

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

22.05.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22.05.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi Seminer salonunda (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-420855 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.05.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan UİP-481086475 Plan İşlem Numaralı "Toplu İşyeri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-420855 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 21.04.2025 tarihli ve E-79275360-115.01.06-84956 sayılı yazısı.

b) Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan "Toplu İşyeri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin Menteşe Belediye Başkanlığının ilgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü bildirilmiştir. Söz konusu UİP-481086475 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası ve Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararı ilgi (a)'da kayıtlı yazı ekinde gönderilmekte olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8'inci maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususunda Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada, 2 numaralı parselde ilişkin UİP-481086475 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olduğu, Plan Hükümlerinin 4. maddesinin; "Bu planda Toplu İşyeri olarak ayrılan alanda, büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler ve bu ticari işletmelerin ihtiyaç duyacağı teşhir salonları ve patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolama alanları ile birlikte bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir." şeklinde düzeltildiği haliyle kabulüne Komisyonunda oybirliği ile karar verildiği, meclis tarafından yapılan görüşmede ise İmar Komisyon Raporunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliğine konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı, bu plan dahilinde karayolu kenarında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı" kullanımında; mevcut onaylı Akçaova 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı, bu plan dahilinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yeşil Alan" kullanımında ve mevcut onaylı Akçaova 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı, bu plan dahilinde ise "Gelişme Konut Alanı" ve kısmen "Park Alanı" kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının ise Emsal: 0.40 ve Ayrık Nizam 2 Kat olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi

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

22.05.2025

Başkanlığımız, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım ve Onarım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 22.10.2024 tarihli ve 356493 sayılı yazısı ile mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup, ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanununa, ilgili yönetmelik ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan çalışmalarını olumsuz yönde etkilememesi, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 12.11.2024 tarihli ve 187582 sayılı yazısı ile Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 Ada, 2 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan içme-kullanma suyu şebeke hatlarının taşınmazın cepheli olduğu mevcut yol güzergahlarından geçtiği; atık sularının bertarafı ve yağmursuyu drenajlarının sağlanmasına yönelik alanının yakın çevresinde atık su (kanalizasyon) ve yağmursuyu drenaj hatları bulunmadığı; planlama alanında oluşacak atık suların bertarafına yönelik olarak ise MUSKİ Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendinde "*Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür.*" hükmü doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği; bu doğrultuda söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atık su arıtma tesisi kurulması durumunda kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atık su arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacak ve sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla idarenin atık su altyapı tesislerine getirilen atık suların, MUSKİ Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında idare bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabileceği; içme-kullanma suyu ihtiyacı ise MUSKİ Genel Müdürlüğüne Abonelik Başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı değerlendirilecek olup MUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından içme-kullanma suyu ihtiyacı karşılanamayacak olması durumunda ve planlama alanı içerisinde ve çevresinde atık su (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığından; içme-kullanma suyu ihtiyacı, atık suların bertarafı ve yağmur suyu önlemleri MUSKİ Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından MUSKİ Genel Müdürlüğü bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını "**Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında**" belirtilmesi ve eklenmesi gerekmekte olduğu; ayrıca planlama alanı içerisinde inşai veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği ve yukarıda belirtilen hususlara uygun iş ve işlemlerin yapılması kaydıyla plan değişikliği teklifine ilişkin MUSKİ Genel Müdürlüğüne sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

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

22.05.2025

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.11.2024 tarihli ve 1673118 sayılı yazısı ile taşınmazla ilgili olarak yapılan incelemede bahse konu Devlet Yoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, ulaşımın taşınmazın arkasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolundan yapılması, yapılacak ve açılacak tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının, Karayolları kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması şartıyla 537 ada 2 parsel üzerinde "Toplu İşyeri Alanı (Ticaret, Teşhir ve Depolama)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun görüldüğü, ancak; parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile birlikte ilgili Belediye Başkanlığınca tekrar Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 04.12.2024 tarihli ve 370847 sayılı yazısı ile 15.11.2024 tarihli Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda taşınmaza karayolundan doğrudan bağlantı yapılmaması, ulaşımın 10 m genişliğindeki imar yolundan sağlanması koşuluyla trafik etüdü uygun değerlendirilerek plan çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen "Toplu İşyeri Alanı (Ticaret, Teşhir ve Depolama)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

- İmar planı değişikliğine konu alanın 537 ada 2 parsel ve yeşil alan olarak terki yapılmış olan alan ile birlikte 4.264, 98 m²'lik alanı kapsadığı,
- Plan açıklama raporunda, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca alt ölçekli imar planının üst ölçekli imar planına uygun olmaması ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlamaya konu parselin Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre kavşak mesafesini sağlamaması, hem karayolundan hem de planlama alanının güneyinde bulunan 10 metre genişliğindeki taşıt yolundan mahreç alamaması nedenleriyle mevcut durumdaki kısıtlılığın kaldırılması amacıyla Park Alanının daha düzgün bir formda yeniden düzenlenerek herhangi bir inşaat emsali ve kat yüksekliği arttırılmadan bahse konu "Toplu İşyeri Alanı (Ticaret, Teşhir ve Depolama)" amaçlı imar planı değişikliğinin bu doğrultuda hazırlandığının açıklandığı,
- Ayrıca, plan açıklama raporunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10. Maddesinde belirtilen "Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri" ve "Ek-1e Detay Kataloğu"nda, 1/1000 ölçekli İmar Planları için Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösterimine ve tanımına yer verilmediğinden dolayı imar planı değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlığının 5. Maddesinin (b) bendinde bulunan kullanımlara istinaden ve aynı Yönetmeliğin 6. Maddesi ile Ek-1d İlave Uygulama İmar Planı Gösterimleri doğrultusunda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Toplu İşyeri Alanı (Ticaret, Teşhir ve Depolama)" amaçlı olarak hazırlanmış olduğu hususunun ifade edildiği,
- Bununla birlikte, plan açıklama raporunda söz konusu imar planı değişikliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. ve 26. Maddeleri doğrultusunda yoğunluk arttırıcı, onaylı plan kararlarını ve plan standardını olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar üretilmediğinin açıklandığı,

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

22.05.2025

- Yapılan plan değişikliği ile plan değişikliğine konu parselin güneyde bulunan 10 metre genişliğindeki taşıt yoluna cepheli olması sağlanarak, parselin güneyinde bulunan yeşil alan formunun bütün olarak yüzölçümü değiştirilmeden batıda tek bir form olarak düzenlenmiş olduğu,
- İmar planı değişikliği ile yapılaşma koşullarının Emsal: 0.40, Y_{ençok}: 6.50 metre ve yapı yaklaşma mesafelerinin ise karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, diğer yollardan ve komşu parsel sınırından 5 metre olarak düzenlendiği,
- Plan değişikliği sonucunda kullanım alanının gerektirdiği Otopark Alanı, Otopark Yönetmeliğinde belirlenen kriter ve standartlarına uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözüleceğine yönelik plan hükmü düzenlendiği,
- Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Taslağı Ek-3 Rapor Formatında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlandığı,
- Bahse konu planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 03.02.2025 tarihinde onaylanmış olup, planlama alanının “Önlemleri Alan – 5.1.” olarak belirlendiği,
- Söz konusu plan değişikliğine esas 11 (on bir) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan UİP-481086475 Plan İşlem Numaralı “Toplu İşyeri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8’inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Menteşe Belediye Başkanlığının 03.04.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan UİP-481086475 Plan İşlem Numaralı “Toplu İşyeri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8’inci maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 02.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-420855 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 537 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan “Toplu İşyeri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne esas hazırlanan plan açıklama raporunda Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görselinin plan verisinin revize edilerek yeniden düzenlendiği şekliyle 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

22.05.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.05.2025