



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

08.09.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.09.2022 tarihinde saat 14:50'de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.09.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-139471 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.09.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkii 1829 ve 1830 numaralı parseller ile Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda hazırlanan Teklif-48643751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.09.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-139471 sayılı yazısında;

İlgi : Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 16.02.2022 tarihli ve 84783 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı doğrultusunda Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan mevkii, 1829 ve 1830 numaralı parseller ile bitişğinde yer alan Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bahse konu alan ile Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, 1829 ve 1830 (eski 1732) numaralı parseller; 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Orman Alanı" kullanımında, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan" ve "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, 1995 yılında onaylı 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında "Termal Turizm Alanı" olarak, 2012 yılında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve ilavesinde "Su Dolum Tesisi" olarak planlanmış olup, sonrasında Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.12.2016 tarih ve 455 sayılı kararı ile "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.12.2016 tarih ve 456 sayılı kararı ile de "Termal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 13.08.2020 gün ve 00241 sayılı Olur ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına 556,53 m2 lik ormanlık alanda Ulaşım Yolu için izin verilmiştir.

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.02.2022 tarihli Oluru ile 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 üncü maddesi gereğince Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına 2625,49 m2lik ormanlık alanda Sondaj Kuyusu ve Ulaşım Yolu için olur tarihinden itibaren 49 yıl süreyle kesin izin verilmiştir.

Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, 1829 ve 1830 numaralı parsellerin mülkiyet sınırları ile parsel sınırı bitişğinde yer alan orman izinli alan sınırlarının değişmesi sebebiyle Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında; Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün, ADM Elektrik Dağıtım Şirketinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü ile Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün, Orman Bölge Müdürlüğü'nün, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşleri ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol, Emlak ve İstimlak, Fen İşleri, İtfaiye, Ulaşım



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

08.09.2022

Dairesi Başkanlıkları, Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü ile Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün kurum görüşleri bulunmaktadır.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğünün bila tarihli 1157083 sayılı yazısı ile alan üzerinden Teşekküle ait ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda 380 kV Kemerköy-Yatağan E.İ.Hattının geçtiği, bu itibarla, E.İ.Hattının güzergahının, direk alanlarının ve Teşekkülümüze ait irtifak alanlarının korunması kaydı ile, söz konusu enerji iletim hatlarının altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında: "Planlamalarda, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne Uyulacaktır" ibaresinin, "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği hususunun" plan notlarına alınması ve uygulamanın belirtilen hususlar çerçevesinde yerine getirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım Şirketinin bila tarihli YPM-SPY sayılı yazısı ileöz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile mülkiyeti gerçek ve/veya tüzel kişilere ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiği, belirtilerek, Termal Turizm Alanı, Orman Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Yol amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir,

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 30.03.2022 tarihli 2022099451 sayılı yazısı ileöz konusu imar planı yapılması planlanan 0,67 hektarlık alanla çakışmalı, ER:2499344 sayılı ve ER:3089236 sayılı maden işletme ruhsat sahalarının bulunduğu, maden işletme ruhsat sahaları ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin onikinci fıkrası; "*İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna işlenir...*" hükmü ve ayrıca Maden Yönetmeliği'nin 118 inci maddesinin birinci fıkrası; "*İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hak sağlandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur...*" hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği, bu kapsamda, imar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı anılan maden ruhsat sahasının yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği, kazanılmış haklarının korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması ve hazırlanacak olan imar planına işlenmesi kaydıyla, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edildiği bildirilmiştir.

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 06.04.2022 tarihli 98957 sayılı yazısı ile Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği hususu bildirilmiştir.



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

08.09.2022

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünün 4234422 sayılı yazısı ile "...Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin ülkedeki her türlü yapı, bina, tesis ile açık ve kapalı alan işletmelerinde alınacak yangın önleme ve söndürme tedbirlerini kapsadığı, bu bakımdan Yönetmeliğin 7 nci maddesinin onikinci fıkrasında sayılan tesisler için Yönetmelikte belirtilen ilave tedbirlere uyulması gerektiği, sayılan tesislerde orman ile parsel sınırı arasında 21 inci maddenin yedinci fıkrasındaki koşulun sağlanamaması hâlinde, Yönetmeliğin 22 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca aynı maddenin üçüncü fıkrası kapsamında orman sınırı boyunca beton iç ulaşım yolu yapılabileceği, diğer taraftan 21 inci maddenin yedinci fıkrasında belirtilen "imar planı hazırlanırken" ibaresinin yeni yapılacak planlarını kapsamı gerektiği..." şeklinde görüş bildirmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 22.02.2017 tarihli 553 sayılı yazısı ile Muğla Büyükşehir Belediyemiz hüküm ve tassarrufunda altında bulunan, 48001 nolu Yatağan – Bağyaka Jeotermal İşletme Ruhsat sahamızın; 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun 14. Maddesi gereğince, "Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu" işinin tamamlandığı, etüt kapsamında belirlenen zonlar, alınması gereken önlemler bildirilmiş olup; Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 23. Maddesinin 4 ve 5 fıkralarına göre imar planına uygulanması hususu bildirilmiştir.

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 13.04.2022 tarihli 35800 sayılı yazısı ile Başkanlık görev tanımı kapsamına giren 3213 Sayılı Maden Kanunu ve 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar Ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında 3229958 Erişim numaralı, İR48001 Nolu Jeotermal ve Doğal Mineralli Su işletme ruhsatının düzenlendiği bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.04.2022 tarihli 100712 sayılı yazısı ile Otopark Yönetmeliği kapsamında oluşan kullanımlara hizmet verecek otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması ve "Parsellerde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur." ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile hazırlanan taslak planın uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün bila tarihli 2230364 sayılı yazısı ile görüş sorulan alanın içerisinde 500 yıl frekanslı taşkın pik debisi 7.30 m³/sn olan Sarısu Deresi'nin geçtiği, alan içerisinde topoğrafik olarak uygun bir güzergahta b=2 m h= 2 m olan betonarme U kesitin yerinde uygulanması şartıyla uygun bulunduğu bildirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün bila tarihli 4209071 sayılı yazısı ile 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 gerektiği bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 25.10.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporuna göre; planlama çalışması yapılan alan yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup; Önlemlen Alanlar (ÖA-2.1.) olarak belirlenmiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 7.32., 7.43. ve 8.10. numaralı plan hükümleri ve Muğla İli 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 5.5.1.5. numaralı plan hükmü doğrultusunda, İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Havdan Mevkiinde 5402,69 m² büyüklüğündeki 1829 ile 1376,02 m² büyüklüğündeki 1830 parsel numaralı taşınmazlar ile Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; onaylı plandaki yapılaşma koşullarında artış olmayacak şekilde, 1829 parselde yapılanma koşulları E:0.60, 2 kat, Yençok: 10.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm yol cephelerinden 5 metre, orman cephesinden ise 10 metre olacak şekilde, "Termal Turizm Alanı" olarak, 1830 parsel ise "Teknik Altyapı Alanı" olarak, orman izinli alanlarda izin doğrultusunda Ulaşım güzergahı şeklinde planlanmış olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için 17 adet plan hükmü düzenlenmiştir.



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

08.09.2022

Yukarıda açıklanan ilgili kurum, kuruluş görüşleri doğrultusunda ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Teklif-48643751 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “*Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*” denildiğinden, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Havdan Mevkii 1829 ve 1830 numaralı parseller ile Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda hazırlanan Teklif-48643751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Havdan Mevkii 1829 ve 1830 numaralı parseller ile Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda hazırlanan Teklif-48643751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.09.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-139471 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.09.2022