



**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 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341689 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 127 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentese İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 115 ada ve çevresine yönelik Mentese Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan UİP-481061731 plan işlem numaralı 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 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341689 sayılı yazısında;

**İlgi** : a) Mentese Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.08.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.06-66303 sayılı yazısı.

b) Mentese Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 127 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Mentese İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 115 ada ve çevresine yönelik hazırlanan UİP-481061731 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mentese Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarih ve 127 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince işlem yapılması hususu Daire Başkanlığımıza iletilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında "*İlçemiz, Gülağzı Mahallesi, Kolçak Mevkii, 03.04.2007 tarihinde onaylanan Toprak Koruma Projesi ile 115 ada, 3 ve 9 parsel numarasında kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar ile park ve tarım alanlarını ikiye bölen; Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163266 Kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na dere olarak işlenmiş su kanalının güzergahının değiştirilmesi amaçlı 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; söz konusu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında; Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Tarım Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" kullanımında, Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Dikili Zeytin Tarım Arazisi (TKNÖ)", kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TKNA)" ve kısmen "Yol Alanı"nda kalmakta olup, imar adalarını ikiye bölen "Dere" kullanımı bulunduğu tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımız, Mentese Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Mentese Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;



Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2022 tarih ve 1944913 sayılı yazısında; "... Parsellerden geçen dere yatağının Kurumumuzca korunması gerektiği, zaruri halde alternatif güzergah değişikliği yapılması gerekmesi halinde; Kurumumuzca yapılan hesaplamalarda Q debisinin 20.15m /sn ve Q debisinin 25.45m 100 /sn hesaplandığı, bu 35003 hidrolik hesaba göre minimum dere kesitinin 4m genişlikte ve 2 metre yükseklikte olması gerektiği, dere kenarına uygun olan sahilinde 5 m genişliğinde servis yolu bırakılması, oluşturulacak güzergahın Kurumumuzca kamulaştırma ya da imar uygulamaları yapılarak imara işlenmesi ve dere güzergahının tapuya işletilmesi halinde Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.";

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.11.2022 tarih ve 7787299 sayılı yazısında; "... Dere Yatağı ve Sulama Kanalı için öngörülen güzergâh plan Mutlak tarım arazisi ve dikili tarım arazisi olan 208 ada 7, 8, 14, 16, 17, 18, 19, 34, 35, 36 ve 37 parsel nolu arazilerden geçmektedir. Talep edilen güzergâh hakkında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2022 tarih ve 1944913 sayılı yazılarında sakınca bulunmadığı yönünde kararı bulunmaktadır. Müdürlüğümüzce hazırlanan etüd raporuna göre Mutlak ve dikili tarım arazisi olan 208 ada 7, 8, 14, 16, 17, 18, 19, 34, 35, 36 ve 37 parsel nolu arazilerin toplam alanı 6,99 ha, dere yatağı ve servis yolu olarak talep edilen alan 0,0588 hektardır. Söz konusu talep Muğla Toprak Koruma Kurulunun 01.08.2022 tarihli toplantısında görüşülmüş ve 5403 sayılı Kanunu'nun 13/e maddesi kapsamında Kuru Mutlak ve dikili tarım arazisi olan 208 ada 7, 8, 14, 16, 17, 18, 19, 34, 35, 36 ve 37 parsel nolu arazilerin 0,0588 ha'lık kısmının dere ve servis yoluna terk işlemi oy birliği ile kabul edilmiş olup onaylanmak üzere bakanlığa sunulmuştur. Bakanlığımızın ilgi "b" de kayıtlı yazılarında talep edilen 0,0588 tarım arazisinin belirtilen amaçla tarım dışı amaçlı kullanılması uygun görülmüştür. Bu izin ilgi "a" yazınız kapsamında verilmiş olup Arazinin farklı bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir. Amaç değişikliği durumunda ve izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda yeniden izin alınması gerekmektedir. Ayrıca tarım dışı kullanım izni verilen sahalardan ifraz edilmesi gereken tarım parsellerinin, plan değişikliğinin onaylanmasından sonra 5403 sayılı Kanunu'nun 8 inci (Değişik; 6537 sayılı Kanununun 4. maddesi) maddesi gereği ifraz yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.";

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve 213614 sayılı yazısında; "... yapılan inceleme neticesinde Gülağzı Mahallesi, Kolçak Mevkii 115 ada 3 ve 9 parsel numaralı taşınmazlar ile park ve tarım alanlarının çevresinde bulunan ve yazımız eki Kroki üzerine işaretlendiği gibi mevcut içme kullanma suyu hatlarımız bulunmakta olduğu, yazı ekinde gönderilen DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2022 tarihli ve 1944913 sayılı yazısında belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla, söz konusu "Dere" güzergahının yazı eki sayısal (NCZ) dosya üzerine işaretlendiği gibi değiştirilmesinde Kurumumuzca sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.";

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.10.2023 tarih ve 247192 sayılı yazısı ile "... planlama alanında ağırlıklı olarak tarımsal nitelikli kullanım kararı getirildiği ve plan tadilatı yapılan alanın kısıtlı olması nedeniyle geniş ölçekli bir ulaşım sistemi önerilmediği göz önüne alınarak söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan değişikliğine esas hazırlanan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği ..." denilmektedir.

Daire Başkanlığımızca yapılan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan dosyasında yapılan değerlendirmede; ilgi (a) yazı ile Mentеше Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı imar planı değişikliği teklifi dosyası Mentеше Belediye Meclisininin 06.08.2024 tarih ve 127 sayılı Meclis Kararı ile tarafımıza iletilmiştir.



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

26.09.2024

Gülağzı Mahallesi'nin planlama alanına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 24.01.2008 tarihinde onaylandığı; planlama alanının "Uygun Alan" olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiştir.

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

- Plan onama sınırının 2,49 hektar yüzölçümlü alanı kapsadığı ve mevcut onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Gülağzı Nazım İmar Planı lejantında su kanalına ilişkin herhangi bir gösterimin yer almadığı; dolayısıyla söz konusu su kanalı güzergah değişikliğinin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yeniden düzenleme yapıldığı; yapılan bu düzenleme ile park alanı, tarım alanı ve gelişme konut alanı adalarını ikiye bölen ve yer yer yol alanına isabet eden su kanalı güzergahının yeniden düzenlenmesine esas plan değişikliğinin hazırlanmış olduğu,
- Kuzeyde tarım ve park alanı adalarının sınırına taşınarak güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda ilerleyen su hattının sürekliliği sağlanacak şekilde "Su Yüzeyi" olarak planlandığı,
- Su kanalı güzergahın kuzeye taşınmasıyla birlikte kaldırılan park alanına ait eşdeğer alanın ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişikliklerine ilişkin 26'ncı maddesinin 3'üncü fıkrasının (b) ve (c) bendi uyarınca hizmet etki alanı içerisinde planlandığı,
- Söz konusu plan değişikliği teklifi ile herhangi bir kat yüksekliği artışı veya ilave yapılaşma kararı getirilmediği,
- Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.10.2023 tarih ve 247192 sayılı yazı ile plan değişikliğine esas hazırlanan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği,
- Söz konusu plan değişikliğine esas iki adet plan hükmü düzenlendiği, tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, **Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 127 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentеше İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 115 ada ve çevresine yönelik Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan UİP-481061731 plan işlem numaralı 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 Belediye Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 127 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentеше İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 115 ada ve çevresine yönelik Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan UİP-481061731 plan işlem numaralı 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 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341689 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

26.09.2024

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.  
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.09.2024