



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

14.09.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

14.09.2023 tarihinde saat 15.00’de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 25.08.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-234027 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, 125 ada, 3, 4, 6, 7 ve 9 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 Başkanlığı’nın 25.08.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-234027 sayılı yazısında;

İlgi : Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Rektörlüğünün 08.08.2023 tarihli ve E-94812396-000-637691 sayılı yazısı.

İlgi (a)’da kayıtlı yazı ile Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, 125 ada, 3, 4, 6, 7 ve 9 parsellere yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Tarım Arazisi ve Kentsel Yerleşik Alan” kullanımlarında, Muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşme Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Ticaret Alanı” kullanımlarında, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Spor Tesisi Alanı”, “Gelişme Konut Alanı”, ve “Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları” kullanımlarında, kaldığı, plan değişikliğine konu taşınmazların Maliye Hazinesi mülkiyetinde Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesine tahsisli olduğu tespit edilmiştir.

Milas Belediye Başkanlığının 01.08.2023 tarihli ve 116016 sayılı yazısında plan değişikliğine konu taşınmazlarla ilgili herhangi bir idari davaya rastlanmadığı, 125 ada 7 parsel (eski 2001 parsel) ve 125 ada 9 parselde düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarının yazı ekinde iletildiği, bahsi geçen taşınmazlara ait düzenlenmiş herhangi bir yapı kullanma izin belgesi veya yanan yıkılan yapı ruhsatı kaydına rastlanılmadığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42’nci maddeleri uyarınca işlemleri gerçekleşen herhangi bir dosya bulunmadığı belirtilmektedir.

Plan değişikliğine gerekçe olarak planlamaya konu alan içerisinde faaliyet gösteren Veterinerlik Fakültesine yeni bir hayvan hastanesi kazandırılmak istendiği ve fakültenin ihtiyacı olacak diğer kullanımları ile birlikte büyük bir yerleşke alanı yapılabilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onaylı imar planında “Konut Alanı” kullanımında yer alan 125 ada 7 parselin bir bölümü ve 125 ada 3, 4 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlarda ilgili kurum görüşünde “Zeytinlik” olarak değerlendirilen alan “Yüksek Öğretim Alanı” olarak belirlendiği, onaylı imar planında kuzeyde yer alan “Spor Tesis Alanı” kullanımı hizmet etki alanı içerisinde ve alansal büyüklüğü korunarak 12 metrelik taşıt yolundan cephe alacak şekilde alanın doğusunda planlandığı, plan değişikliğine konu ada içerisinde ancak plan onama sınırı dışında olan 125 ada 5 parselde yer alan Sağlık Tesis Alanına ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ambulans giriş ve çıkışlarının yapılabilmesi için 125 ada 6 parsel ve 125 ada 7 parselde kayıtlı taşınmazlar içerisinde yer alan mevcut ulaşım yolunun kullanılacağı plan notlarına eklendiği, alanın kuzey doğusunda yer alan Sosyal Kültürel Tesis Alanı kullanımının aynı



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

14.09.2023

yerinde planlandığı, ADM Dağıtım A.Ş'nin görüşü doğrultusunda kurum görüşü ekinde yer alan Enerji Nakil Hattının da plan onama sınırı içerisinde yer alan kısımlarının imar planına işlendiği tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliğine yönelik İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğü kurum görüşleri alınmıştır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.04.2023 tarihli ve 9615961 sayılı, 14.04.2022 tarihli ve 5132252 sayılı yazılarıyla 125 ada 3, 4 ve 9 parsellerin Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki kanun kapsamında Zeytinlik olarak değerlendirildiği, bu parsellerde anılan kanun kapsamında işlemlerin sürdürülmesi, 125 ada 6 ve 7 parsellerin ise yerleşim alanında kaldığından izinli kabul edildiği ve tarım dışı kullanımının uygun görüldüğü,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 27.04.2023 tarihli ve 1157081 sayılı, 19.01.2023 tarihli ve 1066121 sayılı, 06.07.2022 tarihli ve 874157 sayılı yazılarında: "... söz konusu parsellerin Bodrum yönünde 25 m mesafede trafiğe ve yolumuza bağlantısı açık 12 m genişliğinde imar yolu kavşağı ve Milas yönünde 38 m mesafede kavşak alanı bulunduğu, söz konusu alana karayolumuzdan geçiş yolu bağlantısı oluşturulmadığı, mevcut alana ulaşımın 7 parselin cephe aldığı 12 m genişliğindeki imar yolundan sağlandığı, planlama alanı içerisindeki parseller arasındaki ulaşımın da alan içi yollar vasıtasıyla ve mevcut yollar kullanılarak sağlandığı, imar planı teklifinde yapı yaklaşma mesafesinin yolumuz kamulaştırma sınırından 25 m olarak belirlendiği, Plan notlarının 4. Maddesinde "Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 sayılı yazısına istinaden; tapunun 125 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde yer alan sağlık tesis alanına ambulans araçlarının giriş ve çıkışı için; Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesine tahsisli, tapunun 125 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde yer alan mevcut ulaşım yolu kullanılacaktır." hükmünün yer aldığı anlaşılmakta olup, imar planı teklifi bu haliyle idaremizce uygun görülmüştür" şeklinde görüş bildirildiği,

Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.05.2023 tarihli ve E-36256805-754 sayılı yazısında 125 ada, 5 parsel numaralı taşınmazda 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu hizmet vermeye devam edeceğinden Ambulans giriş ve çıkışları için Üniversiteye tahsisli taşınmazın içinde mevcut olarak kullanılan yolun kullanımına devam edilmesi koşuluyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 10.05.2023 tarihli ve E.18625 sayılı yazısında ekli paftada işaretli alanda yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² (çekme mesafeleri hariç) 2 adet trafo alanı ayrılması ve planlama alanına isabet eden enerji nakil hattının plana işlenmesi gerektiği,

Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün 13.04.2022 tarihli ve E-64019405-754-2210496 sayılı, 24.05.2023 tarihli ve E-83248050-622.03-3441467 sayılı yazılarında 125 adanın batısında Süleymankavağı deresi, güneydoğusunda ise Kök Deresinin bulunduğu, parsellerin bu derelerden gelen sulardan etkilenebileceği ancak bu derelerin yağmursuyu kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı ve dereler için yağmur suyu kapsamında gerekli önlemlerin alınması şartıyla imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,



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

14.09.2023

Muğla Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün 31.03.2022 tarihli ve E-64718352-750-2209339 sayılı yazısında yapılan imar planı değişikliğine yönelik bir sakıncanın bulunmadığı,

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 18.05.2022 tarihli ve E-18032898-305.07-3677048 sayılı yazısında 12.10.2005 tarihli yazı eki onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bir bölümü önlemleri alan sınırları içerisinde yer alan plan değişikliğine yönelik onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun kullanılmasında bir sakıncanın bulunmadığı, 08.07.2023 tarihli ve E-18032898-250-6821856 sayılı yazısında 3194 sayılı İmar Kanunun ek-8'inci maddesinde yer alan hususlar doğrultusunda plan değişikliğinin parsel bazında hazırlanmasının uygun değerlendirildiği,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 05.01.2023 tarihli ve E-81152636-115.01.02-173655 sayılı yazısında Daire Başkanlıkları yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı,

Ulaştırma Dairesi Başkanlığının 23.08.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-233616 sayılı yazısı ile plan değişikliğine yönelik hazırlanan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 08.03.2022 tarihli ve E-43826297-115.01.02-90207 sayılı yazısında plan değişikliğine konu taşınmaz mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait taşınmaz bulunmadığı ve Daire Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 07.03.2022 tarihli ve E-13327030-155.99-89676 sayılı yazısında Daire Başkanlıklarınca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmamakta olup söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması 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,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 07.03.2022 tarihli ve E-10452259 sayılı yazısında plan değişikliğine konu alan içerisinde Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 20.01.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.02-94704 sayılı yazısında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımı bulunmadığı,

Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğünün 05.01.2023 tarihli ve E-52443330-115.01.02-173579 sayılı yazısında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu yeterli görüldüğünden yeniden jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmadığı belirtilmektedir.

Plan teklifine ait TEKLİF-481023031 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün 12.10.2005 tarihli ve 10770 sayılı yazı ekinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanının bir kısmının "U.A Uygun Alanlar" bir kısmının ise "Ö.A-2 Dsi Tarafından Belirlenen Önlemleri Alanlar olarak değerlendirildiği,

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik:

1. Z ile tanımlı kısımda; Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarih ve 5132252 sayılı yazısı uyarınca "...Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine



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

14.09.2023

bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içine bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez." hükmüne göre işlem yapılacaktır.

2. Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve 754 sayılı yazısı ile 07.05.2023 tarih ve 214729473 tarihli yazısına istinaden; tapunun 125 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde yer alan sağlık tesis alanına ambulans araçlarının giriş ve çıkışı için; Muğla Sıtkı Koçman üniversitesine tahsisli, tapunun 125 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde yer alan mevcut ulaşım yolu kullanılacaktır.

3. Yapılaşmaya ait hususlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4. Kullanım alanlarının otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.

5. Parsellerde yapılacak ifrazlardan sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.

6. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 13.04.2022 tarih ve 2210496 sayılı yazısı ile 24.05.2023 tarih ve 3441467 sayılı yazısı uyarınca kök deresi ve süleymankavağı deresi için yağmursuyu kapsamında gerekli önlemler alınacaktır.

7. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 874157 sayılı yazısı ile 19.01.2023 tarih ve 1066121 sayılı yazıları uyarınca; Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. Karayolu kenarında yapılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi en az 100 metre, parselin karayolu kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliği en az 20 metre, tesisler ile tesislere ait her türlü sundurmanın ön cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırından uzaklığı en az 25 metre olacaktır.

8. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.05.2023 tarih ve 18625 sayılı yazısı uyarınca alt ölçekli uygulama imar planında yola cephe 2 adet yeni trafo alanı ayrılacaktır.

9. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.05.2023 tarih ve 18625 sayılı yazısı uyarınca mevcut Elektrik Dağıtım Tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.

10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

11. Mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 12.10.2005 tarih ve 10770 sayılı yazı ekinde onaylanan "Muğla ili, Milas ilçesi, Beçin Beldesi'nin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu"nda planlama alanın büyük bir kısmı yerleşime uygunluk açısından "uygun alan" olarak tanımlanan kısımda kalmakta olup; geriye "yerleşime uygunluk açısından önlemleri alan-2 (öa-2) olarak kalan kısımlarda etüt raporunda belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

12. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde;

a. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

b. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine,

c. Otopark yönetmeliği hükümlerine,

d. Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine,

e. Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan taşıt yolu kenarında yapılacak ve açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) tesislere geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



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

14.09.2023

13. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla ili 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve hükümleri, onaylı Beçin (Muğla) 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer meri yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde 13 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda Veterinerlik Fakültesine yeni bir hayvan hastanesi yapılması amacıyla Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesince hazırlattırılan imar planı değişikliğinin ilgili kurum görüşleri, ilgili mevzuat ve üst ölçek plan kararlarına aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mutluca Mahallesi, 125 ada, 3, 4, 6, 7 ve 9 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: "Milas İlçesi, Mutluca Mahallesi, 125 ada, 3, 4, 6, 7 ve 9 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 Başkanlığı'nın 25.08.2023 tarih ve E-81441201-115.01.02-234027 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 14.09.2023