



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 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-393170 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin iletilen bir (1) adet itiraz dilekçesinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-393170 sayılı yazısında;

İlgi : TMMOB Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi'nin dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı itiraz dilekçesi ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına itiraz edildiği bildirilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda ilan ve askı işlemleri 11.12.2024 tarihinden itibaren otuz (30) gün süre ile gerçekleştirilmiş olup 13.01.2025 tarihinde mesai bitiminde askıdan indirilmiştir. Başkanlığımıza askı süresi içinde 1 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı TMMOB Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi Plan İnceleme ve Değerlendirme Komisyonu ve yetkili organlarca incelenmiş olup,

- 1- *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in 21/7. Maddesinde "(Ek: RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır." hükmü bulunduğu, plan teklifi incelendiğinde söz konusu parselin batı cephesinin ormana cepheli olduğu fakat plan teklifinde 10 metrelik yolun bırakılmadığı, söz konusu cephede 5 metre genişliğinde "Park Alanı" önerildiği görülmektedir. Söz konusu plan teklifinde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in 21/7. Maddesinde belirtilen yol ve genişliğin hiçbir şekilde sağlanmadığı ve söz konusu yönetmelik maddesine açıkça aykırılık teşkil ettiği,*
- 2- *Plan teklifine konu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onay tarihinin 19.06.2003 tarihinde onaylanmış olduğu, bu durumun teknik olarak 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelge eki Format-3'e uygun olmadığı bu sebeple söz konusu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun yenilenmesi gerektiği konularında itiraz edildiği bildirilmiştir.*

İlgi'de kayıtlı itiraz dilekçesine konu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Yaraş Mahallesi, 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında yapılan incelemede; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.10.2023 tarih ve 1329829 sayılı yazısında geçiş yolu ekseninin her iki yönünde 100 metre mesafe içinde trafiğe ve karayoluna bağlantısı açık imar yolu bulunmaması ve planlanmamasının belirtildiği,

Bu nedenle, plan açıklama raporunda da ifade edildiği üzere 10 metre genişliğinde yol düzenlemesi yapılmasının teknik olarak mümkün olmamasından dolayı “Park ve Yeşil Alan” olarak kullanım kararı getirilen alanların alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanıp kesinleşmesine müteakip hazırlanacak imar uygulaması ile kamuya terk edileceği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. maddeleri uyarınca bu alanlarda acil durumlarda yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından itfaiye araçlarının orman alanına ulaşımını engelleyebilecek kullanımların yer alamayacağı, araç park edilemeyeceği ve itfaiye araçlarının geçişine engel olacak şekilde malzeme depolanmayacağına yönelik “Park ve Yeşil Alan olarak gösterilen alanlar imar uygulaması ile kamuya terk edilecektir. Bu alanlarda acil durumlarda yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından itfaiye araçlarının ulaşımına engelleyebilecek kullanımlar yer alamaz, araç park edilemez ve itfaiye araçlarının geçişine engel olacak şekilde malzeme depolanamaz.” şeklinde plan hükmü düzenlenmiştir.

Bununla birlikte, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Yaraş Mahallesi, 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.06.2003 tarihinde onaylandığı, bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun plan paftası üzerinde sehven 19.06.2023 tarihinin yazıldığı; Muğla İli, Düğerek-Karabağlar-Ortaköy Mevkii, Jolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda bahse konu parsel Önlemlili Alanlar 2 (Ö.A.-2) sınıfına girdiği ve bu alanlarda zemin özellikleri de dikkate alınarak, yapılacak yapılar 2 kat olarak sınırlandırıldığı, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması koşulu ile planların uygulanmasında herhangi bir sakınca görülmediği hususları belirtilmiştir.

05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal 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 önlemlili 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 olup; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ölçek gereği bu aşamada herhangi bir yapılaşma kararı getirilmemiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli, Mentеше İlçesi, Yaraş Mahallesi 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin iletilen bir (1) adet itiraz dilekçesinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8’inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 338 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli, Mentеше İlçesi, Yaraş Mahallesi 204 Ada 13 Parsele Esas Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin iletilen bir (1) adet itiraz dilekçesinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-393170 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu dilekçe ile iletilen itirazın kabulü, bahsedilen gerekçeler doğrultusunda nazım imar planının yeniden düzenlenmesi 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

28.02.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.02.2025