Uygulama aşamasından önce bisiklet yollarına ait detay projelerin, UKOME genel kuruluna sunulması gerekmektedir.

4.5.3. Genel Otopark Alanları

Projeksiyon nüfusunun otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla belli bir yürüme mesafesi içerisinde düzenlenen açık veya kapalı otopark alanlarıdır.

4.5.4. Katlı Otopark Alanı

Bölge otoparkları ile aynı amaç doğrultusunda düzenlenen kapalı otopark alanı bulunduğu bölge yükseklik koşullarını aşamazlar.

Bu alanlarda gömülü olmak koşuluyla teknik gereksinimlere uygun olarak birden fazla bodrum katta yapılabilir. Kamusal amaç için ayrılan kapalı otopark alanlarının gömülü olmak koşuluyla bodrum katları emsal hesabına dahil değildir.

Bu alanda;

Emsal=2.00

Maksimum Bina Yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$)=2 kat'tır.

4.5.5. Trafo

Trafo binası parselin cephe aldığı imar yolundan 3.00 m., diğer tüm cephelerden 1.00 m. olacak şekilde tesis edilecektir. 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." şeklinde plan hükümleri getirildiği görülmüştür.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-481008911" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca, 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı, nüfus kapasitesinin güncel nüfus verileri, onaylı planların nüfus kabulleri ve uygulama imar planı yapılaşma koşulları ile altyapı alanlarının dağılımı dikkate alınarak belirlendiği; planlama alanına yönelik mevzuatta belirlenen analiz, araştırma ve etütler ile kurum görüşleri doğrultusunda plan kararları üretildiği; sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar mevzuatında belirlenen asgari standartları sağlayacak şekilde düzenlendiği anlaşılmış olup plan teklifinin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde *Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi (Düğerek II. Kısım) 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.*

Komisyon Görüşü: “*Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi (Düğerek II. Kısım) 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.07.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-221863 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

4.1.Gelişme Konut Alanları maddesinin “– Ortak alanların sulanmasında kullanılmak üzere; yağmur sularının depolanmasına yönelik depo, sarnıç ve benzeri alanlar, mimari projesinde veya vaziyet planında ayrılabilir.” bölümüne Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 57. Madde 7. Fıkrasının (a) bendi uyarınca “Konut alanlarında yapılacak tüm yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²’ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz. Birden fazla yapı yapılabilen parsellerde, yapılardan herhangi birine bu bendin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı düzenlenmiş olması halinde belirtilen zorunluluklar aranmaz.” ifadesi eklenerek değiştirilerek onaylanması



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

27.07.2023

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.07.2023