



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

28.11.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.11.2024 tarihinde saat 09:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364257 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "*Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 991 Ada, Büyükşehir Belediyemize ait 2 parsel ile özel mülkiyete ait 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amaçlı, TEKLİF-481070734 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 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364257 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08.11.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.02-73002 sayılı yazısı.

b) Mentеше Belediye Meclisinin 05.11.2024 tarihli ve 201 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Büyükşehir Belediyemize ait 991 ada 2 parsel ile özel mülkiyete ait 991 ada 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı ile uygulama imar planında yapılan düzenlemelerden kaynaklı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyaları eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Mentеше Belediye Meclisinin 08.11.2024 tarih ve 201 sayılı Meclis Kararı alındığı bildirilmiştir. Bu kapsamda Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan imar planı değişikliği teklifi dosyası 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinin 8/c. maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılarak değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında "*Muğla Büyükşehir Belediyesinin 18.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.99-355425 sayılı yazısı doğrultusunda İlçemiz, Karamehmet Mahallesi, 991 Ada, Büyükşehir Belediyesine ait 2 parsel ile özel mülkiyete ait 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan TEKLİF-481065881 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı ve nazım imar planı değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481070734 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla büyükşehir Belediyesine gönderilmesinin uygun olduğuna, oybirliği ile karar verilmiştir.*" denilmektedir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında; Mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Konut Alanı, Park Alanı ve Yaya Yolu" kullanımında kalmakta olup, plana ait mekansal plan kararlarında Konut Alanlarına dair herhangi bir yoğunluk değeri belirlenmemiş olduğu; Mülga Muğla Belediye Meclisinin 02.03.1993 tarih ve 190 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu" kullanımında kaldığı ve Konut Alanı

kullanımına dair yapılaşma koşullarında “Ayrık Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.30 ve KASK: 0.90” şeklinde belirlendiği ve ayrıca imar adasının 7 metrelik yaya yolları ile çevrelenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 4866575 sayılı yazısı ile “... Yapılan inceleme neticesinde; Kurumumuza daha önce Menteşe Belediyesi tarafından gönderilen halihazır haritada dere talveg ve şev kotlarının bulunmadığı tespit edilmiş olmakla birlikte 991 ada, 4 parsel numaralı taşınmazın dere yatağı kotundan oldukça yüksek olduğu ve 991 ada, 2 parsel numaralı taşınmazın ise Sülüklü Derenin geçmiş yıllarda dere ıslahı yapılan bölümünün kenarında yer aldığı tespit edilmiştir. Yol açılması sırasında derenin akış rejiminin ve akış doğrultusunun değiştirilmemesi, su akış kesitinin daralmasına sebebiyet veren ve su akışını engelleyerek taşkınlarla sebep olacak faaliyetlerin yapılmaması, faaliyet alanlarında yüzeysel suların drenajına ilişkin gerekli önlemlerin alınması, pasa atıklarının dere yataklarının içine bırakılmaması gerekmektedir. Yukarıda bahsedilen hususlara uyulması şartıyla; 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 07.08.2024 tarih ve 334247 sayılı yazısı ile “Daire Başkanlığımızca yapılan inceleme ve değerlendirmelerde; Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesinde, mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait 991 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz ile özel mülkiyete ait 991 ada 4 parsel numaralı taşınmaza ulaşımı sağlamak ve inşaat ruhsatı düzenlenmesini mümkün kılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı.” bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 01.10.2024 tarih ve 349665 sayılı yazısı ile “Muğla Ulaşım Ana Planı doğrultusunda araziden toplanan veriler, mevcut istihdam, öğrenci sayısı nüfus istatistikleri ve yolculuk eğilimleri ile projeksiyon yılında gerçekleşmesi beklenen istihdam, öğrenci, nüfus istatistikleri ve yolculuk eğilimleri de göz önüne alınarak hazırlanan ulaşım talep tahmin modeli kapsamında trafik mühendisliği ve planlama ilkeleri açısından bahse konu planlama çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı.” bildirilmiştir.

Yol Yapım Bakım ve onarım Dairesi Başkanlığının 08.10.2024 tarih ve 348342 sayılı yazısı ile “Bahse konu alan, Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan İkizce Mahalle yolunun güzergahının değiştirilmesi kapsamında belirlenen alternatifler arasında bulunmaktadır. Ancak plan değişikliği yapılmasında şu anki durumda, Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda” bildirilmiştir.

Bahse konu planlama alanına yönelik hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2021 tarihinde onaylanmış olduğu, etüt sınırları dahilinde yer alan planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu raporda “Önlemlenilen Alan 2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

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

- Plan değişikliğine konu alanı kapsayan ilk planın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mülga Muğla Belediyesinin 02.03.1993 tarih ve 190 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmış olup, süreç içerisinde şehir merkezinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında Mülga İller Bankası tarafından Orman Bölge Müdürlüğünün 02.11.2001 tarih ve 2390 sayılı yazısı doğrultusunda orman sınırları işlenmiş 1/5000 ölçekli Haritalar Mülga İller Bankası Genel Müdürlüğüne iletilmiş olup, 2001 tarihli haritalar üzerinden 991 ada ve çevresinin orman sayılan yerlerden gösterilmediği ve bu kapsamda kısıtlılık bulunmadığından 1993 yılı onaylı imar planı plan kararları aynen korunarak kent bütünü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı,
- Ancak Orman Bölge Müdürlüğünce yapılan orman kadastrosu çalışması neticesinde 991 ada içerisinde yer alan; özel mülkiyete ait 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın 1086,14 m²'lik kısmı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın 1363,55 m²'lik kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı,
- Bu doğrultuda 991 ada 1 ve 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların ifraz işlemi görerek; 991 ada 1 parselin 3 ve 4 parsel olarak, 991 ada 2 parselin 2 ve 5 parseller olarak Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edildiği,
- Aplikasyon Krokisinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olan 991 ada 2 parsel ve özel mülkiyete ait olan 991 ada 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların doğusunda parsellere ulaşan yol olduğu, 991 adanın kuzey ve batısında mevcut onaylı planda bulunan 7 metrelik yaya yolları Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün ve adanın doğusunda bulunan 7 metrelik yaya yolu için ise Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğünün olumsuz görüşleri nedeniyle mevcut onaylı plandaki 7 metrelik yaya yollarının açılmadığı,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile orman sınırlarında kalan ve parsellere ulaşan 10 metrelik taşıt yolunun Orman Kanununun 17/3'üncü maddesine istinaden Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün **20.03.2024 tarih ve 11352070 sayılı oluru ile 745,52 m²** ve **17.03.2023 tarih ve 7563151 sayılı oluru ile 105,62 m²**'lik alan ulaşım yolu amacıyla tahsis edilerek kent ulaşım sistemine entegre olacak şekilde planlandığı,
- Orman sınırları dahilindeki tescil harici alanlar (tahsisli yol alanları hariç) orman tahdit sınırları içerisinde yer alan Park Alanı kullanımında kalan alanların 6831 sayılı yasa kapsamında Orman Alanı olarak planlandığı; Konut Adasının doğu yönündeki kuzey-güney ekseninde Park ve Yeşil Alan ayrılmış olduğu; orman sınırlarının işlenmesiyle kaldırılan Park Alanlarının Orman Alanı olarak planlanmış olduğu, dolayısıyla mevcut onaylı plandaki kentsel yeşil alan kullanımını uygulanamamasından kaynaklı olarak bahse konu imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığı,
- Mevcut onaylı imar planında 2728,41 m² yüzölçümlü Park Alanı ile 1036,94 m² Yol Alanının Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün çalışmaları neticesinde orman tahdit sınırları içerisinde kalmış olduğu, teklif planda Orman Alanı olarak planlandığı; mevcut onaylı imar planında 2449,69 m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanının ise Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün çalışmaları neticesinde orman tahdit sınırları içerisinde kalmış olduğu ve orman tahdit sınırları içerisinde kalan 850,89 m² yüzölçümlü kısmın 991 ada 2 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara ulaşım sağlamak amacıyla Yol Alanı olarak planlandığı,
- Mevcut onaylı planda yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.30 ve KASK: 0.90 olarak belirlenmiş olup, öneri imar planı değişikliğinde yapılaşma koşullarının aynen korunduğu,



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

28.11.2024

- Meri nazım imar planı kararları kapsamında planlama alanı içerisinde yer alan Konut kullanımına dair herhangi bir yoğunluk değeri belirlenmemiş olduğu için nüfus yoğunluk değeri meri uygulama imar planında tayin edilen yapılaşmaya dair kararlar üzerinden elde edildiği; planlama bölgesi üzerinde ikamet edecek nüfus büyüklüğünün en fazla 31 kişi, net yoğunluk değeri ise 156 ki/ha olarak kabul edildiği, meri nazım imar planında 72 kişi kapasitesi olarak hesaplanan kapasitenin önemli ölçüde azaltıldığı,
- Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun dosyasında yer aldığı,
- Ayrıca söz konusu plan değişikliğine esas yedi adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde İlimiz, Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Büyükşehir Belediyemize ait 991 ada 2 parsel ile özel mülkiyete ait 991 ada 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden Menteşe Belediye Meclisinin 05.11.2024 tarih ve 201 sayılı Meclis kararı çerçevesinde kamu yararı gözetilerek orman sınırlarının plana işlenmesiyle Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanmış olan İlimiz, Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Büyükşehir Belediyemize ait 991 ada 2 parsel ile özel mülkiyete ait 991 ada 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyaları birlikte değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 991 Ada, Büyükşehir Belediyemize ait 2 parsel ile özel mülkiyete ait 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amaçlı, TEKLİF-481070734 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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 Başkanlığınca re'sen hazırlanan İlimiz, Menteşe İlçesi, Karamehmet Mahallesi, 991 Ada, Büyükşehir Belediyemize ait 2 parsel ile özel mülkiyete ait 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ulaşım sağlayacak bağlantı yolu yapılması amaçlı, TEKLİF-481070734 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 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364257 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan hükümlerine “Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 01.08.2024 tarih ve 4866575 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.” Hükümünün eklenerek, bu düzenlemelerin plan paftası ve plan açıklama raporunda da yapılarak plan değişikliği teklifinin



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

28.11.2024

değiştirilerek onaylanması, 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. 28.11.2024