



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, BAYIR MAHALLESİ
287 ADA, 5 VE 6 PARSELLER
YEŞİL ALANIN KONUMUNUN DÜZENLENMESİ AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İçindekiler

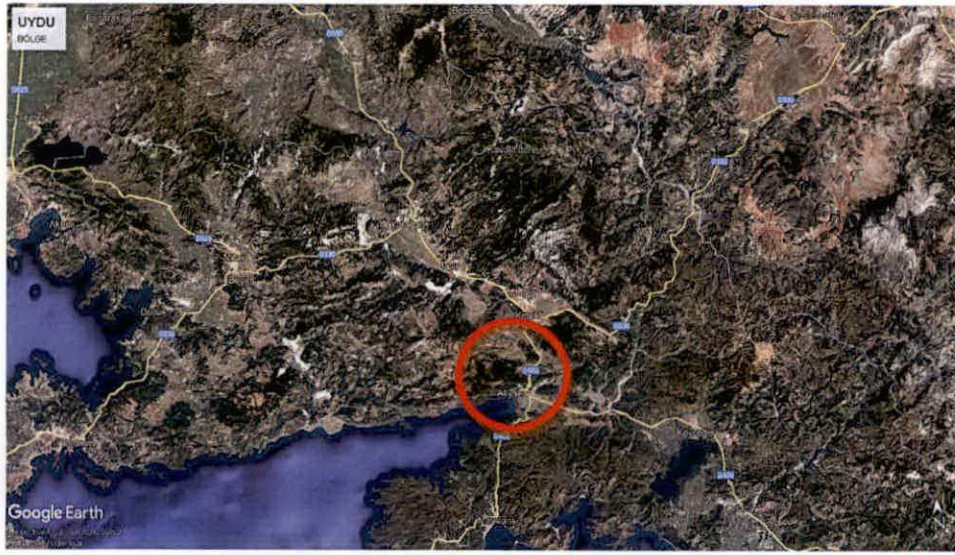
1. AMAÇ/KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	3
Görsel 3: Planlama Alan Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın).....	4
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI ...	4
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası	6
6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	6
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	7
Harita 4: Planlama Alanı'nın 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	8
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	9
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	9
9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
Görsel 4: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri	10
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	11
Görsel 5: Mülga Bayır Belediye Başkanlığınca 03.06.2013 tarih ve 15 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı Bayır Beldesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	11
11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	12
12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	12
Görsel 6: Jeolojik Etüt Raporu Kapak Sayfası	12
Görsel 7: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası	13
Görsel 8: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	14
13. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	14
14. KURUM GÖRÜŞLERİ	14
15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	18
Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	19
Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	21
16. PLAN HÜKÜMLERİ	22
17. SONUÇ	22

1. AMAÇ/KAPSAM

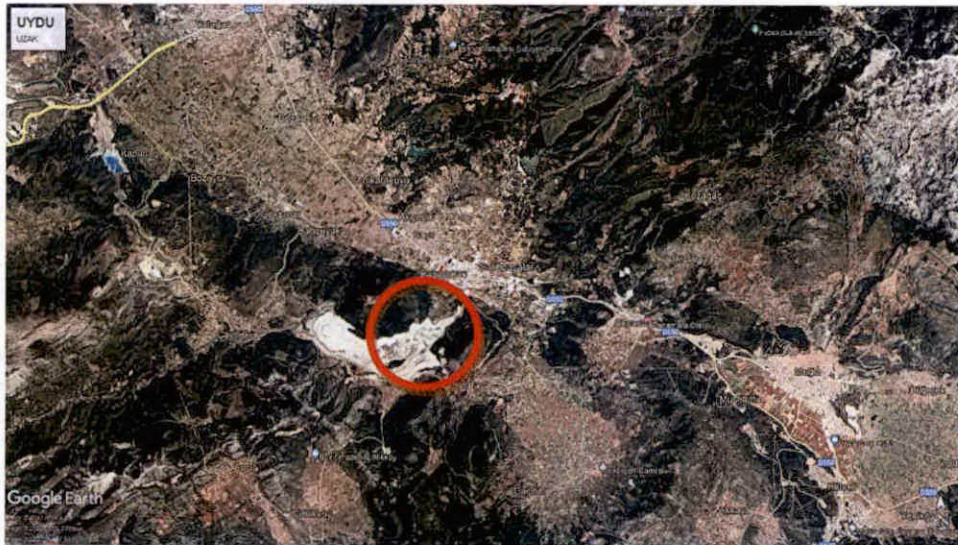
Gerekçeli plan araştırma ve açıklama raporu; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi'nde yer alan; tapunun 287 ada, 5 ve 6 parsel numaralarında kayıtlı özel mülkiyetlere konu taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen **“Yeşil Alanının Konumunun Düzenlenmesi”** amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas olmak üzere hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii'nde yer alan, tapunun 287 ada 5 ve 6 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar, D550 Aydın-Muğla Karayolu üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı, Bayır Mahallesi'nde yer almakta olup **Menteşe** ilçe merkezine yaklaşık **15.7 km** uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Görsel 3: Planlama Alan Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanının yer aldığı Bayır Mahallesi, Mentese ilçesine bağlıdır. Bayır Mahallesi, D550 Aydın-Muğla Karayolunun her iki tarafında yer almakta olup Mentese yönüne doğru sanayi yerleşimleri ağırlıklı olarak yer almaktadır.

Planlama alanının topoğrafyasına bakıldığında zaman; genel olarak düşük eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında bölgede tipik Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Ancak deniz seviyesinden yükseldikçe iklim biraz daha serttir. Bu sebeple; planlama alanında yazlar biraz daha serin, kışlar biraz daha soğuk geçmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Muğla İli, yüksek turizm potansiyeli ile bilinmekle beraber, Mentese İlçesi, turizm potansiyelinden çok mal ve hizmet sunumu ile idari, ticari ve özellikle Bayır Mahallesi ile Yatağan ve Kavaklıdere bölgesi mermer işleme tesisleri ile birlikte sanayi ağırlıklı bir merkez konumundadır. Ayrıca ilçe, kültür turizmi ve üniversitesi ile eğitim merkezi olarak da gelişimini sürdürmektedir. (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu).

Bu bahisle, ilçe ve çevresinde en önemli sektör hizmetler ve sanayi sektörü olup, istihdam bu sektörde yoğunlaşmıştır. Özellikle Bayır ve Salihpaşalar Mahallesinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Ticaret Alanları, Toplu İşyerleri Alanları ve Sanayi Alanları yoğunlukla yer almakta olup istihdam ağırlıklı olarak bu sektörlerdedir.



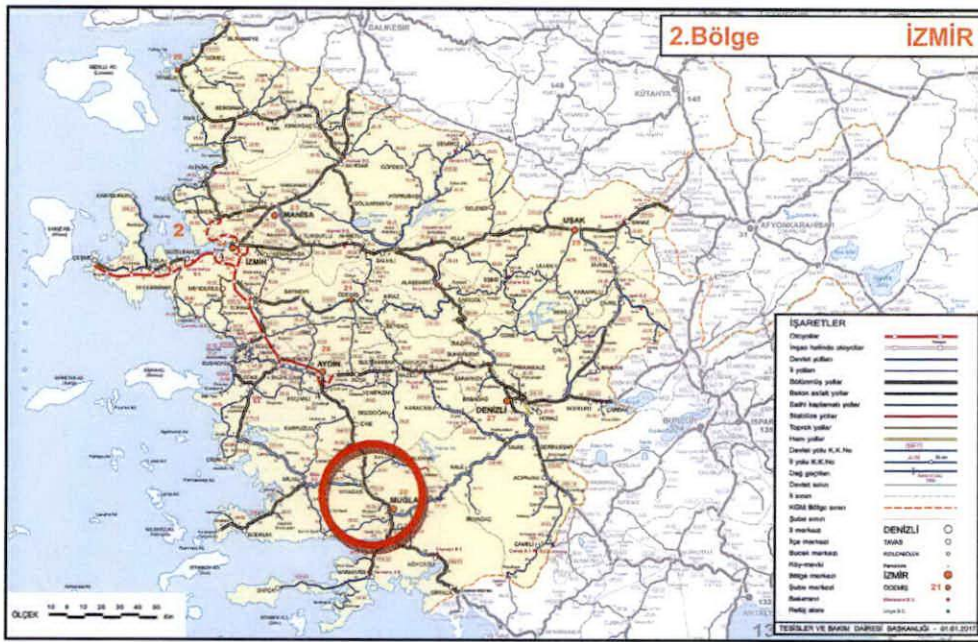


5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Söz konusu planlama alanı, D550 Bölünmüş Aydın-Muğla Devlet Karayolu Üzerinde yer alan Bayır Mahallesi idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Bayır Mahallesi, **Menteşe** ilçe merkezine yaklaşık **15.7 km** uzaklıktadır.

Bahse konu planlama alanı D550 Bölünmüş Aydın-Muğla Devlet Karayolu Üzerinde yer almaktadır. Planlama alanına erişimi sağlayan Aydın-Muğla (D550) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2021** yılı için günlük ortalama **21.124 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir. (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>).

Trafik Hacim Haritasından da anlaşılabileceği üzere günlük geçen 21.124 taşıt, orta yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (10.000-19.999 taşıt/gün).





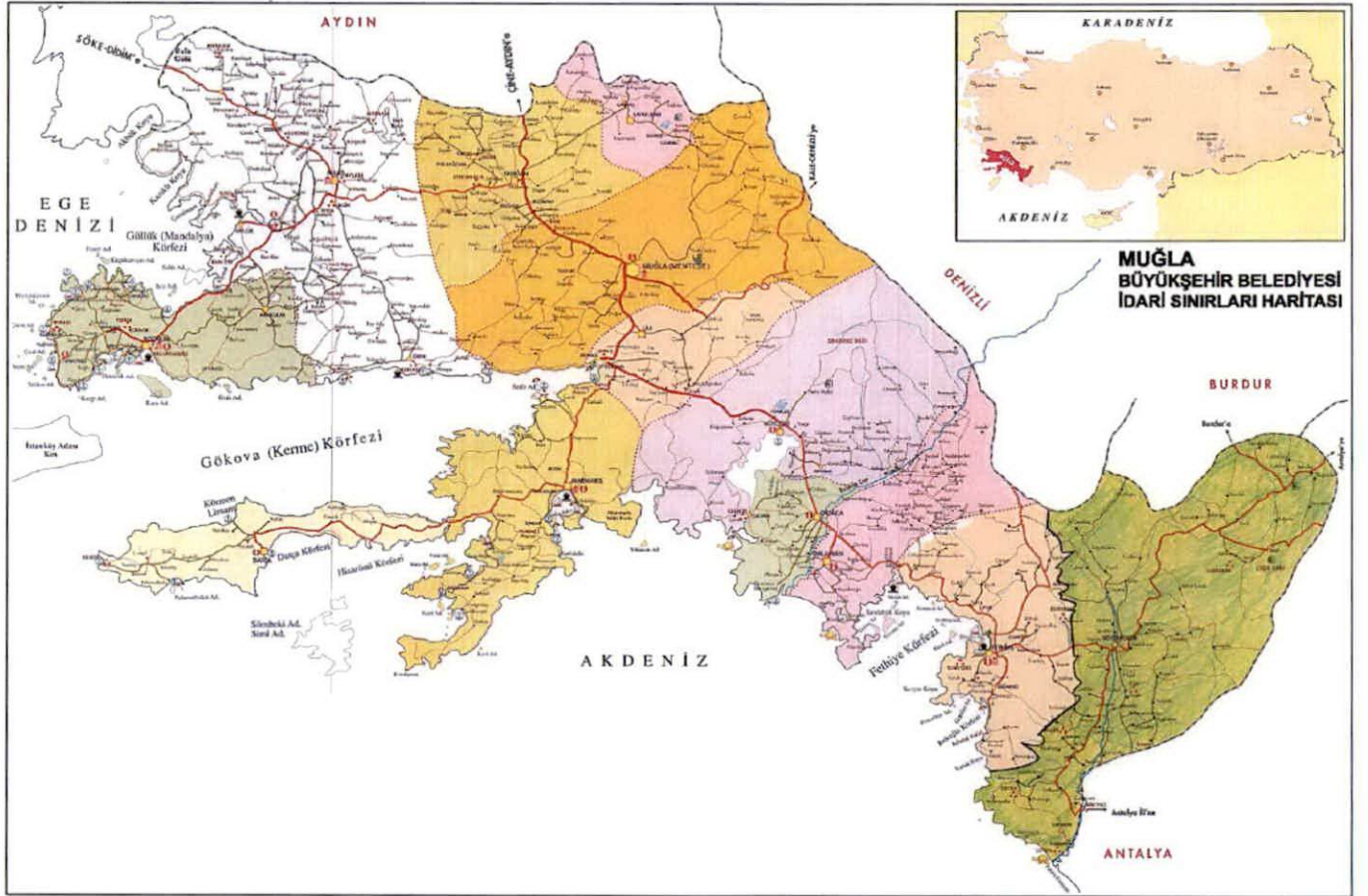


Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası

6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır. Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Menteşe Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Menteşe Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.





Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 Ada, 5 ve 6 parçeleri ile Akalanın güney kısmının Düzlenilmesi Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Kararıyla Akalanın güney kısmının



7



7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Söz konusu plan değişikliği; tapunun N20a25d3b pafta, 287 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı, “Akça Makine Otomotiv İletişim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (tam hisse)” mülkiyetindedir.

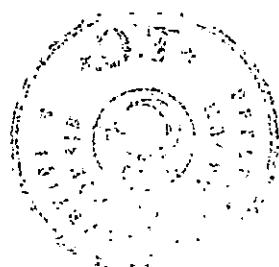
Onaylı Bayır Beldesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı’nda söz konusu Küçük Sanayi Alanında yapı yaklaşma mesafelerinin ada bütününde belirlenmesi ve söz konusu plan değişikliği teklifi ile 287 ada 5 parsel ve aynı fonksiyonda olan 287 ada 6 parseldeki yapı yaklaşma mesafelerini etkileyecek olmasından dolayı plan değişikliği teklifi 287 ada 5 ve 6 parseli kapsayacak biçimde ele alınmıştır.

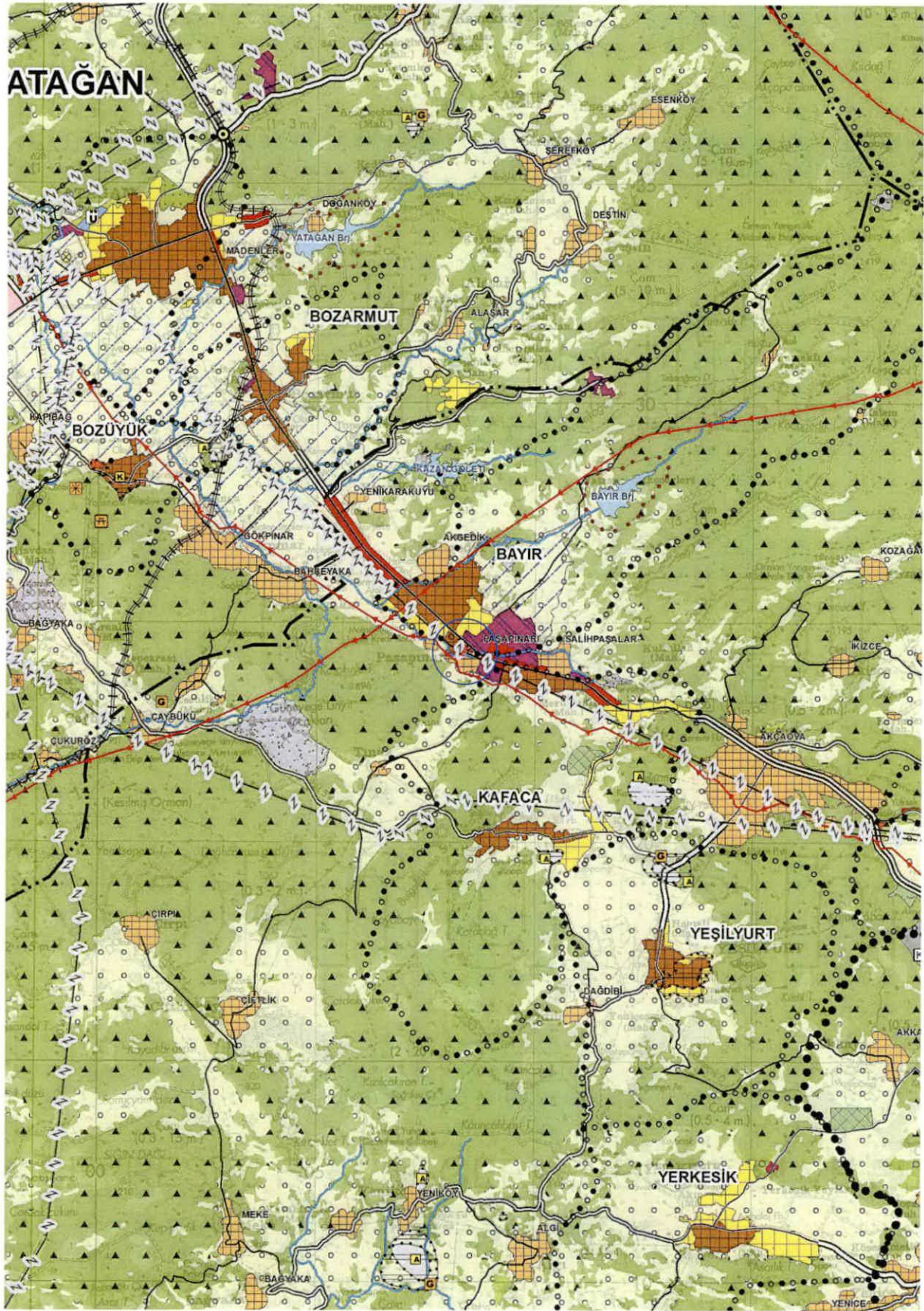
Bu kapsamda 287 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyinde yer alan 287 ada, 6 parsel numaralı ve “Alpay Mermer Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetine kayıtlı taşınmazdan **muafakat alınmıştır**.

9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nce 15.05.2017 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “**Kentsel Yerleşik Alanı**” kullanımında yer almaktadır.





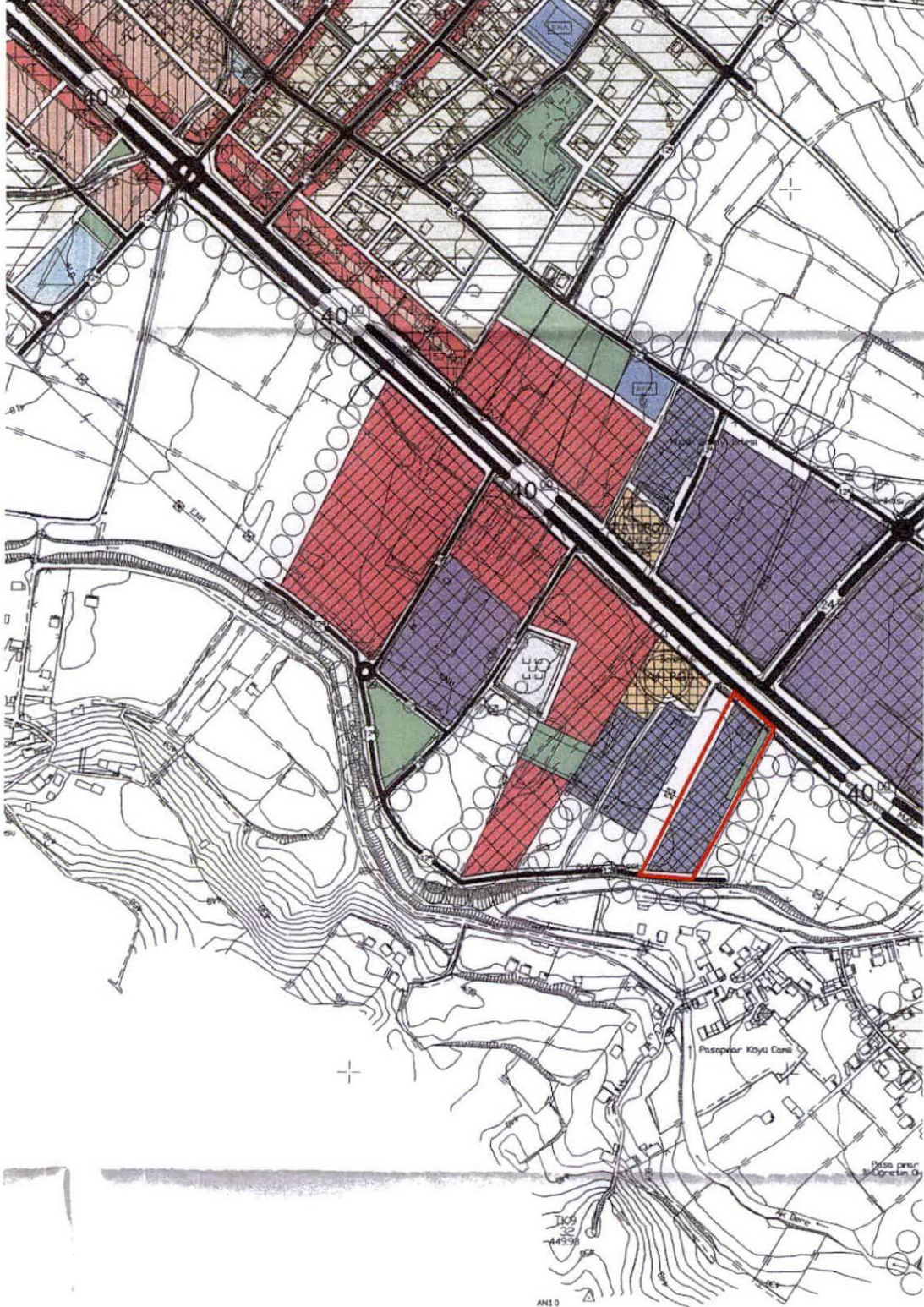


Görsel 4: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri



10.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanı Mülga Bayır Belediye Başkanlığı'na 03.06.2013 tarih ve 15 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Bayır Beldesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı"nda "Küçük Sanayi Alanı" ve "Yeşil Alan" kullanımındadır.



Görsel 5: Mülga Bayır Belediye Başkanlığınca 03.06.2013 tarih ve 15 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı Bayır Beldesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı



11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na 07.04.2010 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli N20-a-25-d Hâlihazır Harita Paftası üzerine çizilmiştir.

12. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu taşınmazların yer aldığı planlama alanını kapsayan Jeolojik Etüt Raporu, Mülga Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce 22.09.2003 tarihinde onaylanmış olup, bahse konu etüt raporunda taşınmazların tamamı yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alan" olarak tanımlanmıştır.



ECE YERBİLİMLERİ
ZEMİN ETÜDÜ-JEOLojİK ETÜD
DANIŞMANLIK-DOĞAL YAPI TAŞLARI

304 368 14959

**MUĞLA İLİ- MERKEZ,
BAYIR BELDESİ, N20a-25c-3a,3b,3c,3d,
4a,4b,4c,4d,N20a-25c-1d,N20a-25d-2c,3b N20b-
21d-4d PAFTALARA
AİT
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

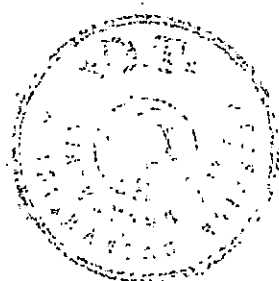
HAZIRLAYAN
MUSTAFA SANDIKÇI
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 5070

MUĞLA
OCAK - 2003

Şeyh mah. Belediye sok. No=13/A Muğla Tel:0 252 225 5638 Cep:0 532 702 84 51

Görsel 6: Jeolojik Etüt Raporu Kapak Sayfası





ILI : MUĞLA.....
 İLÇESİ : MERKEZ.....
 BELDESİ : BAYIR.....
 KÖYÜ :
 MAHALLESİ : BAYIRDAĞI MENDERES.....
 PAFTA NO : N20a-25-3a,3b,3c,3d
 ADA NO : 49,4b,4c,4d
 PARSEL NO : N20a-25-3a-1d
 N20a-25-3b-1d
 N20b-21d-4d

YERİNDE İNCELENMİŞTİR

Fuat ÇAĞLAV
Jeoloji Müh.

Ayfer KURDU
Jeoloji Müh.

Dilek ÖZGÜL
Jeofizik Mühendis

Uygun Görüşle
Arz Ederim.
22.1.09./2003

Memduh BARUT
İnş. Müh.
İmar ve Afet İşl. Şb. Md. Y.

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
22.1.09./2003.

Hakkı Salih YAZOĞLU
Bayındırlık ve İmar Bakanlığı



Görsel 7: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası



Uygun Alanlar; İnceleme alanında yapılan jeoteknik etüdün sonucuna göre; 1/5000'lik yerleşime uygunluk haritasında beyaz renkli olarak bırakılan bölgeler, yapılaşmaya uygun konumda bulunmaktadır. Bu alanlarda deprem inşaat yönetmeliğine uyulduğu sürece, zeminde herhangi bir olumsuzluk beklenmemektedir. Ayrıca bahse konu etüt raporunun "Sonuç ve Öneriler" kısmında belirtilen tüm hususlara uyulması gerekmektedir.



Görsel 8: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

13. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas olmak üzere; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi (**EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde *ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu* hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.**) uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, plan dosyası ekinde harici olarak sunulmaktadır.

14. KURUM GÖRÜŞLERİ

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 19.04.2024 tarih ve 2424870 sayılı yazısında;

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, söz konusu parseller üzerinden Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan **154 kV Yatağan-Muğla (E) E.İ.Hattı** geçmektedir. Mevcut durum, harita üzerine işlenmiştir. (*NCZ formatında, ITRF-96 koordinat sisteminde)

30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nin 44. ve 46. Maddeleri gereğince, işletmedeki 380 kV luk Enerji Nakil Hatları iletenlerinin en büyük salgı halindeki durumunda, üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletenler arasındaki düşey emniyet mesafesi en az 8, 7 m; Enerji Nakil Hatları iletenlerinin en büyük salınım komumunda binalar ile iletenler arasındaki yatay emniyet mesafesi de en az 5,00 m olarak; 154 kV luk Enerji Nakil Hatları iletenlerinin en büyük salgı halindeki durumunda, üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerinde herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletenler arasındaki düşey emniyet mesafesi en az 5,0 m; Enerji Nakil Hatları iletenlerinin en büyük salınım komumunda binalar ile iletenler arasındaki yatay emniyet mesafesi de en az 4,00 m olarak görülmüştür.

Bu itibarla, yukarıda anılan E.İ.Hattımızın güzergahının, direk alanlarının ve Teşekkülümüze ait irtifak alanlarının korunması kaydı ile, söz konusu enerji iletim hatlarımızın altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında: "**Planlamalarda, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne Uyulacaktır**" ibaresinin, "**E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği hususunun**", plan notlarına alınması ve uygulamanın belirtilen hususlar çerçevesinde yerine getirilmesi gerekmektedir. Aksi halde meydana gelebilecek can ve mal kayıplarından Teşekkülümüzün sorumlu olmayacağını ve konu ile ilgili olarak Teşekkülümüzün tüm yasal haklarının saklı olduğunun bilinmesi hususunda" denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 06.05.2024 tarih ve 30162 sayılı yazısında;

"...yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu mevcut enerji nakil hattının emniyet ve salınım mesafeleri ile hat güzergahı sayısal olarak Ek-3'te gönderilmekte olup enerji nakil hattının emniyet ve salınım mesafeleri, imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlenmelidir.

Bu şartlar dahilinde; 287 ada, 5 ve 6 parsellerde, Küçük Sanayi Alanı ve Park Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.





Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 11.07.2023 tarih ve 1225044 sayılı yazısında;

"2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 18. Maddesine göre Belediye sınırları içinde (meskun mahal içinde), Yolumuz kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100m'lik mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması, yapılacak konut amaçlı yapıların ise en az 5m uzaklıkta bulunması ve parselin yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20m olması zorunluluğu vardır.

Yerinde ve yazınız ekinde gönderilen öneri imar planı üzerinde yapılan incelemede; parselin Yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin yaklaşık 40m olduğu, parselin "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı olduğu, yapı yaklaşma mesafesinin 25m olarak planlandığı, plan üzerinde parselin batısında bulunan park ve yeşil alanın parselin kuzeyine taşınmasına yönelik plan değişikliği yapılacağı ve parselin her iki yönüne bitişik imarda ve zeminde Yolumuza ve araç trafiğine bağlantısı kapalı 7m'lik imar yolları (yaya yolu) olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumda, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18.Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından, Bölünmüş Devlet Yolumuza doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun ilgili Yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, **parsele her iki yönden en az 100m mesafe içinde Bölünmüş Devlet Yolumuza kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, bulunmaması** yapılacak tesislerin ön cephe hattının, öneri imar planına uygun olarak yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması, geçiş yolunun, yol hendeğine isabet edecek kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az Ø100cm.lik büz veya 1x1m ebadında kutu menfez yapılması şartıyla anılan parsel üzerinde imar planı değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak; yukarıda verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için; **Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planının bir örneğiyle birlikte**, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddesi ile buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince ilgili Belediye Başkanlığı tarafından taşınmaza düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşümüzün alınması zorunluluğu vardır." denilmektedir.

Menteşe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.02.2024 tarih ve 54349 sayılı yazısında;

"..Taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan"da kaldığı ve taşınmazların üzerinden "Enerji Nakil Hattı" geçtiği, anılan planın Genel Hükümleri'ne ilişkin 7.18. maddesinde "Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." Denildiği, "8.2.3. Küçük Sanayi Sitesi Alanları'na ilişkin 8.2.3.1. maddesinde "Onanlı imar planlarında küçük sanayi

sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, onanlı imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz." denildiği "Enerji Nakil Hattı"na ilişkin plan hükümlerinin 8.24. maddesinde "Alt ölçekli planlar yapılırken doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve içme suyu boru hatları için ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin alınması ve bu doğrultuda söz konusu hatlar ve etkileşim alanları ile ilgili plan kararları verilmesi esastır.", 8.24.2. maddesinde "Enerji iletim hatlarının yaklaşma mesafeleri uygulamalarında, ilgili kurum/kuruluş tarafından belirlenen minimum mesafelere uyulacaktır." Ve 8.24.3. maddesinde "Alt ölçekli planlar yapılırken TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır." denildiği,

Mülga Bayır Belediyesi'nin 03.06.2013 tarih ve 14 sayılı meclis kararı ile Mülga Muğla Belediyesi'nin 01.10.2013 tarih ve 138 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Küçük Sanayi Alanı"nda kaldığı; yapılaşma koşullarının "Emsal:0.30, H_{max}:10.50 metre" olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

Bilindiği üzere, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişikliklerine ilişkin 26. maddesine "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve Teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denildiğinden söz konusu imar adası içerisinde kamuya terki yapılmış park alanının standartlarının korunması gerekmektedir.

Konuyla ilgili olarak planlama alanına dair mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava olup/olmadığına ilişkin Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğü ile planlama alanı içerisinde yapı olup/olmadığında ilişkin Belediyemiz Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün kurum görüşü sorulmuş olup Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Yukarıda açıklanan konular çerçevesinde talebinize yönelik yapılan değerlendirmede, plan çalışmalarına esas diğer kamu kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek-8. maddenin uygulanmasına ilişkin ilgili yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bu maca yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmesi gerekmektedir. Park ve Yeşil Alana yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği'nin anılan İdaresince onaylanması durumunda, nazım imar planı revizyonu değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi uyarınca Başkanlığımıza iletilmesi gerekmektedir." denilmektedir.



Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.05.2023 tarih ve 6410521 sayılı yazısında;

"...Söz konusu taşınmazın uygun alanda kalması ve herhangi bir kütle hareketi tehlikesinin bulunmaması nedeniyle Müdürlüğümüzce bahse konu raporun yenilenmesinde ger olmadığı mütalaa edilmekte olup, ilgi (b) Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) yazısında "Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemleri alan" olarak değerlendirilen yerlerde veya plan/rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi halinde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatı, ilgi (b) genelgemiz doğrultusunda yeniden hazırlanarak onaylanan plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak yapılacaktır." denildiğinden onay yetkisine sahip ilgili idareden de görüş alınması hususunda; Gereğini rica ederim." denilmektedir.

15. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla ilinin genel ekonomik yapısına bakıldığında; kıyı bölgelerinin turizm ile öne çıktığı görülmektedir. Bu ekonomik yapı da kentsel çalışma alanlarının, ticaret (showroom, galeri, büyük alan kullanımı gerektiren ticaret alanları, mobilya mağazaları vb.) alanlarının ve sanayi alanlarının özellikle iç kesimlerde ve Aydın-Muğla Devlet Karayolu üzerinde yoğunlaşmasında neden olmaktadır.

Söz konusu ulaşım aksı üzerinde yer alan Bayır ve Salihpaşalar mahalleleri, bölgenin sanayi sektörünün öne çıkmasını sağlayan birçok mermer işleme tesislerini, toplu işyerlerini, küçük sanayi alanlarını, ticaret, teşhir alanlarını ve sanayi alanlarını içerisinde barındırmaktadır.

Planlama alanı, Mülga Bayır Belediye Başkanlığı'na onaylanan 1/5000 Ölçekli Bayır Revizyon Uygulama İmar Planında **"Küçük Sanayi Alanı" ve "Yeşil Alan"** tanımlı yapı adasında yer almaktadır. Bahse konu yeşil alan fonksiyonu planlama alanında bulunan 287 ada 5 parsel numaralı taşınmazın doğusunda bulunmaktadır.

Planlama alanının doğusunda bulunan yeşil alan fonksiyonu 287 ada 5 parselin karayolu cephesini daraltmakta olup teklif olarak hazırlanan **Yeşil Alanının Konumunun Düzenlenmesi** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** ile 287 ada 5 parselin karayolu cephesinin genişletilmesi amaçlanmaktadır.

ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 06.05.2024 tarih ve 30162 sayılı yazısı ve eklerinde 287 ada, 5 parselin güneyinde ve 287 ada, 6 parselin üzerinden enerji nakil hattının geçtiği belirtilmektedir. Teklif olarak belirtilen plan değişikliği ile yeşil alanın konumunun yeniden düzenlenerek, enerji nakil hattının altında bir koruma kuşağı oluşturulması ve enerji nakil hattının altında yapılaşma yapılmayarak kamu güvenliğinin sağlanması hedeflenmiştir.

Teklif olarak hazırlanan **Yeşil Alanının Konumunun Düzenlenmesi** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** kapsamında **ada dış sınırlarında, yol güzergahında ve emsal artışına yönelik herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.**



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır."

"(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen **sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.**" ve

"(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. **Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.**" hükümleri uyarınca planlama alanının doğusunda yer alan ve kamusal alan olan yeşil alanın konumunun yeniden düzenlenerek, enerji nakil hattının altında bir koruma kuşağı oluşturulması ve enerji nakil hattının altında yapılaşma yapılmayarak kamu güvenliğinin sağlanması amacıyla söz konusu alanda **"Yeşil Alanın Konumunun Düzenlenmesi"** amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

"Yeşil Alanın Konumunun Düzenlenmesi Amaçlı" hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **"Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri"** başlıklı 6. Maddesinde yer alan;

"(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 kademede planı yönlendirmek zorundadır.**" hükmü çerçevesinde hazırlanmış olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi onaylandıktan sonra hazırlanacaktır.

Sonuç olarak;

Yeşil Alanının güneye kaydırılması suretiyle hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **"İmar Planı Değişiklikleri"** başlıklı 26. Maddesinde yer alan;

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.



“(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”

“(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

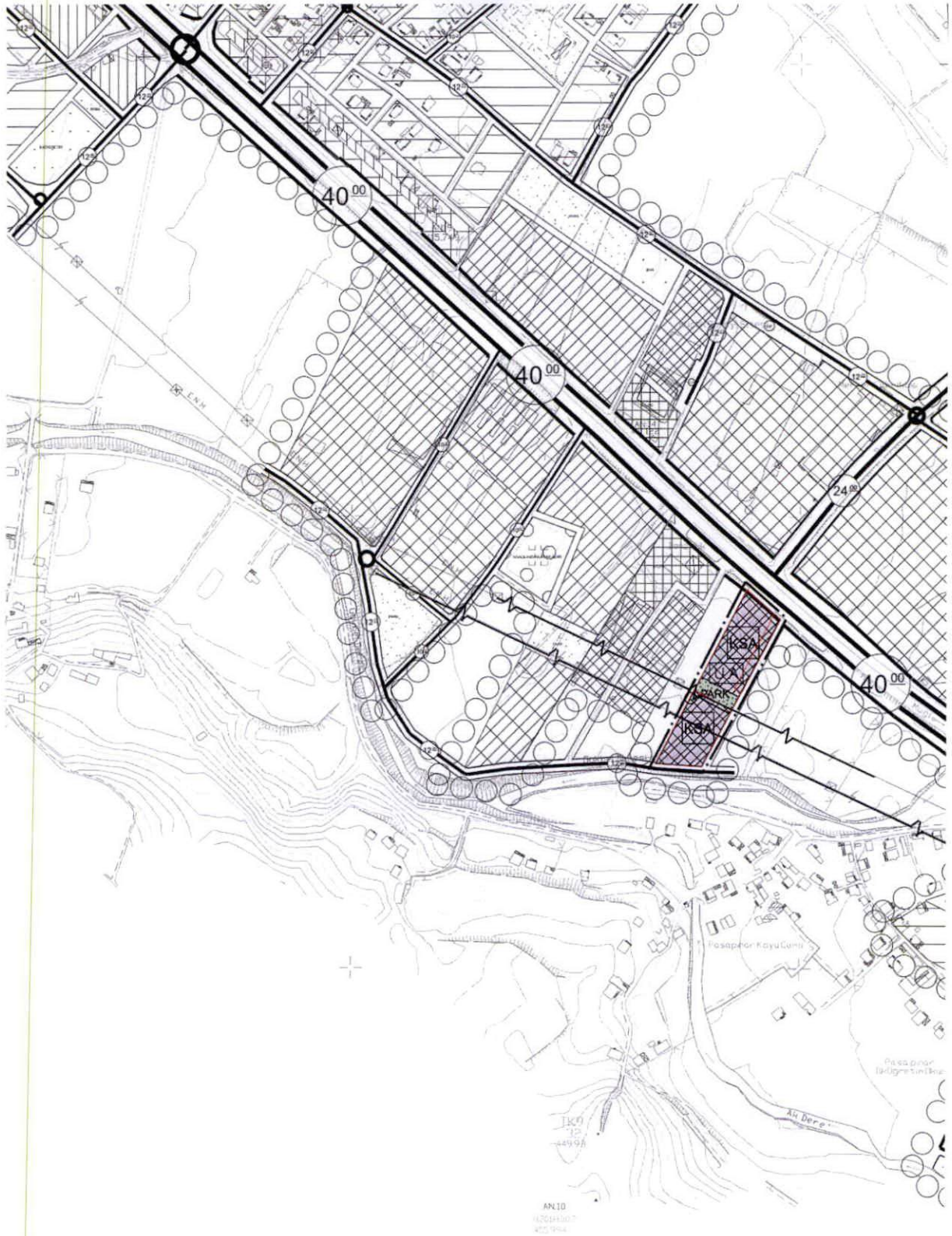
a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. **Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.**” hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kullanım	Alan (m ²)	
	Onaylı	Teklif
Küçük Sanayi Alanı	8.908,53	8.904,65
Park ve Yeşil Alan	786,58	790,46
Toplam Planlama Alanı	9.695,11	9.695,11

Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu





Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

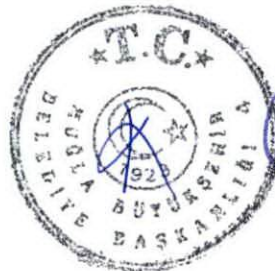


16. PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. YAPILAŞMAYA AİT DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. KÜÇÜK SANAYİ ALANININ GEREKTİRDİĞİ OTO PARK ALANI; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYLANIP KESİNLEŞMESİNDEN SONRA İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE ÇÖZÜLECEKTİR.
4. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
5. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. TEİAŞ SORUMLULUĞUNDA OLAN ENERJİ İLETİM HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
7. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.09.2003 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "UYGUN ALANLAR" OLARAK TANIMLANAN ALANDA YER ALMAKTA OLUP, ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE MÜLGA BAYIR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ BAYIR REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

17. SONUÇ

Onaylı Bayır Beldesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği ve Hükümleri, Onaylı Bayır 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış olduğum **Yeşil Alanının Konumunun Düzenlenmesi** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** plan açıklama raporu hazırlanmıştır.



Ali Özden Gürbüz
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
Gsm: 0.532.296 29 69

Hazırlayan/ Kontrol Eden  Ozlem ILHAN Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-481061496 Ölçek : 1/5000 Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 ada, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlara yönelik Park ve Yeşil Alanın Konumunun Yeniden Düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/07/2024 tarihli ve 209 sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.
Şube Müdürü  Feyza ONAY İmar Planlama Şube Müdür Vekili	

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**


Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

