

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2024 tarihinde saat 09:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352518 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.10.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada 22 parsel ve 687 ada 275 parselleri kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481068494 PİN 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 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352518 sayılı yazısında;

6360 sayılı yasa kapsamında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi gereğince İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesinde 689 ada 277 parselde yürürlükteki planda "Spor Tesisleri Alanı" olarak planlı alandaki spor tesisleriyle ilişkili bütünleşik hizmet alanları oluşturulabilmesi amacıyla Başkanlığımız yatırım programları dahilinde ihtiyaç doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.

Plan değişikliği sınırları içerisinde 115 ada 22 parsel ve 687 ada 275 parsellerin yer aldığı; 115 ada 22 parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza, 687 ada 275 parselin mülkiyetinin ise Menteşe Belediye Başkanlığına ait olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda çalışmalarına başlanılan plan değişikliğine konu alanlar İlimiz, Menteşe İlçesi sınırları içerisinde Muslihittin Mahallesi, 115 ada 22 parsel ve 687 ada 275 parsel Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" tanımlı olduğu,

10.02.2015 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclisimizin kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 115 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" ve bahse konu parselin batısında bulunan kamuya terk edilmiş alanın "Park Alanı" kullanımında kaldığı; 10.02.2015 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclisimizin kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 115 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" kullanımında olduğu, yapılaşma koşulları E: 1.00 ve bahse konu parselin batısında bulunan kamuya terk edilmiş alanın "Park Alanı" kullanımında kaldığı,

20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Belediye Meclisimizin kararı ile onaylanan 687 ada 275 parsel ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park Alanı" ve bahse konu parselin güneyinde bulunan kamuya terk edilmiş alanın "Genel Otopark Alanı" kullanımlarında kaldığı; mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Muğla Uygulama İmar Planınının 1982 yılında Mülga İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmış olduğu 687 ada 275 parsel ise "Park Alanı" ve bahse konu parselin güneyinde bulunan kamuya terk edilmiş alanın "Genel Otopark Alanı" ve "Yaya Yolu" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca re'sen hazırlanan taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Menteşe Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımıza bağlı Harita Şube Müdürlüğü ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü görüşleri alınmış olup, bahse konu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 25.09.2024 tarih ve E-21365915-115-347216 sayılı yazısı ile "... yer alan Genel Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince 23.09.2024

tarih ve 2024/9-676 sayılı UTK Kararı ile uygun değerlendirildiği, planlama çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı ...”

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 02.10.2024 tarih ve E-33529255-115.01.06-350030 sayılı yazısı ile “... Bahse konu 115 ada 22 parselde Başkanlığımızca Ek Hizmet Binası tasarlanması planlanmakta olup; Belediye Hizmet Alanlarının kademe çizgisinin aynı şekilde belirtilerek, yaklaşık 5000 m<sup>2</sup>'lik bir fonksiyonun planlanması ve plan notlarının meri imar planındaki şekliyle korunması şartıyla plan değişikliğinde Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı. ...”

Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.10.2024 tarih ve E-79275360-000-69691 sayılı yazısı ile “... yapılan bu düzenlemeler neticesinde iptal edilen donatı alanlarının transferine karşılık Belediye Hizmet Alanı kullanımının 687 ada, 275 parsel konumuna taşındığı görülmüştür. Mülkiyeti Belediyemize ait 687 ada, 275 parsel ile ilişkin öneri mekansal plan kararları kapsamında ilgi (b) yazımız ile Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün konuya ilişkin görüşü ayrıca talep edilmiş olup, anılan Müdürlüğün ilgi (c)'de kayıtlı yazısında; “Belediyemize ait taşınmazın dâhil edildiği plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmiştir.” denilmektedir. Yukarıda tespiti yapılan konular çerçevesinde talebinize yönelik yapılan değerlendirmede, yapılması planlanan söz konusu bu düzenlemelerin meri nazım ve uygulama imar planı kararları üzerinde bir değişikliğe konu olduğu, imar planı değişikliği adı altında Başkanlığımızca tesis edilecek işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanununu ek 8. maddesi ile birlikte sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesine dair Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (3) fıkrası ile anılan Yönetmeliğin 12. maddesinde amir olunan ilgili yasal düzenlemelere uygunluğu ölçüsünde yürütülmesi gerektiği ....” hususları bildirilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine istinaden 1. ve 2. fıkrası ve 3. fıkrasının (b) bendi kapsamında Başkanlığımızca re'sen hazırlanan;

- Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı)”, “Park Alanı”, “Pasif Yeşil Alan”, “Genel Otopark Alanı” ve “Yaya Yolu” kullanımlarından oluşmaktadır.
- Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmaz üzerinde mevcut onaylı planda bulunan “Park Alanı” ve güneyindeki “Genel Otopark Alanı” ve “Yaya Yolu”; “Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)” kullanımında bulunan 115 ada 22 parselin bir kısmına taşınarak, 115 ada 22 parselin batısında bulunan mevcut “Park Alanı” ile birlikte genişletilmiş olup, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak düzenlenmiştir.
- 687 ada 275 parseldeki “Park Alanı” ve bahse konu parselin güneyinde bulunan “Genel Otopark Alanı”, “Pasif Yeşil Alan” ve “Yaya Yolu” kullanımları “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)” olarak düzenlenmiştir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine doğrultusunda plan onama sınırı içerisinde “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)” ve “Genel Otopark Alanı” kullanımları yüzölçümlerinde değişiklik yapılmamış olup, eşdeğer “Park Alanı” oluşturulmuştur.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 4. fıkrası doğrultusunda mevcut çevre teşekkülü göz önünde bulundurularak, “Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)” nlarında maksimum kat adedi 4 kat olarak belirlenmiş olup, iç yükseklikler serbesttir. Emsal: 1.00 olacaktır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı planlama alanının tamamı, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan “Muğla İli, Menteşe İlçesi Sınırları Dahilinde Bulunan Toplam 2069,6 Hektarlık Bölgenin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan – 2.1 ve Önemli Alan – 5.1” olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda yer alan hususlar doğrultusunda;

- 5216 sayılı Kanununun 7’inci maddesinin (c) fıkrasına göre “Kanunlarla Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ...”
- 3194 sayılı İmar Kanununun ek-8’inci maddesinde “... kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “*Nazım ve Uygulama İmar Planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım İmar Planı kesinleşmeden Uygulama İmar Planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde Nazım ve Uygulama İmar 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 re’sen hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada 22 parsel ve 687 ada 275 parselleri kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481068494 PİN 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, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada 22 parsel ve 687 ada 275 parselleri kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481068494 PİN 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 09.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-352518 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**

31.10.2024

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. 31.10.2024