



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

28.02.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.02.2025 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395176 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan toplam 20537,26 m2 alanda; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, Yol Alanı ve Orman Alanı amaçlı, TEKLİF-481080788 PİN numaralı, 1/1000 Ölçekli (Kafaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395176 sayılı yazısında;

İlgi : Mentеше Belediye Başkanlığının 07.02.2025 tarih ve 80140 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi sınırları içerisinde, ancak Kafaca İmar Planı sınırlarında karayolunun kuzeyinde yer alan "Gelişme Konut Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Ticaret Alanı" fonksiyonlarına sahip imar adalarına erişimi sağlamak, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımız görüşleri doğrultusunda ulaşım ağında gerekli düzenlemeler yapmak, bölgenin orman tahdit sınırları dikkate alınarak, Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan izinler doğrultusunda imar planı kararlarının revize edilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli (Kafaca) Nazım ve 1/1000 Ölçekli (Kafaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği tekliflerinin hazırlandığı, nazım imar planı değişikliği taslağına uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile birlikte eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Mentеше Belediye Meclisince 04.02.2025 tarih ve 21 sayılı meclis kararı alındığı belirtilmiş, Mentеше Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan tekliflerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesi ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesinin 8/c. maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Başkanlığımıza gönderilmiştir.

Menteşe Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih ve 21 sayılı kararında; "İlçemiz, Akçaova Mahallesi sınırları içerisinde, ancak Kafaca İmar Planı sınırlarında karayolunun kuzeyinde yer alan "Yol Alanı ve Orman Alanı" amaçlı TEKLİF-481080785 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği Taslağı ve nazım imar planı revizyonu değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481080788 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği Taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) 5216 sayılı Kanununun 7. Maddesi kapsamında eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesinin uygun olduğuna, oybirliği ile karar verildi" denmektedir.

Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, 1/1000 Ölçekli (Kafaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği teklifi hususunda dosyasında yapılan incelemeye göre;

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Mülga Kafaca Belediyesi'nin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda kısmen "Yol Alanı", "Park Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kalmakta olup bir kısmı ise tanımsız alanda kalmaktadır.

Teklif planda 657,91 m² alan şahıs mülkiyetinde iken kalan 19879,35 m² alan orman vasfında maliye hazinesi mülkiyetinde ve imar uygulaması sonrası kamuya terk edilmiş alan kapsamındadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Araştırma ve Analiz” başlıklı 8. Maddesinin 4. Fıkrası doğrultusunda; Karayolları Genel Müdürlüğü (Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı), Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü), Orman Genel Müdürlüğü (Muğla Orman Bölge Müdürlüğü) Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı görüşleri alınmıştır.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı) 03.01.2024 tarih ve 2466370 sayılı yazısında; Yatağan-Muğla Devlet Yolu'nda tasarlanan tali yol bağlantısına (Km:88+707) ait plan-profil paftasının incelendiği, söz konusu tali yola ait plan-profil paftasının imar planı yapılması şartıyla onaylandığı belirtilmektedir.
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2024 tarihli ve 348151 sayılı yazısında; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2024 tarih ve 1577660 sayılı yazısı ile taşınmazlara erişimin yol proje örneğindeki tali yoldan sağlanması ve tali yol bağlantısının imar planına işlenerek gerekli değişikliklerin yapılması belirtmiş, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 21.08.2024 tarih ve 1604618 sayılı yazısı ile de karayolu ile taşınmazlar arasında dolgu çalışması yapıldığı, yapılan dolgu çalışması sırasında ilgili kesimdeki 1x1m boyutundaki kutu menfezin işlevsiz hale getirildiği, menfezin su akışını sağlayacak şekilde açılması bildirildiği, bahse konu yazılar doğrultusunda 291 ada 1 ve 2 parsel geçiş yolu ön izin belgesi düzenlenmiş olup, Karayolu yol proje örneğinde yer alan yol bağlantısına yönelik imar planı değişikliği ile 1x1m boyutundaki kutu menfezin su akışını sağlayacak şekilde açılması ve vaziyet planlarındaki geçiş yolu imalatlarının yerinde yapılması durumunda geçiş yolu ön izin belgesinin izin belgesine çevrilebileceği bildirilmiştir.

Ayrıca; Kafaca Mahallesinin imar planına esas İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan jeolojik etüt raporu Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 11.12.2002 tarihinde onaylanmış olup, etüt sınırları dahilinde yer alan planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu raporda “Önlemlen Alan (ÖA)” olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlen alan olarak değerlendirilen yerlerde veya plan/rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi halinde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge doğrultusunda yeniden hazırlanarak onaylanan plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak yapılacağı ifade edilmiştir.” denilmekte olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliği hususunda yapılan incelemede;

Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan açıklama raporunda; “Akçaova Mahallesi sınırları içerisinde, ancak Kafaca Uygulama İmar Planı sınırlarında yer alan “Gelişme Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı” ve “Ticaret Alanı” fonksiyonlarının birbirleriyle bağlantısını sağlamak ve bu alanlara trafik akışını düzenlemek amacıyla imar planı ile kavşak noktası planlanmıştır. Ancak, (10.00)

metre genişliğindeki taşıt yolunun karayoluna bağlantısı, mevcut kot farkı nedeniyle uygun bulunmamış ve bu kapsamda alternatif bir karayolu bağlantısına yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Alternatif olarak önerilen bağlantı noktası, mevcut kot farkının yarattığı teknik ve güvenlik sorunlarını minimize etmek amacıyla geliştirilmiştir. Ancak, söz konusu bağlantının karayolu ağına entegrasyonu ve trafik güvenliğinin sağlanabilmesi için ilgili karayolu idaresinden görüş alınması gerekmiştir. Bu kapsamda, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2023 tarih ve 2440258 sayılı yazısıyla uygun bulunan ve 03.01.2024 tarih ve 2466370 sayılı yazı ile Menteşe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne iletilen tali yol bağlantısı, imar planı değişikliği yapılması şartıyla uygun bulunmuştur. Söz konusu bağlantı yolu, mevcut imar planında (7.00) metre genişliğindeki yaya yoluna denk geldiğinden, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme doğrultusunda imar planı kararlarında değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir. Sayısal orman sınırları ile onaylı imar planı paftaları çakıştırıldığında, mevcut imar planında yol alanı olarak gösterilen bazı bölgelerin ve tanımsız kalan alanların orman alanı içinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu durum, orman sınırlarına uygun düzenlemeler yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, Menteşe Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından orman izinlerine yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Orman sınırları içerisinde kalan ve parsellere ulaşan yolların Orman Kanunu'nun 17/3. maddesi gereğince, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 18.08.2023 tarih ve 9044780 sayılı oluru ile 1395.50 m²lik, 08.02.2024 tarih ve 10923006 sayılı oluru ile 926.96 m²lik ve 25.12.2024 tarih ve 14182608 sayılı oluru ile 5.501,06 m²lik alanlarda imar yolu amacıyla tahsis tesis edilmiştir. Karayolunun kuzeyinde yer alan "Gelişme Konut Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Ticaret Alanı" fonksiyonlarına sahip imar adalarına erişimi sağlamak amacıyla, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşleri doğrultusunda ulaşım ağında gerekli düzenlemelerin yapılması planlanmıştır. Ayrıca, bölgenin orman tahdit sınırları dikkate alınarak, Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan izinler doğrultusunda imar planı kararlarının revize edilmesi gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda, hem 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği hem de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" ne ilişkin 6. Maddesinde "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü gereğince "Yol Alanı ve Orman Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlanmıştır" denmektedir.

Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan açıklama raporunda bahsi geçen yeni plan kararları şu şekildedir:

Kavşak Noktası ve Ulaşım Düzenlemeleri: Akçaova Mahallesi sınırlarında yer alan "Gelişme Konut Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Ticaret Alanı" fonksiyonları arasındaki erişimin sağlanabilmesi için kavşak noktası Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda yeniden düzenlenmiş; mevcut kot farkı nedeniyle (10.00) metre genişliğindeki taşıt yolunun karayoluna bağlantısının uygun olmaması üzerine alternatif bir karayolu bağlantısı önerilmiştir. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2023 tarih ve 2440258 sayılı yazısı ile uygun bulunan "Tali Yol Taslak Plan ve Profili" doğrultusunda, tali yol bağlantısı imar planı teklifine işlenmiştir. Taşınmazlara ulaşım, önerilen tali yol bağlantısı üzerinden sağlanacak olup, onaylı plana göre açılmayan kavşak noktasındaki karayolu bağlantısı kapatılarak bu alan yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşleri



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

28.02.2025

doğrultusunda ulaşım ağı üzerinde gerekli düzenlemeler yapılmış ve bu doğrultuda imar planı kararları revize edilmiştir. Orman sınırları göz önünde bulundurularak, orman alanlarında taşıt yollarının oluşturulması için gereken izinler alınmış ve bu alanlar yalnızca yol amaçlı kullanıma tahsis edilmiştir.

Orman Alanı Düzenlemeleri: Planlama alanı içerisinde, ulaşım ağının düzenlenmesi ve trafik akışının sağlanabilmesi amacıyla, Orman Kanunu'nun 17/3. maddesi gereği, orman alanlarında ulaşım yolları için izin alma süreci tamamlanmıştır. Bu kapsamda, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan izinlerle, belirli orman vasıflı alanlar ulaşım yolu amacıyla kiralanmıştır. Bu alanlar, yalnızca yol alanı olarak kullanılmak üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uygun şekilde planlanmıştır. Planlama alanı içerisindeki imar adalarının güneyinde yer alan 10 metre genişliğindeki taşıt yolu ile 40 metre genişliğindeki taşıt yolu arasında kalan alan için onaylı imar planında mekânsal bir plan kararı bulunmamaktadır ve bu alan tanımsız durumdadır. İmar planlarında tanımsız alan bırakılması mümkün olmadığından ve söz konusu alan orman vasfında bulunduğundan, teklif planda orman alanı olarak planlanmıştır. Kiralanan bu orman alanları yalnızca ulaşım yollarının oluşturulması için tahsis edilmiştir. Ancak, bu yollar dışında kalan orman vasıflı alanlar, planlama sürecinde "salt orman alanı" olarak korunmuş ve mekânsal plan kararlarında bu alanlara ilişkin herhangi bir yapılaşma veya alternatif kullanım önerisi getirilmemiştir. Ayrıca mevcut imar planında yol alanı olarak belirlenen ancak orman alanı içerisinde kalan bazı bölgeler, teklif planında orman alanı olarak düzenlenmiştir. Buna eşdeğer yol alanı, (7.00) metrelik yaya yolunun (10.00) metreye genişletilmesi suretiyle elde edilmiştir.

Yol Alanı Genişletilmesi: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in 21/7. maddesi gereğince, orman sınırına bitişik parsellerin oluşturulmaması ve itfaiye araçlarının erişimini sağlamak amacıyla orman sınırı ile parsel arasında asgari (10.00) metre genişliğinde yol bırakılması zorunludur. Bu doğrultuda, Akçaova Mahallesi, 291 Ada, 1 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kuzey ve batı cephelerinde yer alan (7.00) metrelik yaya yolu, (10.00) metre genişliğinde taşıt yolu olarak genişletilmiştir.

Ayrıca Muğla Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2025 tarih ve 200694 sayılı yazısı gereği planlama alanının içerisinde geçen Mentеше İlçe Merkezini ve yakın çevresini besleyen içme ve kullanma suyu ana terfi hattı "İçme Suyu Ana Hattı" olarak plan üzerine işlenmiş olup "Muğla Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2025 tarih ve 200694 sayılı yazısı uyarınca içme ve kullanma suyu ana terfi hattı hat güzergahı boyunca yapılacak her türlü iş ve işlem öncesi Muğla Su Kanalizasyon İdaresi (MUSKİ), İşletmeler 2. Bölge Daire Başkanlığı (Menteşe Su ve Kanal İşletme Şube Müdürlüğü)'na bilgi verilmesi ve görevlendirilecek personel gözetiminde işlemlerin yapılması zorunludur." şeklinde plan hükmü düzenlenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 657,91 m² olan "Gelişme Konut Alanı" ve 5516,06 m² olan "Tanımsız Alan" kaldırılmış, 6196,02 m² olan "Park Alanı" 6447,27 m²'ye çıkarılmış, 8167,27 m² olan "Yol Alanı" 7922,22 m²'ye düşürülmüş ve onaylı planda olmayan 6167,77 m² "Orman Alanı" eklenmiştir.

Ayrıca, yapılaşma koşullarında artış yapılmamış, herhangi bir nüfus artışı getirici kullanım kararı getirilmediği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin 5 adet plan hükmü düzenlenmiştir.



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

28.02.2025

Bu doğrultuda kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde mülkiyeti şahıs, maliye hazinesi ve imar uygulaması sonrası kamuya terk edilmiş alan kapsamında kalan; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi Yol Alanı ve Orman Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği taslağı Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 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, Mentеше Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih ve 21 sayılı Meclis kararı çerçevesinde “Yol Alanı ve Orman Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği taslağı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği taslağı teklif dosyaları birlikte değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan toplam 20537,26 m² alanda; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, Yol Alanı ve Orman Alanı amaçlı, TEKLİF-481080788 PİN numaralı, 1/1000 Ölçekli (Kafaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b 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: “Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan toplam 20537,26 m² alanda; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, Yol Alanı ve Orman Alanı amaçlı, TEKLİF-481080788 PİN numaralı, 1/1000 Ölçekli (Kafaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395176 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.02.2025