



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

26.09.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.09.2024 tarihinde saat 09:30'da Gazi Mustafa Kemal Atatürk Kültür Merkezi Seminer-2 Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-343298 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.09.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 128 sayılı kararıyla uygun görülen *Menteşe Belediyesiince re'sen hazırlanan İlimiz, Mentese İlçesi, Kafaca Mahallesiine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin plan notlarına 1 (bir) adet plan hükmü ilave edilmesine yönelik hazırlanan UİP-481062826 Plan İşlem Numaralı mevcut yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü 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 11.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-343298 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentese Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25.08.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.06-66795 sayılı yazısı.

b) Mentese Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 128 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Mentese İlçesi, Kafaca Mahallesiine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin plan notlarına 1 (bir) adet plan hükmü ilave edilmesine yönelik hazırlanan UİP-481062826 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği teklifinin, Mentese Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarih ve 128 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan hükmü değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi kapsamında gereğince işlem yapılması hususu Başkanlığımıza iletilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği Teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında konusu itibarıyla üretimin gerektirdiği teknik zorunluluklardan kaynaklı salt Sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin kısmi bir düzenleme getiren plan hükmü değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin b) fıkrasında belirtilen sınırlayıcı kaidelerin dışında olduğu ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 36'ncı maddesinin 2'nci fıkrasında belirtilen yükseklik tanımına aykırılık teşkil etmediği değerlendirilerek; 02.08.2024 tarihli Mentese Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda plan hükmü değişikliği teklifine ilişkin yapılan değerlendirmede; teklif plan hükmüne "Üretim biçimi ve teknolojik gereksinimler doğrultusunda yapı yükseklik değerinin arttırılması halinde gerekçeli teknik raporun hazırlanarak ruhsat projesi ve ekleri ile birlikte idareye sunulması esastır." ifadesinin eklenmesinin komisyonca uygun görüldüğü ifade edilmiştir. Mentese Belediye Meclisince yapılan görüşme sonucunda; "İlçemiz, Kafaca Mahallesi, Sanayi Alanlarında yapı yükseklik değerine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hakkındaki, İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; ilgi (b) Meclis Kararında açıklandığı üzere, Mülga Kafaca Belediyesinin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ait plan onama sınırları dahilinde Sanayi Alanlarının yer seçiminin doğu-batı aksı boyunca Aydın-Muğla Karayolunun güney kesimlerinde belirlendiği, anılan imar planlarına ait plan notlarında bu kullanım alanlarına ilişkin herhangi bir karar içeriğinin bulunmadığı, ancak salt uygulama imar planı ölçeğinde sanayi kullanımına yönelik belirlenen yapılaşmaya ilişkin kararların Emsal= 0.60 ve $Y_{ençok}= 10.50$ metre olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımız görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.06.2024 tarih ve 9666398 sayılı yazısı ile "... 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; "8.2.1.7. Bu planla belirlenmiş olan sanayi alanlarındaki yapılanmalarda Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümlerindeki yapılanma koşullarına uyulacaktır." hükmü yer almaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin İmar Planı Yapımı başlıklı 36'ncı maddesinde; "(2) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, $Y_{ençok}= serbest$, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik, Emsal= 0.70 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %8'i kadar, Emsal: Kat Alanı Sayısı= 1.00 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %10'u kadar, OSB mülkiyet ve tasarrufunda kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için alan ayrılır. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları yukarıdaki oranların altında kalan OSB'lerde, mevcut durum müstesna kabul edilir. Bu OSB'lere, ilave alan amacıyla yer seçimi olması halinde, ilave edilen alanın en az %10'u ortak kullanım alanı olarak ayrılır. Yukarıdaki oranlar dahilinde sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır." denilmektedir. Buna göre; bahse konu plan hükmü değişikliğinin 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine uyularak yapılabileceği değerlendirilmektedir. ..." denilmektedir.

Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

- İlgi (a) yazı ekinde iletilen plan hükmü değişikliği açıklama raporunda; "Plan hükmü değişikliğinin konusu, salt sanayi alanlarında üretim teknolojilerinin gereksinimlerine uygun olarak yapı yükseklik değerinin; silo, öğütme üniteleri, filtre, seperatör gibi üretimde kullanılan araç ve teçhizatların ihtiyaçları ölçüsünde artırılmasından ibarettir." şeklinde plan hükmü değişikliği gerekçeleri belirtilmiş olup, Mülga Kafaca Belediyesinin 04.12.2012 tarih ve 17 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ek olarak bir adet "Üretim biçimi ve teknolojik gereksinimler doğrultusunda yapı yükseklik değerinin artırılması halinde gerekçeli teknik raporun hazırlanarak ruhsat projesi ve ekleri ile birlikte idareye sunulması esastır." şeklinde teklif plan hükmünün düzenlendiği,
- Sanayi Alanlarına ilişkin yapı yükseklik değerlerine esas ilgili yasal düzenlemeler kapsamında; 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin b) fıkrasında "Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri $Y_{ençok}= serbest$ olarak belirlenemez." denilmekte olduğu,
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 36'ncı maddesinin 3'ncü fıkrasının c) bendinde "Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları; $Y_{ençok}= serbest$, üretim teknolojisinin gerektirdiği yüksekliktir." denilmekte olduğu,

- Konusu itibarıyla üretimin gerektirdiği teknik zorunluluklardan kaynaklı salt sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin kısmi düzenleme getiren plan hükmü değişikliği teklifinin, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşünde ve yukarıda belirtilen ilgili Kanun ve Yönetmelik maddelerinde yer alan yapı yüksekliklerine ilişkin sınırlayıcı koşulların dışında olduğu,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28'inci maddesinin 7'nci fıkrasında "Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir." denilmekte olup; teklif plan hükmü değişikliğinde belirtilen yapı yükseklik değerinin artırılması halinde ruhsat aşamasında talep edilen teknik rapor değerlendirilirken Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28'inci maddesinin 7'nci fıkrasında belirtilen hususların göz önünde bulundurulması gerektiği,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesinin 6'ncı ve 7'nci fıkrası ile 26'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasıyla birlikte değerlendirilmesi gerektiği,
- 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 önlemleri 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.

Bu kapsamda teklif plan hükmü değişikliğine ilişkin yukarıda ifade edilen mevzuat hükümleri ve ilgili Bakanlık görüşü göz önünde bulundurularak konunun değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 128 sayılı kararıyla uygun görülen Menteşe Belediyesince re'sen hazırlanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Kafaca Mahallesiine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin plan notlarına 1 (bir) adet plan hükmü ilave edilmesine yönelik hazırlanan UİP-481062826 Plan İşlem Numaralı mevcut yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 128 sayılı kararıyla uygun görülen Menteşe Belediyesince re'sen hazırlanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Kafaca Mahallesiine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanlarında yapı yüksekliğine ilişkin plan notlarına 1 (bir) adet plan hükmü ilave edilmesine yönelik hazırlanan UİP-481062826 Plan İşlem Numaralı mevcut yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükmü 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 11.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-343298 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; detaylı inceleme yapılmak üzere konunun komisyonda bekletilmesi komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

26.09.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.09.2024