



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

12.10.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.10.2023 tarihinde saat 15:17'de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Mentеше/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-246925 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.10.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parseller ve çevresini kapsayan onaylı imar planının plan hükümlerinin 3. ve 6. maddelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 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 10.10.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-246925 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve 33529255-755.02.99/238365 sayılı yazısı.
b) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarihli ve 204 sayılı kararı.
c) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarihli ve 205 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parselde yapılması planlanan "Bağıyaka Termal Tesis Alanı" ile ilgili yürütülen proje hizmet alımı ihalesi sürecinde hazırlanmış Mimari Kesin Proje doğrultusunda; subasman kotu ve kat yükseklikleri ile ilgili konularda gereken düzenlemelerin Daire Başkanlığımızca yapılması talep edilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.02.2022 tarihli ve 84783 sayılı yazısı doğrultusunda Yatağan İlçesi, Bağıyaka Mahallesi, Havdan mevki, 1829 ve 1830 numaralı parseller ile bitişiğinde yer alan Bakanlık Oluru ile izinli ormanlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ilgi (b) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği de ilgi (c) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda askı işlemleri yapılmış olup, 27.10.2022 tarihinde askı süreci tamamlandıktan bahse konu plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarihli ve 204, 205 sayılı kararları ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2230364 sayılı yazısında görüş sorulan alanın içerisinde 500 yıl frekanslı taşkın pik debisi 7.30 m/sn olan Sarısu Deresi'nin geçtiğinin tespit edildiği, görüş sorulan alan içerisinde topoğrafik olarak uygun bir güzergahta b=2 m h=2 m betonarme U kesitin yerinde uygulanması şartıyla uygun bulunduğu bildirildiği,

Sarısu Deresinin ıslahının yapılmasına ilişkin Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nca Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğüne 11.07.2023 tarih ve 3592839 sayılı yazı ile görüş sorulduğu, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarihli ve 3619076 sayılı yazısı ile; gönderilen ıslah projesinde 0+000 – 0+095 m arasında kalan bölümün kapalı kesit olduğunun tespit edildiği, kapalı kesit bölümlerde tıkanma riskinin fazla olması ve işletme – bakım – onarım faaliyetlerinin zor olması sebebiyle söz konusu kapalı kesitin mümkün olduğu kadar açık kesite dönüştürülmesinin uygun olacağına mütalaa edildiği, söz konusu kapalı kesitin bir bölümünün açık kesite dönüştürülmemesi durumunda bu bölümün düzenli olarak kontrol altında tutulmasının ve temizlenmesinin gerektiği, proje kapsamında yapılacak olan



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

12.10.2023

taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetlerinin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılması şartıyla gönderilen ıslah projelerinin hidrolik açıdan uygun bulunduğu, onaylı projelerin yazı ekinde gönderildiği, Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi 1829 ve 1830 parsel numaralı taşınmazların D.S.İ. 21. Bölge Müdürlüğüne ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları ve D.S.İ. 21. Bölge Müdürlüğüne ait herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadıklarının tespit edildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının bildirildiği,

Ayrıca Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 11.06.2015 tarihli ve 200 sayılı meclis kararı ile "... yağış sularının toplanması derelerin ıslahının Muğla Su ve Kanalizasyon idaresi tarafından yapılması ve bu iş ile ilgili tahakkuk eden harcamaların Muğla Büyükşehir Belediyesi bütçesinden karşılanması konusunda yetki devri yapılmasına Meclisimize oybirliği ile karar verildi." belirtildiği tespit edilmiştir.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı doğrultusunda Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü ve Harita Şube Müdürlüğüne subasman kotu ve kat yüksekliklerine ilişkin görüş sorulmuş olup,

Harita Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve 244667 sayılı yazısı ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar başlıklı 10. Maddesi "(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır." hükmünü içerdiği, ancak Tabii Zeminden Kotlandırma başlıklı 12. Maddesi "(1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. (2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir. (3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır. (4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur." hükmünü içerdiği, parselin tabii zemin durumu ve yazı ekinde gönderilen proje incelendiğinde; onaylı planda bulunan 15 metre genişliğindeki yoldaki kotların yaklaşık 430 m kotlarında olduğu, yapılması planlanan yapının ise yaklaşık 420 m kotlarına oturduğu ve ayrıca parselin tabii zemini ile yollar arasında kot farkının bulunduğu, onaylı imar planı dikkate alınarak 0.00 kotu belirlenmesinde parselin tabii zemini ile yaklaşık 10 m kot farklı olacağının tespit edildiği, bu nedenle parselde yapılması planlanan bina için tabii zeminden kot alınabilmesi için plan notu üretilmesi gerektiği,

Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve 244692 sayılı yazısı ile plan notlarına "Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir." hükmünün eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.10.2023 tarihli ve 245875 sayılı görüşünde plan notlarına "Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir." hükmü ile yapılara subasman kotu tabii zeminden verilebilecek şekilde plan notu üretilmesinin uygun olduğu, ayrıca Harita Şube Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarihli ve 246246 sayılı yazısı ile de, "Yapılara subasman kotu tabii zeminden verilebilecektir" şeklinde plan notu üretilmesinin uygun mütala edildiği bildirilmiştir.



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

12.10.2023

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; plan hükümlerinde

3. "Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz" şeklindeki plan hükmünün,

3. "Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Planlama alanında yapılacak tesis özellikli yapı olacağından, iç yükseklikler serbest olup, yapının teknik özellikleri doğrultusunda mimari projesi ile belirlenecektir. Binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir." şeklinde,

6. "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli 2230364 sayılı yazısı ile alan içerisinde Sarısu Deresi'nin geçtiği, alan içerisinde topoğrafik olarak uygun bir güzergahta $b=2m$, $h=2 m$ olan betonarme u kesitin yerinde uygulanması gerektiği bildirilmiş olup, belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." şeklindeki plan hükmünün

6. "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarihli 3619076 sayılı yazısı ve eki ıslah projesine uyulacak olup, belirtilen proje kapsamında yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin işletme, bakım ve onarım faaliyetleri Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır." şeklinde değiştirilerek düzenlenmiştir.

Plan hükmü değişikliği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusu olduğundan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmamıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin Teklif-48945660 PİN numarası alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parseller ve çevresini kapsayan onaylı imar planının plan hükümlerinin 3. ve 6. maddelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 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: "Yatağan İlçesi, Bağyaka Mahallesi, Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde yer alan 1829 (139 ada,6 parsel) ve 1830 parseller ve çevresini kapsayan onaylı imar planının plan hükümlerinin 3. ve 6. maddelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 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 10.10.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-246925 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

12.10.2023

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. 12.10.2023