



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

03.07.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.07.2024 tarihinde saat 13:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-319037 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 Ada, 5 ve 6 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-319037 sayılı yazısında;

İlgi : Nokta Planlama ve Haritanın 24.05.2024 tarihli yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 Ada, 5 ve 6 parsellere yönelik hazırlanan "Yeşil Alanın Konumunun Düzenlenmesi" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Arşiv kayıtlarımıza göre plan değişikliğine konu alanın, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı, Mülga Bayır Belediye Başkanlığınca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Küçük Sanayi Alanı" ve "Park Alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Sunulan plan değişikliği teklifine yönelik Başkanlığımızca Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden görüş alınmıştır.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 17.03.2023 tarihli ve 193103 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu alanın mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımız adına kayıtlı taşınmaz bulunmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 21.03.2023 tarihli ve E-194047 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturulmaması kaydıyla 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 28.03.2023 tarihli ve 196176 sayılı yazısında planlama alanında Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması, söz konusu taşınmazın D-550 Karayoluna cepheli olması sebebiyle Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması koşulu ile trafik etüdünün uygun değerlendirildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 12.04.2023 tarihli ve 106204 sayılı yazısı ile planlama alanında herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı, taşınmazın güney cephesinden 1995 yılında yapılmış içme-kullanma suyu terfi hattının geçtiği, yapılmak istenen plan değişikliğine yönelik bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.



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

03.07.2024

Sunulan plan değişikliğine yönelik plan müellifince TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Mentеше Belediye Başkanlığı, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü kurum görüşleri alınmıştır.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünün 19.04.2024 tarih ve 2424870 sayılı yazısında plan değişikliğine konu alanda TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda 154 kV Yatağan-Muğla (E) Enerji İletim Hattının geçtiği, 30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğince 154 kV Enerji Nakil Hatları iletkenlerinin en büyük salgı halindeki durumunda, üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletkenler arasındaki düşey emniyet mesafesi en az 5,0 m; Enerji Nakil Hattı iletkenlerinin en büyük salınım konumunda binalar ile iletkenler arasındaki yatay emniyet mesafesi de en az 4 m olarak öngörüldüğü, Enerji İletim Hattı güzergâhının, direk alanlarının ve Teşekküllerine ait irtifak alanlarının korunması, söz konusu Enerji İletim Hattının altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında "Planlamalarda, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır" ibaresinin ve "Enerji Nakil Hattının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması" hususlarının plan notlarına eklenmesi gerektiği,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 06.05.2024 tarihli ve 30162 sayılı yazısında planlama alanında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması ve "Mevcut Elektrik Dağıtım Tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerekmektedir" hükmünün plan notlarına eklenmesi, sayısal olarak gönderilen mevcut enerji nakil hattının ve emniyet ve salınım mesafelerinin enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak plana işlenmesi gerektiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 11.07.2023 tarihli ve 1225044 sayılı yazısı ile 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 yoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun ilgili yönetmeliğin Ek-9 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parsel her iki yönden en az 100 m mesafe içinde bölünmüş yola kavşak teşkil edecek taşıt yolunun planlanmaması, yapılacak tesislerin ön cephe hattının öneri imar planına uygun olarak yol kamulaştırma sınırından 25 m 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 100cm lik büz veya 1x1 ebadında kutu menfez yapılması şartıyla imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Menteşe Belediye Başkanlığının 20.02.2024 tarihli ve 54349 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmazlarda herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı, mahallinde yapılan incelemede herhangi bir yapının bulunmadığı, plan çalışmalarına esas diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8 maddenin uygulanmasına ilişkin yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bu amaca yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanması halinde söz konusu plan değişikliğine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Başkanlığınca değerlendirilebileceği,

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yenilenmesine gerek olup olmadığına yönelik alınan Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 12.05.2023 tarihli ve 6410521 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın jeolojik-jeoteknik etüt raporunda uygun alanda kalması ve herhangi bir kütle hareketi tehlikesinin bulunmaması nedeniyle bahse konu raporun yenilenmesine gerek olmadığı belirtilmektedir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak planlama alanının doğusunda bulunan yeşil alan fonksiyonunun 287 ada 5 parselin karayolu cephesinin daralttığı, yapılan düzenleme ile söz konusu cephe genişliğinin genişletilmesinin amaçlandığı, ayrıca teklif imar planı ile yeşil alanın konumunun yeniden düzenlenerek enerji nakil hattı altında bir koruma kuşağı oluşturulmasının amaçlandığı belirtilmektedir.

Plan teklifine ait TEKLİF-481057681 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı, Mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 22.09.2003 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı "Uygun Alan" olarak değerlendirildiği, Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik:

1. "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
2. Yapılaşmaya ait diğer hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
3. Küçük Sanayi Alanının gerektirdiği otopark alanı; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanıp kesinleşmesinden sonra inşaat ruhsatı aşamasında otopark yönetmeliğine uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
4. Mevcut Elektrik Dağıtım Tesislerinin Elektrik Kıvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerekmektedir.
5. Elektrik Kıvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
6. TEİAŞ sorumluluğunda olan Enerji İletim Hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşü alınacaktır.
7. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
8. Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 22.09.2003 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar" olarak tanımlanan alanda yer almakta olup, etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Bu planda açıklanmayan hususlarda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Mülga Bayır Belediye Başkanlığı'nca onaylı 1/5000 ölçekli Bayır Revizyon Nazım İmar Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde 9 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede onaylı imar planında 287 ada 5 parselin doğusunda karayoluna cepheli 786 m² yeşil alanın kaldırılarak "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlandığı, kaldırılan "Yeşil Alan" kullanımına eş değer alanın 287 ada 5 parselin güneyinde ve 287 ada 6 parselin ise kuzeyinde 287 ada 5 parsel mülkiyeti sınırları içerisinde 790 m² olarak planlandığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ve TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda enerji iletim hatlarının, MUSKİ Genel Müdürlüğünün ilgili kurum görüşü doğrultusunda ise içme suyu hattının plana işlendiği tespit edilmiştir.

Yapılmak istenen plan değişikliğine yönelik olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri Başlıklı 26'ncı maddesinde: "(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



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

03.07.2024

olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek 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 yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda 287 ada 5 parselin karayolu cephe genişliğinin artırılması ve mevcut enerji nakil hattına koruma kuşağı oluşturması amacıyla hazırlanan plan teklifine yönelik TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulduğu; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve Menteşe Belediye Başkanlığınca yapılmak istenen plan değişikliğine yönelik herhangi bir sakıncanın bulunmadığı; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporuna yönelik Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce bir sakıncanın bulunmadığı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26’ncı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde konunun değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 Ada, 5 ve 6 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 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: “Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 287 Ada, 5 ve 6 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi” Teklifi yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-319037 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.07.2024