**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

|  |  |
| --- | --- |
| **TEKLİFİN / ÖNERGENİN KONUSU** | **Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planının Onaylanması** |
| **HAVALE TARİHİ** | **08/06/2023** |
| **HAVALE KARAR SAYISI** | **6/4-171** |

**İL GENEL MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

İlimiz Eğirdir İlçesi Aşağıgökdere Köyü 237 ada 1 ve 2 parsel numaralı mülkiyeti Banu BARAN’a ait taşınmazlara yönelik eko turizm amaçlı Şehir Plancısı Kadir BABACAN tarafından hazırlanan NİP-321017816 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı  ve UİP- 321017817 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanmasına dair İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) Valilik Makamınca havaleli 07.06.2023 tarih ve 36702 sayılı teklifinin incelenmesi neticesinde;

Söz konusu taşınmazlara için tapu kayıt örneği göre parsel büyüklüğü ile mülkiyet sahiplerinin;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sıra No | Köy  | Ada/Parsel  | Yüzölçümü  | Mülkiyet Sahibi  |
| 1 | Aşağıgökdere  | 237/1 | 8.546,66m2 | Banu BARAN |
| 2 | Aşağıgökdere  | 237/2 | 9.850,11m2 | Banu BARAN |

Toplam planlama alanı 23.860,00m2 dir.

İmar planı teklifi İdaremize sunulduğunda söz konusu parsellerin ulaşımında orman yolunun kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle İdaremizce 27.03.2023 tarih ve 33917 sayılı yazı ile Isparta Orman Bölge Müdürlüğüne bahse konu imar planı alanınnda ulaşımın orman yolundan sağlanmasında sakınca olup olmadığı sorulmuştur. 7887600 sayılı cevabi yazıda yol izini için mülkiyet sahibince ücret bedelinin yatırılması istenilmiştir. Akabinde 7966839 sayılı Isparta Orman Bölge Müdürlüğünün yazısında 058 nolu orman yolunun imar planında kullanılmak üzere gösterilmesinde sakınca olmadığı İdaremize bildirilmiştir.

Söz konusu imar planı çalışmasında kurum görüşleri Plan Müellif tarafından alınarak imar planı ile İdaremize teslim edilmiştir Plan Müellifince imar planına esas alınan kurum görüşleri şu şekildedir.

 1-Isparta Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğünün 04.07.2022 tarih ve 4928507 sayılı yazısında

“…6831 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmiş olduğu, ilgili taşınmazların orman sınırları dışında kaldığının tespit edildiği, söz konusu taşınmazlar üzerine ilgi sayılı yazınız ekinde bulunan ölçekli harita üzerindeki sınırlar içerisinde 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planı yapılmasında idaremiz açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.” denildiği

2-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 18. Bölge Müdürlüğünün bila tarih ve 2277207 sayılı yazısında “*Söz konusu parsellerin güney kenarında dere yer yatağının yer aldığı belirlenmiştir. Bu nedenle taşınmazın dereye sınır cephesinden 10.00 m çekme mesafesinin uygulanması gerekmektedir.*” denildiği

Bila tarih ve 2852452 sayılı yazısında ise “*İmar planı yapılması düşünülen parsellerin yakınında bulunan derenin sağ ve sol kıyı çizgisini gösterir sayısal harita ekte gönderilmiştir*.” denildiği

Buna göre imar planında parsellerin güney kısmında dere yatağı sayısal verilere göre işlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca dere kenarında 10 metre çekme mesafesi istenilmiştir. Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün kurum görüşüne göre söz konusu çekme mesafesi 15 metreye çıkarılmış ve bu alan yapı yasaklı alan ve doğal karakteri korunacak alan olarak imar planına işlendiği tespit edilmiştir.

3-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün bila Tarih ve 2535837 sayılı yazısında ile söz konusu parsellerin Turizm merkezinde yer almadığı, 2863 sayılı Yasa gereği herhangi bir korunması gereken kültür varlığının olmadığı, arkeolojik sit alanında bulunmadığından dolayı imar planı yapılması sakınca olmadığını bildirildiği,

4-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 7. Bölge Müdürlüğünün 1215225 sayılı yazısında imar planı yapılmasında sakınca olmadığının bildirildiği

5-Orman ve Su İşleri Bakanlığı VI Bölge Müdürlüğünün (Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü ) 5500566 sayılı yazılarında 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (milli park, tabiat parkı, tabiat koruma alanı vs.) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu uyarınca (yaban hayatı koruma sahası, yaban hayatı geliştirme sahası vs.) ile 2014/1 Sayılı Genelge kapsamında özellikli yerlerden olmadığından sakınca olmadığının bildirildiği

6-Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. 1/05/2022 tarih ve 200100 sayılı yazısında söz konusuparsellerde eko turizm alanı amaçlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı yapılmasında mevcut tesislerimiz açısından herhangi bir sakınca olmadığının bildirildiği

7-Isparta İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 310313 sayılı yazısında “Söz konusu inceleme sahasında 7269 Sayılı Kanun hükümlerine istinaden alınmış bir "Afete MaruzBölge" kararı bulunmadığı, söz konusu taşınmazların içerisinden ve/veya yakın civarından geçen akar/kuru dere yataklarında yağışlı dönemlerde su baskını-taşkın olaylarına karşın ilgili Kurumdan görüş alınması gerektiği İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda tüm doğal afet tehlikelerinin ayrıntılı olarak incelenerek sahanın yerleşime uygunluk durumunun ortaya konulması, varsa alınması gereken önlemlerin belirtilerek uygulanmasının sağlanması, planlama ve yapılaşmaya bu çalışmalar doğrultusunda gidilmesi kaydıyla söz konusu alanlarda İmar Planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığının bildirildiği

8-Türk Telekomünikasyon A.Ş. 10.05.2022 tarihli ve 81017 sayılı yazısında;“Şirketimize ait mevcut Türk Telekom alt yapımızın korunması ve deplase işlerinin tarafınızca yapılması kaydı ile herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denildiği

 9-Tarım ve Orman Bakanlığının Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün 8050065 sayılı yazısında

“Isparta İli, Eğirdir İlçesi, Aşağıgökdere Köyü 237 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde eko-turizm amaçlı imar planı yapılması hususunda ilgi (b) yazımızda detayları verilen Karacaören 1-2 Baraj Gölü Özel Hükümleri Madde 103 ve Madde 104 kapsamında iş ve işlem yürütülmesi şartıyla Bakanlığımız Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, DSİ 18. Bölge Müdürlüğünde söz konusu dereye ait yıllık ortalama akım değeri bulunmaması hasebiyle, içme suyu amacı bulunan Karacaören Barajını besleyen derenin su kalite ve miktarının koruma

 altına alınabilmesi maksadıyla, parselin yanından geçen dereye ait sağ ve sol kıyı çizgisinden itibaren yatayda 15 metre genişliğindeki alanların Göl Yeşil Kuşaklama Alanı olarak kabul edilmesi ve yazımız ekinde de verilen Karacaören 1-2 Baraj Gölü Özel Hükümleri Göl Yeşil Kuşaklama Alanı başlığı içerisinde yer alan hükümlere (Madde 55 – Madde 70) riayet edilmesi gerekmektedir.” Denildiği

Buna göre dere sınırından itibaren çekme mesafesi 15 metreye çıkarılmış ve bu alan yapı yasaklı alan ve doğal karakteri korunacak alan olarak imar planına işlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca Karaören 1-2 Baraj Gölü Özel Hükümlerine uyulması gerektiği plan notlarına işlendiği tespit edilmiştir.

11- Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğünün 16.06.2022 tarih ve 851584 sayılı yazısında “İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergahlarımız dışında kaldığı için eko-turizm amaçlı imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca yoktur.” denildiği

12-Isparta İl Sağlık Müdürlüğünün Isparta İl Sağlık Müdürlüğünün bila tarih ve E-11499991-104.03 sayılı yazısının eki olan raporda “Oluşacak evsel nitelikli atık sular, 19/03/1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerince belirlenmiş fosseptik çukurunda depolanması, fosseptik çukuru dolduğunda vidanjörle çekilerek faal bir arıtma tesisine deşarj edilmesi ve her deşarj yapıldığında arıtma tesisinden belge alınması ayrıca;Diğer kurumlardan da uygun görüşü alınması şartı ile söz konusu yerde Eko-Turizm alanı amaçlı imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir.” Denildiği

Bu doğrultuda imar planı açıklama raporunda Çevre Mühendisi tarafından hazırlanan fosseptik projesi açıklama raporunun yer aldığı ve bu doğrultuda imar planında 12x12 metre büyüklüğünde teknik altyapı alanı ayrıldığı tespit edilmiştir.

13- Isparta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 16.05.2023 tarih ve E-3607102 sayılı yazısında 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinde belirtilen, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görev tanımlarına konu olan "Doğal Sit Alanları" ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit sınırları dışında kaldığı,Bahse konu parsellerin Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" gösteriminde kaldığı belirlenmiştir. Onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde "5.18 Bu planın ilke ve hedeflerine, kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte, imar planı,plan değişikliği, revizyonu ve ilavesi yapılamaz." denilmektedir. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 9.26.maddesinde *"Bu alanlarda 5178/4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır. Planda* *mera olarak gösterilmiş alanlarda, Mera Kanunu dışında ve özel mülkiyete konu alanlar bulunması* *durumunda 9.5. nolu plan hükümleri uyarınca uygulama yapılabilir."* denilmektedir. ÇDP'nin "9.21.2." no.lu "EKO-TURİZM ALANLARI" başlığı altında; "Bu plan ile belirlenen veya ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük

ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri, yeme-içme tesisleri, gezi yolları, açık otopark vb. tesisler ile gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine

ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı vegeleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Emsal (E) =Yapı 0,10 yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² max. Bina Yüksekliği = 7,50 m. (2 kat) olacaktır." hükümleri yer almaktadır.

Buna göre; söz konusu taşınmazlara eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında sakınca olmadığı Karacaören 1-2 Baraj Gölü Özel Hükümleri kapsamında Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün kurum görüşünün alınması gerektiğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

İdaremize taslak imar planı sunulduğunda Üst Ölçekli Antalya Burdur Isparta Çevre düzeni Planının 9.21 Eko Turizm maddesinde değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca 19.12.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000  ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Değişikliğinde

 "*9.21.2 Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan Plan Hükümleri;"...9.21.2.7 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

 Bu nedenle İdaremizce 27.03.2023 tarih ve 33919 sayılı yazımız ile 237 ada1 ve 2 parseller eko turizm amaçlı imar planı teklifinin Üst Ölçekli Antalya Burdur Isparta Çevre Düzeni Planının 9.21.2.7 maddesine göre değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hakkında kurum görüşü sorulmuştur.

11.04.2023 tarih ve 6127548 sayılı cevabi yazıda söz konusu imar planı teklifinin kurum görüşlerinin 29.04.2022 tarihinde başlatıldığı bu nedenle 9.21.7.2.7 maddesine göre değerlendirme yapılması gerektiği İdaremize bildirilmiştir.

14- İdaremize yapılan başvuru sonucunda 03.05.2023 tarihli ve 35401 sayılı yazımız ile 237 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara eko turizm amaçlı imar planı için kurum görüşü istenilmiştir. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 9867531 sayılı cevabi yazılarında 237 ada 1 ve 2 tarım dışı kullanımına Valilik Makamından alınan 12.05.2023 tarih ve 9786484 sayılı Makam Olur'u istinaden tarım dışı kullanım için izin verildiği İdaremize bildirilmiştir.

Planlama alanına yönelik 2 adet 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita ve 4 adet 1/1000 ölçekli Halihazır Haritaların 02.11.2022 tarihinde İdaremizce onaylanmıştır.

06.03.2023 tarih İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Isparta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanı içerisinde bulunan 237 ada 1 ve 2 parsellerin kuzeyinde bulunan Isparta-Antalya karayolundan planlama alanına kadar ulaşan 058 nolu kodlu orman yolunun planlama alanı içerisinde kalan kısmı 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları E:0.10 ve Yençok:7.50m olacak şekilde planlanmıştır. Yapı yaklaşma sınırı ada kenarlarından 5 metre olacak şekilde planlanmıştır. Planlama alanının güney doğusunda Dereye ait sağ ve sol kıyı çizgisinden itibaren 15metre genişliğindeki alan Yapı yasaklı alan ve Doğal Karakteri Korunacak alan olarak planlanmıştır. Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün görüşü, Karacaören 1-2 gölü Özel Hükümleri ve Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre Çevre Mühendisi tarafından hazırlanan Foseptik Projesi Açıklama Raporu doğrultusunda Planlama alanının kuzey batısında yola cephe olacak 12x12m Teknik alt yapı alanı planlandığı, İl Özel idaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 07/06/2023tarihli teknik rapordan anlaşılmıştır.

Bu nedenle İlimiz Eğirdir İlçesi Aşağıgökdere Köyü 237 ada 1 ve 2 parsel numaralı mülkiyeti Banu BARAN’a ait taşınmazlara yönelik eko turizm amaçlı Şehir Plancısı Kadir BABACAN tarafından hazırlanan NİP-321017816 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı  ve UİP- 321017817 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İl Özel İdaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 07/06/2023 tarihli teknik rapor doğrultusunda onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İl Genel Meclisinin Takdirlerine arz olunur.08/06/2023

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

Komisyon Başkanı Başkan Vekili Sözcü Üye

İbrahim AĞRAS Ahmet SEKTİOĞLU Sezgin ÖZDOĞANCI Faik ÇIRAK

Üye Üye Üye

Mükerrem ÇETİNKAYA Nazmi MACİT Adil AKBULUT