

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

24.03.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.03.2025 tarihinde saat 14:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-382795 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.03.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; *"Menteşe Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 tarih 207 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi 1117 Ada, 1 Parselde 3367,33 m2 yüzölçümlü alanda "Ticaret Alanı" amaçlı, UİP-481073816 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-382795 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 25.12.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.06-76826 sayılı yazısı.

b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 207 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi 1117 ada 1 parsel numaralı taşınmazda "Ticaret Alanı" amaçlı UİP-481073816 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 tarih 207 sayılı Meclis kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu "Muğla İli, Menteşe İlçesi Muslihittin Mahallesi 1117 Ada 1 Parcele Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında; *"... İmar Komisyonu'nun 25/11/2024 tarihli raporunda; ... 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin bu haliyle; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi ile birlikte anılan mevzuatların diğer ilgili hükümlerine uygun olduğu anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir. ... Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda; İlçemiz, Muslihittin Mahallesi, 1117 ada, 1 numaralı parsel ile ilişkin hazırlanan UİP-481073816 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin, İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına, oybirliği ile karar verildi. 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 Muğla Belediye Meclisi tarafından 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı karar ile onaylanan Muğla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parselin "Uygulama İmar Planı yapılacak alan" olarak taranmış bölgede; Mülga Muğla Belediye Meclisi tarafından 09.09.2005 tarih ve 143 sayılı kararla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı onama sınırı içerisinde "Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su

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

24.03.2025

ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Koruma Uygulama Ve Denetim Şube Müdürlüğü kurum görüşleri bulunmaktadır.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27/11/2023 tarih ve 45366 sayılı yazısında; “.... İşletme Yöneticiliğimizce yerinde yapılan inceleme sonucunda; parsel sınırlarınız içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir şebekemiz bulunmamaktadır. ...” denildiği,

T.C. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-98234473-045.01-2278799 sayılı yazısında “.... Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 1117 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denildiği,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün E-83248050-622.03-4366991 sayılı yazısında “... Yapılan inceleme neticesinde; 1117 ada 1. numaralı parselin Dişlikaya Deresi'ne kuzey ve kuzey, batı hattı boyunca mücavir olduğu, Bölge Müdürlüğümüzün herhangi bir ıslah projemizin bulunmadığı - ve Ayrıca Dişlikaya Deresi'nin anayolun altından geçen mevcut menfez çıkışında bahse konu parselde cepheli bir miktar rakortman yapısı bulunduğu ancak bu imalatın taşkın kontrolü anlamında yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu parselin Dişlikaya Deresine cepheli olduğu hat boyunca yazı ekinde gönderilmiş olduğumuz kesite uygun olacak şekilde, çift taraflı ıslah imalatının yapılması şartıyla; Muğla ili, Menteşe ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 1117 ada 1 numaralı parselde İmar planı yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.” denildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın E-93846640-115.01.06-173529 sayı ve 06.8.2024 tarihli yazısında “... Yapılan inceleme neticesinde; Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 1117 ada, 1 numaralı taşınmazın içerisinden (cephe aldığı 35 m taşıt yoluna paralel olarak) ve kuzeyinde bulunan 17 m lik taşıt yolu güzergahından yazımız eki kroki üzerine işaretlendiği gibi atık su (kanalizasyon) şebeke hattı geçmektedir. Söz konusu atık su (kanalizasyon) şebeke hattı imalatı İdaremizin kurulmasından önceki dönemde gerçekleştirilmiş olup Kurumumuz tarafından kısa sürede deplase edilme imkanı bulunmamaktadır. Bahse konu parselin kuzey ve kuzeybatı hattı boyunca mücavir olduğu Dişlikaya Deresi ile ilgili olarak İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasında mevcut bulunan DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü 'nün 24.02.2024 tarih ve 4366991 sayılı yazısında belirtilen şartlara ve görüş doğrultusunda eklenen plan hükmüne aynen uyulması şartıyla plan değişikliği teklifine ilişkin Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte; Atık su (kanalizasyon) şebeke hattının imar yolu güzergahına deplasesi dere ıslah çalışmasıyla birlikte ilgilisi/ilgilileri tarafından Kurumumuzun bilgisi ve gözetiminde yapılacağı Plan Notlarına veya Plan Açıklama Raporuna eklenmelidir.” denildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2024 tarihli ve E-21365915-115.01.06-348065 sayılı görüşü doğrultusunda; taşınmazın ihtiyacı olan otopark miktarının parselinde karşılanması ve “Muğla Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Sınırları İçerisinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri kapsamında söz konusu tesise araç giriş çıkışın Atatürk Bulvarı'ndan yapılmaması koşuluyla plan çalışmalarında Daire Başkanlığınca bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

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

24.03.2025

Muğla Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliği teklifine konu taşınmazın yerleşime uygunluk değerlendirmesinin “Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi konusunda yapılan incelemede;

Söz konusu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında; Muğla Muğla Belediye Meclisi tarafından 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı karar ile onaylanan Muğla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parselin “Uygulama İmar Planı yapılacak alan” olarak taranmış bölgede; Muğla Muğla Belediye Meclisi tarafından 09.09.2005 tarih ve 143 sayılı kararla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı onama sınırı içerisinde “Kentsel Çalışma Alanı” olarak tanımlı alanda kaldığı,

Halihazır haritada olan ancak mevcutta yer almayan Enerji İletim Hattının; ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi ve Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda kaldırılarak; Enerji Nakil Hattına göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi amacı ile plan teklifinin sunulduğu,

Tapuda 3367,33 m² yüzölçümlü, şahıs mülkiyetinde arsa vasıflı bahsi geçen parselin mevcut onaylı planda “Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararında kaldığı, ancak bu kullanım kararının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında tekil olarak bir işlem karşılığı bulunmadığı, ancak Yönetmelik eki gösterimlerde “Kentsel Çalışma Alanı” başlığının bulunduğu ve “Ticaret Alanı” kullanımının bu başlık altında yer aldığı, bu kapsamda plan değişikliği önerisi ile aynı yüzölçümlü “Ticaret Alanı” kullanım kararının önerildiği,

Mevcut planda E:0.60 Y_{ençok}: 10.50 olan yapılaşma koşullarının aynen korunduğu, ancak mevcut planda enerji iletim hattı nedeni ile üçgen bir formda şekillenen yapı yaklaşma sınırları; yapılan düzenleme ile Atatürk Bulvarı’ndan 15.00 metre, diğer yollardan ise 5.00’er metre olarak önerildiği,

Plan değişikliği önerilen bölgede; benzer kullanım kararlarında da E:0.60 Y_{ençok}: 10.50 yapılaşma koşullarının bulunduğu, aynı zamanda bölgede Atatürk Bulvarı’na cepheli tüm parsellerin, Bulvara bakan cephelerinde yapı yaklaşma mesafesinin 15 metre olduğu, öneri plan değişikliği ile emsal artışı olmamasının yanında bölgeye getirilen yapılaşma koşulları ile de aykırılık teşkil etmediği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin 9 adet plan hükmü düzenlendiği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşlerinde talep edilen şartların bahsi geçen plan notlarına eklendiği belirlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Meclisi’nin 03.12.2024 tarih 207 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi 1117 Ada, 1 Parselde 3367,33 m² yüzölçümlü alanda “Ticaret Alanı” amaçlı, UİP-481073816 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

24.03.2025

Komisyon Görüşü: “Menteşe Belediye Meclisi’nin 03.12.2024 tarih 207 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi 1117 Ada, 1 Parselde 3367,33 m2 yüzölçümlü alanda “Ticaret Alanı” amaçlı, UİP-481073816 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 06.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-382795 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 ve 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.03.2025