

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

b) Mentеше İlçesi, Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alana yönelik, Muğla Nazım İmar Planı, N20-C-04-D paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.10.2022 tarihli raporunda;

31.10.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-148047 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe İlçesi, Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alana yönelik, Muğla Nazım İmar Planı, N20-C-04-D paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" Konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-148047 sayılı yazısında;

İlgi : Mentеше Belediye Başkanlığının 18.08.2022 tarihli ve 15463 sayılı yazısı

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

İlgi yazıda Mentеше İlçesi, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve mülga Muğla Belediye Meclisinin 09.07.2003/78 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Düğerek II. Kısım İlave İmar Planının kapsadığı alanda Mentеше Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne hazırlandığı belirtilen 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifine ilişkin 5216 sayılı kanunun 7'nci ve 3194 sayılı kanunun 8'inci maddeleri uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Plan dosyasına ilişkin ilk olarak ön araştırma ve veri toplama sürecinde Başkanlığımıza bağlı ilgili daire başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğüne yapılan inceleme sonucunda Başkanlığımızın 04.07.2018 tarihli, E.3946/16237 sayılı görüş yazısı ile alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı, yazımız ekinde listelenmiş olarak gönderilen Büyükşehir Belediye Başkanlığımız hüküm ve tasarrufundaki taşınmazların Başkanlığımızca verilen kamu hizmetlerinin yürütülebilmesine yönelik kullanımlara göre düzenlenmesi; MUSKİ Genel Müdürlüğünün 12.06.2018 tarihli, E.1441/13016 sayılı yazısı doğrultusunda görüş yazısında belirtilen koşullara uyulması ve imar planları hazırlandıktan sonra MUSKİ Genel Müdürlüğünden tekrar (planlara esas) görüş alınması; Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, yapı adalarının en az bir cephesinin taşıt yolundan mahreç alacak şekilde düzenlenmesi, kullanım kararlarına bağlı olarak alanda yaşayacak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı otopark ihtiyacı belirlenerek plan bütününde bölgeye hizmet verecek bölge otoparkları ayrılması ve otopark alanlarına yönelik kararlar üretilirken Otopark Yönetmeliği ile belirlenen standartlara uyulması, yük indirme-bindirme yerleri, yol üstü araç park yerleri, toplu ulaşım durak yerlerinin çözümlenmesi, bisiklet ve yaya yollarının dolaşım şemasının belirlenmesi ve bu kapsamda hazırlanacak trafik etüdü ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan tekrar görüş alınması; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması ve bu doğrultuda gerekli izinlerin ve çevrenin korunmasına yönelik tedbirlerin alınması koşuluyla planlama çalışmalarının sürdürülmesinde sakınca olmadığı; imar planlarına esas kurum görüşümüzün ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, üst kademe plan kararları, imar mevzuatı ile planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda hazırlanacak imar planı revizyonu dosyası Başkanlığımıza sunulduktan sonra yapılacak incelemelerin ardından iletilebileceği bildirilmiştir.

Daha sonra Mentеше Belediye Başkanlığınca 26.01.2021 tarihli, 1034 sayılı yazıda planlama alanına yönelik imar planı revizyonu çalışmalarına altlık oluşturmak ve tesis edilecek iş ve işlemlere esas olmak üzere çeşitli kamu kurumu ve yatırımcı kuruluşlardan alınan görüşlerin Başkanlığımıza iletildiği; ayrıca planlama alanında jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmayan alanlara yönelik Mentеше Belediye Başkanlığınca ihale edilerek hazırlatılan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 24.12.2020 tarihinde onaylandığı belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca gerekli iş ve işlemlerin Başkanlığımızca yürütülmesi talep edilmiştir.

Bunun üzerine Başkanlığımızın 18.02.2021 tarihli, 8865 sayılı yazısı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarda 08.11.1993-111 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı imar planı esas alınarak görüş oluşturulmasının istendiği ancak 1993 yılında onaylanan söz konusu imar planına ait bilgi-belgelerin Başkanlığımıza iletmediği; orman alanlarına ilişkin ise İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş oluşturmak için bilgi-belge istendiği ancak kurumun nihai görüşünün bulunmadığı; DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüş yazısı ekinde yer alan sayısal verilerin gönderilmediği ve ekli haritaların okunaklı olmadığı; Maden İşleri Genel Müdürlüğüne planlama alanı ile çakıştığı belirtilen ruhsat sahasına ait koordinat listesi gönderildiği ancak koordinatların işlendiği sayısal dosyanın gönderilmediği; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca görüş yazısında belirtilen koşullar doğrultusunda trafik etüdü hazırlanarak tekrar görüş alınması istendiği halde Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın nihai görüşünün alınmadığı; Defterdarlık Millî Emlak Müdürlüğünün görüş yazısında korunması istenen plan hükmünün güncel mevzuat hükümlerine uygun olmadığı; ADM Bölge Müdürlüğüne talep edilen 5 adet trafo yeri ve 1 adet dağıtım merkezi yerinin işaretlendiği ekli haritanın okunaklı olmadığı; MKVKBK Müdürlüğüne görüş istenen çalışma alanının kısmen Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde kaldığının belirlendiği anlaşılmuş olup yazımız ekinde gönderilen plan inceleme formuna göre eksik kurum ve kuruluş görüşlerinin tamamlanması, kurum görüşlerinin ve DSİ 21. Bölge

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

Müdürlüğü ile ADM Bölge Müdürlüğü yazıları ile diğer tüm ekli harita ve belgelerin okunaklı ve aslı gibidir onaylı örneklerinin iletilmesi, planlama alanı ile çakışan ruhsat sahasının koordinatlarının işlendiği sayısal dosyanın temin edilmesi, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü görüşünün imar mevzuatı doğrultusunda yenilenmesi, orman alanlarına ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün nihai görüşünün alınması; ek olarak revizyon ihtiyacının nedenlerinin açıklanarak revizyona esas gereklilik analizi yapılması ve gerekçe raporu ile bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu taslağı hazırlanması, görüş için kurumlara iletilen çalışma alanı sınırına ve çalışma alanı sınırı içerisinde mevcut veriler (plan sınırları, mülkiyet, halihazır, jeolojik etüt, vb.) ile kurum görüşlerinden elde edilen verilere (orman, tarım, dereler, altyapı, vb.) ilişkin mevzuatta belirtilen analizler yapılarak ve trafik etüt raporu hazırlanarak 1993 yılı onaylı imar planları ile meri imar planlarına ait bilgi-belgelerin aslı gibidir onaylı kopyaları ve taramalarının, İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne iletilen 1993 yılı imar planı ve Dügerek II. Kısım İlave İmar Planının çakıştırması, fotoğraf paftası gibi bilgi paftaları, yukarıda belirtilen analiz paftaları ve uygulama imar planı revizyonu taslağı ile birlikte Başkanlığımıza iletilmesinin ardından gerekli incelemenin yapılabileceği ve bu kapsamda yapılacak değerlendirme sonucunda gerekliliğinin tespit edilmesi halinde nazım imar planı revizyonu çalışmasının Başkanlığımızca yürütülebileceği bildirilmiştir.

Akabinde, Menteşe Belediye Başkanlığının 30.04.2021 tarihli, 5871 sayılı yazısı ile Milli Emlak Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden 26.04.2021 tarihli, 5525 sayılı yazı ile güncel imar mevzuat ile çelişen plan hükmünün İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca güncel mevzuata uyularak yeniden düzenleneceğinin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirildiği; Maden İşleri Genel Müdürlüğünce planlama alanı ile çakıştığı belirtilen ruhsat sahasına ait sayısal dosyanın, 08.11.1993-111 sayılı meclis kararı ile onaylı nazım imar planı paftası ve meclis kararının, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı ekinde yer alan sayısal verilerin, ADM Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı ekinde yer alan haritanın ve plan revizyonuna ilişkin gerekçe raporunun yazı ekinde gönderildiği ifade edilmiş ancak 18.02.2021 tarihli, 8865 sayılı yazımız eki plan inceleme formunda belirtilen diğer eksik bilgi-belgeler ile orman alanlarına ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün nihai görüşü; görüş için kurumlara iletilen çalışma alanı sınırına ve çalışma alanı sınırı içerisinde mevcut veriler (plan sınırları, mülkiyet, hâlihazır, jeolojik etüt, vb.) ile kurum görüşlerinden elde edilen verilere (orman, tarım, dereler, altyapı, vb.) ilişkin mevzuatta belirtilen analizler ile trafik etüt raporu, 1993 yılı onaylı imar planları ile meri imar planlarına ait bilgi-belgelerin aslı gibidir onaylı kopyaları ve taramaları, İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne iletilen 1993 yılı imar planı ve Dügerek II. Kısım İlave İmar Planının çakıştırması, fotoğraf paftası gibi bilgi paftaları ve uygulama imar planı revizyonu taslağı Başkanlığımıza iletilmemiştir.

Devam eden süreç içerisinde Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü teknik personeli ile yapılan toplantılar sonucunda gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra plan revizyonuna ait Ulaşım ve Trafik Etüt Raporu hazırlanarak Menteşe Belediye Başkanlığının 21.04.2022 tarihli, 7650 sayılı yazısı ekinde Başkanlığımıza sunulmuş; Ulaşım Dairesi Başkanlığınca 26.05.2022 tarihli, 112466 sayılı yazıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesindeki; "*Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesiminde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz*" hükmü gereği planlama alanındaki aynı güzergâhta, genişliği değişen yolların yol hiyerarşisini bozmayacak şekilde aynı genişlikte planlanması, planlama alanının batısında önerilen katlı otopark alanının formu yapılaşmaya elverişli olmadığından farklı bir yer belirlenmesi, yol en kesitlerinin belirlenmesi ve planlara işlenmesi, ticaret alanlarının cephesinde planlanan bisiklet yollarının servis ihtiyacı dikkate alınarak farklı bir güzergâhta planlanması ve bisiklet yolları ile park yerlerine ilişkin detaylı projelere yer verilmesi, ulaşım ağının eğim durumuna ve yol kotlarına ilişkin Fen İşleri Daire Başkanlığından görüş alınması gerektiği bildirilmiş; Daire Başkanlığımızca 10.06.2022 tarihli, 116428 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına parsellerin orman alanları ile komşu olduğu kısımlar yüksek eğimli yamaçlar olmasına rağmen Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 21'nci maddesi uyarınca orman alanları ile parseller arasında 10 m genişlikte yollar planlandığı açıklanarak buna göre plan taslağında önerilen yolların eğim durumu ve kotlarına ilişkin orman alanlarına komşu parsellerin sınırından mevzuat gereği geçen 10 m yolların dışında ulaşım ağının yeniden değerlendirilmesi istenmiş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 10.06.2022 tarihli, 116748 sayılı yazı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği gereği zorunlu olduğundan söz konusu yolların planlanmasında mevzuat gereği sakınca görülmediği, diğer konularda 26.05.2022 tarihli, 112466 sayılı yazıda belirtilen koşulların geçerli olduğu bildirilmiştir.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

Başkanlığımızın 16.06.2022 tarihli, 118032 sayılı yazısı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın yukarıda değinilen görüş yazılarının Menteşe Belediye Başkanlığına iletilmesi üzerine Menteşe Belediye Başkanlığınca trafik etüdü ve plan taslağı yeniden düzenlenerek 20.06.2022 tarihli, 11787 sayılı yazı ekinde Başkanlığımıza sunulmuş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.08.2022 tarihli, 133243 sayılı yazısında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslağında yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi doğrultusunda 11.08.2022 tarihli, UTK2022/8441 sayılı UTK Kararı ile uygun bulunduğu; planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan süreç sonunda Menteşe Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi hazırlanarak onaylanmak üzere ilgi yazı ekinde Başkanlığımıza sunulmuş olup plan revizyonuna esas kurum görüşleri ve plana altlık teşkil eden etüt raporları ile ilgili açıklamalar aşağıda yer almaktadır:

1. Muğla Orman Bölge Müdürlüğü:

* İlk olarak 29.06.2018 tarihli yazıda orman tahdit haritasında gösterilen orman sınırlarına uyularak ve davası devam eden özel orman içerisinde kalan kısım imar planından çıkarılarak yeniden görüş sorulması gerektiği bildirilmiştir.

* Son olarak 03.11.2021 tarihli yazıda Düğerek 1 no.lu özel orman alanı içerisinde iken mahkeme kararları sonucu orman statüsü iptal edilen parseller dışında hala bir kısmı Düğerek 1 no.lu özel orman alanı içerisinde kalan parsellerde ve planlama alanının çevresinde yazı ekindeki orman tahdit haritasında gösterilen orman sınırlarına uymak kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

2. DSİ 21. Bölge Müdürlüğü:

* 16.05.2018 tarihli yazı ile planlama alanının herhangi bir proje veya kamulaştırma alanında kalmadığı ancak alanın içerisinde Kebapçukuru Deresi ile kuru dere geçtiği; Kebapçukuru Deresinin planlama alanı içerisinde kalan kesiminde mevcut yatak kapasitesinin yetersiz olduğu, taşkına maruz kalabilecek kesiminin yazı ekinde taranarak gönderildiği, taşkın alanlarının imar planlarına işlenmesi ve yine yazı ekindeki tip kesit uygulanarak taşkın problemi çözülmeden alanın iskâna açılmaması gerektiği; cezaevinin arkasında bulunan kuru derenin ise doğal yatağının değiştirildiği, yazı ekinde değiştirilen yatağa ait taşkın alanın yazı ekinde taranarak gönderildiği, taşkın alanının imar planlarına işlenmesi, yine yazı ekindeki tip kesit uygulanarak taşkın problemi çözülmeden alanın iskâna açılmaması ve mansap şartı olmadığından tip kesit uygulanırken uygun bir güzergâhtan Kebapçukuru Deresine bağlanarak akışta devamlılık sağlanması gerektiği; dere güzergâhı boyunca uygun bir sahilde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan yol ayrılması ve iskân dışı bırakılması, tüm dereler için taşkın kontrol tedbirlerin yanı sıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine, 2006/27 sayılı, Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu Başbakanlık genelgesine uyulması gerektiği bildirilmiştir.

* Daha sonra Menteşe Belediye Başkanlığınca doğal yatağı değiştirilen kuru derenin yönlendirilmiş yatağının Kebapçukuru Deresine bağlanması mümkün olmadığından sadece doğal yatağının planlara işlenmesine ilişkin görüş sorulması üzerine 30.08.2021 tarihli yazı ile önceki yazı ekinde gönderilen tip kesitlerin imar planına işlenmesi, yazıda belirtilen tüm hususların geçerliliğini koruması ve kuru derenin yönlendirilmiş yatağının Menteşe Belediye Başkanlığı tarafından eski haline getirilmesi şartlarıyla kuru derenin doğal yatağına alınarak bu haliyle imar planlarına işlenebileceği bildirilmiştir.

3. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü: 11.06.2018 tarihli yazıda alanın Karayolları sorumluluk alanında kalan otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı belirtilerek plan çalışması yapılmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.

4. Tarım ve Orman Bakanlığı / 4. Bölge Müdürlüğü: 28.06.2021 tarihli yazıda planlama alanının Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı) ve

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde kalmadığı belirtilerek plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

5. Aydın Vakıflar Bölge Müdürlüğü; planlama alanında vakıf taşınmazı bulunmadığı belirtilerek plan revizyonu yapılmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.

6. TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü;29.06.2021 tarihli yazı ile planlama alanında bölge müdürlüğü ve teşekküle ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

7. BOTAS; 24.06.2021 tarihli yazı ile planlama alanında mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

8. Ceza ve Tevkifevleri Genel Müdürlüğü; 04.03.2022 tarihli yazı ile imar planı revizyonu çalışmaları yürütülen ve içerisinde Muğla E Tipi Kapalı Ceza İnfaz Kurumunun da yer aldığı alanda herhangi bir yatırımları bulunmadığı bildirilmiştir.

9. Maden İşleri Genel Müdürlüğü;04.06.2018 tarihli yazı ile planlama alanında bulunan genel arama dönemi ruhsatlı alanın kazanılmış haklarının korunması kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

10. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı; 10.08.2021 tarihli yazıda Maden Kanununun I-(a) grubu madenler ile ilgili yönetmelik ve Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmadığı bildirilmiştir.

11. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü;

* 16.10.2018 tarihli yazıda revizyon alanının sınırının işlendiği harita ile ihtilafı ve/veya davası olan alanlar ve özel orman alanları hakkında ilgili kurumlardan alınacak görüşler iletildikten sonra görüş oluşturulabileceği bildirilmiştir.

* İstenen bilgi-belgeler Menteşe Belediye Başkanlığınca 23.10.2018 tarihli yazı ekinde iletilerek Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün 29.06.2018 tarihli yazısı gereği Dügerek II no.lu özel orman alanının plan çalışması dışında tutulacağı ancak I no.lu özel orman sahasının Muğla Kadastro Mahkemesinin 1996/38 sayılı kararı doğrultusunda plan sınırı içerisinde alındığı ifade edilmiştir.

* Bunun üzerine 26.11.2018 tarihli, E.3466345 sayılı yazıda tarımsal etüt raporu hazırlanması gerektiğinden yazıda belirtilen bilgi-belgeler ile Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüş yazılarının gönderilmesi istenmiştir.

* Bu kapsamda devam eden süreçte çeşitli yazılar ile eksik bilgi-belgelerin yanında ek bilgi-belgeler sunan Menteşe Belediye Başkanlığınca öncelikle alanda 08.11.1993-111 sayılı meclis kararı ile onaylı imar planı bulunduğu belirtilerek 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20'nci maddesi çerçevesinde değerlendirme yapılması istenmiş; daha sonra revizyon çalışması yapılacak alan sınırı ile 1993 yılı onaylı imar planı çakıştırılarak iletilmiş ve bunun ardından da alanda 08.02.1995 tarihinden önce kesinleşmiş 1993 yılı onaylı imar planı bulunduğu, aynı alanda daha sonra 09.07.2003-78 sayılı meclis kararı ile onaylanan yeni bir imar planı bulunduğu bildirilmiştir.

* Bu doğrultuda İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda 15.10.2019 tarihli, E.3139106 sayılı yazı ile 5403 sayılı kanunun Geçici 6'ncı maddesindeki; "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir" hükmü uyarınca 5403 sayılı yasa kapsamında planlama alanının izinli kabul edildiği ve tarım dışı alan olarak değerlendirildiği; zeytinlik alanlarda ise 3573 sayılı kanunun 20'nci maddesindeki; "Bu Kanunun yayımından önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir" hükmünün uygulanması gerektiği bildirilmiştir.

12. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü;Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalan planlama alanının Özel Çevre Koruma Bölgesi dışında yer aldığı ancak güneyinde yer alan III. Derece Doğal Sit Alanı ile Kentsel Sit Alanını kapsayan Karabağlar Yaylası Koruma Amaçlı İmar Planı bulunduğundan sit alanı ve koruma amaçlı imar planı sınırlarına uyulması şartıyla üst kademe plan kararları, kurum-kuruluş görüşleri ve meri mevzuat doğrultusunda plan revizyonu yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

13. Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü; 17.07.2018 tarihli yazıda hazine mülkiyetindeki taşınmazların parsel numaraları ile imar ve kullanım durumları belirtilmiş, mevcut uygulama imar planı hükümlerinde imar uygulamasının İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacağı ve DOP alanlarının üretilmesi için %35'e kadar kısmın tapuda bedelsiz terk edilmesine dair hükmün saklı tutulması kaydıyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

14. ADM Muğla Bölge Müdürlüğü;

* 27.07.2018 tarihli yazı ile planlama alanında TEDAŞ'a ait herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı belirtilerek yer seçimlerine ilişkin uygunluk onayı alınmak şartıyla mevcut trafo alanlarının korunması ve ekli harita işaretli yerlerde, yola cepheli, $8 \times 3 = 24 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç) 5 adet trafo yeri ile bir adet $20 \times 10 = 200 \text{ m}^2$ dağıtım merkezi yeri ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

* Bunun üzerine hazırlanan plan taslağı ile tekrar görüş sorulması üzerine 25.04.2022 tarihli yazıda değişen mevzuat hükümleri ve günün koşulları kapsamında önceki görüşün yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek bu kez planlama alanında şirketin sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin bulunduğu, bu tesislerin Elektrik Kuvveli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması; yer seçimlerine ilişkin uygunluk onayı alınmak şartıyla ekli haritada işaretli yerlerde, yola cepheli, $4 \times 9 = 36 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç) 6 adet Trafo Alanı ile yola cepheli $8 \times 14 = 112 \text{ m}^2$ (çekme mesafeleri hariç), dağıtım merkezi (DM) niteliğinde 1 adet Trafo Alanı (DM) ayrılması gerektiği ve yazıda belirtilen düzenlemeler yapılarak plan taslağının tekrar sunulması halinde nihai görüş verilebileceği bildirilmiştir.

* Son olarak 11.05.2022 tarihli yazıda plan taslağında belirlenen trafo alanlarının uygun olduğu ve imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

15. İl Sağlık Müdürlüğü; 05.06.2018 tarihli yazıda planlama alanında varsa mevcut tesislerin korunması, yok ise ana yola cepheli ve Hazine mülkiyetine kayıtlı 1500-2000 m^2 büyüklükte bir alanın Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması istenmiştir.

16. İl Milli Eğitim Müdürlüğü; 04.06.2018 tarihli yazı ekinde yer alan Bakanlık yazısında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanı ayrılması, bu alanların aynı yönetmelikte belirlenen hizmet etki alanı ve yürüme mesafeleri ölçütlerine göre tasarlanması, ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinde tanımlanan yer seçim kriterlerine uyulması gerektiği bildirilmiştir.

17. İl Emniyet Müdürlüğü; 22.06.2021 tarihli yazıda alanda yatırım programına alınmış herhangi bir çalışma ve proje bulunmadığı bildirilmiştir.

18. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü; 05.06.2018 tarihli yazıda planlama alanının Turizm Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Gelişme ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığı ve alanda herhangi bir yatırım programı bulunmadığı bildirilmiştir.

19. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü; planlama alanının küçük bir kısmının Koruma Kurulunun 08.07.1992-2783 sayılı kararı ile tescilli Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde kaldığı belirtilerek yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültürel varlığının rastlanması halinde Bölge Kurulu Müdürlüğü ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi ve sit alanında kalan kısımda koruma amaçlı imar planı hazırlanarak görüş almak üzere Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi koşuluyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

20. Muğla Müzesi Müdürlüğü; 23.06.2021 tarihli yazıda Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

21. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü; 06.09.2022 tarihli yazı ile kurum arşivinde yapılan inceleme sonucunda talebe konu alanda planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

22. Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü; 26.08.2022 tarihli yazıda imar planı revizyonu çalışmasına ilişkin istenen kurum görüşü ile ilgili yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

23. Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü; 28.08.2022 tarihli yazı ile sınırları Google Earth görüntüsü üzerinde işaretlenerek gönderilen planlama alanında imar planı revizyonu çalışması yapılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

24. Akmercan Muğla Doğalgaz; 11.06.2018 tarihli yazıda revizyon yapılacak alan 2013 yılında mülga Muğla Belediye Başkanlığı tarafından verilen imar planı içerisinde olduğu için 2013 yılında doğal gaz dağıtım hatları ile ilgili avan proje üretildiği ve kesinlik kazandıktan sonra revizyon imar planlarının gönderilmesi halinde yeni duruma göre doğal gaz altyapı projelerinde gerekli tadilatların yapılacağı belirtilerek plan çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

25. Menteşe Belediye Başkanlığı;

* **Hukuk İşleri Müdürlüğüne** 13.10.2021 tarihli yazıda planlama alanında kalan taşınmazlara yönelik dava kaydı bulunmadığı bildirilmiştir.

* **Yapı Kontrol Müdürlüğüne** 31.10.2021 tarihli yazısında 1375 ada, 19 (eski 945) parsel numaralı taşınmazda mevcut olan bağ evine ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile Dügerek E Tipi Kapalı Cezaevine ait yapı ruhsatı bulunduğu bildirilmiştir.

26. İlgili Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğü;

* Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 22.06.2018 tarihli yazısında planlama alanında mevcut ya da planlanan herhangi bir proje bulunmadığı; 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, bu kapsamda gerekli izinlerin ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

* MUSKİ Genel Müdürlüğüne 22.06.2018 tarihli yazısında daha önce 12.06.2018 tarihli yazı ile Menteşe Belediye Başkanlığına görüş bildirildiği belirtilmiş olup anılan yazıda MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait altyapı, üstyapı ve sanat yapılarına ilişkin sayısal verilerin yazı ekinde gönderildiği; mevcut içme suyu depoları ve sondaj kuyularının bulunduğu yerlerin koruma alanı ile birlikte Teknik Altyapı Alanı, mevcut içme suyu hatları ile Menteşe atık su arıtma tesisinden çıkan atık su deşarj hattının yol olarak ayrılması; dere yataklarının, drenaj ağlarının güvenlik koridorunun korunması, DSİ görüşü doğrultusunda derelerin imar planına işlenmesi; bölgenin gelecekteki içme suyu ihtiyacının karşılanması için üst kotlarda, atık su (kanalizasyon) ihtiyacının karşılanması için alt kotlarda "Teknik Altyapı Alanı" ayrılması gerektiği belirtilerek bu doğrultuda plan taslağı hazırlandıktan sonra tekrar görüş alınması istenmiştir.

Daha sonra hazırlanan plan taslağı incelenerek taslak, cezaevinin doğusunda 200-250 m² büyüklükte "Teknik Altyapı Alanı (Terfi Merkezi Yeri)" ayrılması kaydıyla uygun bulunmuştur.

* Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 25.06.2018 tarihli yazısında Dügerek Mahallesi Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait bir sulama tesisi bulunmadığı ifade edilmiştir.

* Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 29.06.2018 tarihli yazısında yazı ekinde listesi gönderilen Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazlar dikkate alınarak ve ekstra kamulaştırma yükü oluşturulmaması kaydıyla plan çalışması yapılmasının uygun olduğu bildirilmiştir.

* **Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü;**

- 12.08.2022 tarihli yazıda planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğüne Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiş; yazı ekindeki 11.08.2022 tarihli, UTK2022/8441 sayılı UTK Kararında ise; "1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Dügerek II. Kısım Uygulama İmar Planı kısmi revizyon çalışmaları ve plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanı; Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi gereğince uygun görülmüştür" denilmiştir.

- Son olarak 13.09.2022 tarihli yazı ekinde iletilen 31.08.2022 tarihli, 2022/7-415 sayılı UKOME kararında; "1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Dügerek II. Kısım Uygulama İmar Planında yer alan genel ve açık otopark alanlarının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında, bisiklet yolu güzergâhı ve bisiklet park yerleri ile toplu taşıma durak yerlerinin ilgili mevzuatları kapsamında yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna oybirliği ile karar verildi" denilmiştir.

27. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu;

* **26.12.2017 tarihli etüt (Menteşe-Mikrobölgeleme)** kapsamında Menteşe ilçesi merkez yerleşme bütününe yönelik inceleme yapılmış ve planlama alanının kuzeybatısında küçük bir alan bu etüt sınırları içerisinde

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

kalmıştır. Söz konusu alan mikrobölgeleme çalışmasında Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

* 24.12.2020 tarihli etüt (Düğerek), planlama alanının mikrobölgeleme etüdü dışında kalan kısmının tamamını kapsayan alana yönelik jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup eğimin azaldığı güney ve batı kesimi Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar olarak, eğimin arttığı doğu ve kuzeydoğudaki yamaçlar ise Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi ile Düğerek yerleşmesinin doğusunda yer alan, kuzey ve doğuda orman alanları ile çevrili, güneyde Karabağlar Yaylasını kapsayan 3. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanı sınırlarına komşu olan, ilave gelişme alanı niteliğindeki ve yaklaşık 52 ha büyüklüğe sahip planlama alanında kullanım alanları ve ulaşım ağı yeniden düzenlenerek ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilen güncel veriler (orman sınırı, taşkın alan, vb.) ile kadastro sınırları doğrultusunda gerekli düzeltmelerin yapıldığı; bu kapsamda 2004 yılında onaylanan Muğla Nazım İmar Planı onama sınırı, jeolojik-jeoteknik etüt ve mikrobölgeleme etüt sınırı ile güneyde taşkın sınırı esas alınarak belirlenen kısmi revizyon nazım imar planı onama sınırı içerisinde kalan ancak onaylı nazım imar planında farklı kullanım kararı getirilmiş orman alanlarının kullanım tanımının güncel orman tahdit sınırlarına göre orman alanı olarak düzeltilmesi; onaylı nazım imar planında “Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan” olarak gösterilen ve bunun dışında plan kararı getirilmemiş olmakla birlikte mülga Muğla Belediye Meclisinin 06.05.2008-82 kararı ile ilave uygulama imar planı onaylanmış olan ve planlama alanının kuzeybatısında kalan alanda güncel kurum görüşleri doğrultusunda mekânsal kullanım kararlarının düzenlendiği; alanın yüksek eğimli topoğrafyası dikkate alınarak ulaşım kademelenmesinin yeniden düzenlendiği; buna göre onaylı nazım imar planında organize sanayi bölgesi olarak planlı alandan başlayıp planlama alanının içinden geçerek Yaraş yoluna bağlanan 17 metre genişlikteki yolun organize sanayi bölgesi kararının üst kademe planlarda devam ettirilmemesi, yol güzergahının ve planlama alanının yüksek eğimli topoğrafyası ve planlama alanının düşük yoğunluklu bir yerleşme alanı olarak planlanması dikkate alınarak planlama alanı içerisinde geçen kısmının kaldırıldığı, buna karşılık kent merkezinden başlayarak yerleşmenin kuzey sınırı boyunca devam eden ve Düğerek yerleşmesinin kuzeyinden planlama alanına ulaşan 17 m genişlikteki taşıt yolu ile bağlantısı kurularak söz konusu yolun sürekliliğinin sağlandığı ve planlama alanında ise 17 m taşıt yollarından ayrılarak planlama alanı içerisinde ring yapan 14 m genişlikte ana akslar oluşturuldu; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca orman alanları ile parseller arasında 10 m genişlikte taşıt yolları düzenlendiği; altyapı alanlarının hizmet yarıçapları doğrultusunda iki merkezde toplanarak erişim ve hizmet olanaklarının iyileştirildiği, önceki planda bulunmayan altyapı alanları eklenerek ve mevcut altyapı alanlarının büyüklükleri artırılarak altyapı standartlarının yükseltildiği; 2003 ve 2008 yılında onaylanan uygulama imar planlarında “Zeytinlik (Özel Nitelikli Konut Alan)” olarak tanımlanan ancak 1993 tarihli nazım imar planı kapsamında ve tapu vasfında zeytinlik belirtmesi bulunmayan alanların İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda zeytinlik tanımının kaldırıldığı; Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile ADM Elektrik Dağıtım Şirketinin görüşüne uygun olarak plan hükmü düzenlendiği; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca bildirilen mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazların kullanım kararlarının tapu vasıfları ve mevcut kullanım durumları dikkate alınarak Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yürütülmesi gereken hizmetler kapsamında oluşturuldu; ilgili kurum ve kuruluşlar ile arazi çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda imar mevzuatında belirlenen analiz ve araştırmalar yapılarak analitik verilere uygun plan kararları üretildiği; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda revizyon çalışmasının gerekçesinin; “mülga Muğla Belediye Meclisinin 09.07.2003 tarihli, 78 sayılı kararı ile onaylanan Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesine göre imar uygulaması yapılması sırasında karşılaşılan uygulamaya yönelik sorunların giderilerek planın uygulanabilir hale getirilebilmesi için planın revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmış; bu kapsamda kot farkının yüksek olduğu alanlarda cephe yönü belirlenmesi ve yapılaşmaya elverişli imar parselleri üretilebilmesi, diğer yandan mülga Muğla

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

Belediye Meclisinin 02.03.2010 tarihli, 52 sayılı kararı uyarınca yapılan sayısallaştırma çalışmasında ortaya çıkan plan ile mülkiyet hatları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla ulaşım ağının ve imar adalarının yeniden düzenlenmesi gibi nazım imar planı kararlarını etkileyen müdahaleler yapılması gerekmiş; sonuç olarak mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004 tarihli, 194 sayılı kararı ile onaylanan ancak mevcut uygulama imar planının küçültülmesi yoluyla üretilmiş olan Muğla Nazım İmar Planının nazım imar planı çizim tekniğine ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun bir teknik ile yukarıda açıklanan gerekçelerle yeniden düzenlenmesine ihtiyaç doğmuştur” şeklinde açıklandığı; bu kapsamda plan revizyonu ile üst kademe planların ilke ve stratejileri ile güncel kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda mekânsal kullanım kararlarının güncellenmesi, uygulamaya ilişkin sorunlar giderilirken kentsel altyapı alanlarının büyüklüğü ve dağılımı artırılarak kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi ve böylece yaşam kalitesi yüksek bir yerleşim alanı oluşturulmasının amaçlandığı; bu kapsamda yapılan incelemelerde Menteşe İlçesinde Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2022 yılı nüfusunun 118.443 kişi olduğu, Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 2025 yılı için kentsel nüfus 97.471 kişi, kırsal nüfus 23.515 kişi olmak üzere toplam 120.986 kişinin yaşayacağına öngörüldüğü, Düğerek Mahallesi'nin ise Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2021 yılı nüfusunun 4.977 kişi olduğu, mevcut nüfusun yaşadığı alanı kapsayan Düğerek I. Etap Uygulama İmar Planına göre alanda 5.000 kişi yaşayacağına kabul edildiği, planlama alanında ise Muğla Nazım İmar Planına göre 2030 yılı için 3.000 kişi ve Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planına göre 3.500 kişi yaşayacağına öngörüldüğünün tespit edildiği; bu halde mevcut nüfus verilerine göre ilçe nüfusunun il nazım imar planında öngörülen kapasiteye ulaşmadığı ancak Düğerek I. Etap planlama bölgesinde nüfusun planda öngörülen kapasiteye ulaştığı dikkate alındığında Düğerek I. Etap planlama bölgesine ilave gelişme alanına ihtiyaç olduğu dile getirilerek bu ihtiyaca yönelik Düğerek I. Etap planlama bölgesine ilave bir gelişme alanı olarak planlı olmakla birlikte mevcutta yerleşik nüfus bulunmayan planlama alanında 27,5 ha konut alanı planlandığı ve düşük yoğunluklu bir yerleşme yapısı öngörüldüğü, bu doğrultuda onaylı nazım imar planında nüfus yoğunluğu kararı belirlenmediğinden güncel nüfus verileri, onaylı planların nüfus kabulleri ve uygulama imar planı yapılaşma koşulları ile altyapı alanlarının dağılımı dikkate alınarak brüt nüfus yoğunluğunun 85 kişi/ha olarak belirlendiği, bu durumda alanda yaşayacak nüfusun 2.338 kişi olarak hesaplandığı; diğer yandan Düğerek II. Bölge olarak tanımlanan bölgenin batısında, taşkın alanı olarak belirlenen ve revizyon sınırı dışında bırakılan alanda gerekli etütler yapılarak yapılaşmaya izin verilmesi halinde mevcut uygulama imar planı kararlarına göre yaklaşık 115 kişi yaşayacağı belirtilerek bu kapsamda bölgenin toplam nüfusunun 2500 kişi kabul edildiği ve altyapı alanlarının 2500 kişi nüfus kabulüne göre II. Bölgenin tamamına hizmet verecek standartlarda düzenlendiği; Düğerek I. Bölge nüfusu ile birlikte toplam 7500 kişi nüfus kapasitesi önerilen bölgede nüfus artış hızına göre mevcut mahalle nüfusunun 2045 yılında bu seviyeye (7.697 kişi) ulaşacağına hesaplandığı ve bu durumda kısmi revizyon nazım imar planının 2045 yılına kadar bölgenin ihtiyacını karşılayacağı; raporda verilen alan dağılımı tablosu, sosyal ve teknik altyapı standartları tablosu, nüfus hesapları, mekânsal kullanım ve yoğunluk kararları gibi irdelemelere göre gelişme konut alanlarının toplam büyüklüğü artırılmış ise de brüt nüfus yoğunluğu kararı ile toplam nüfusun azaltılması ve altyapı alanlarının artırılması sonucunda altyapı standartlarının yükseltildiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planında;

1. “Amaç

Kentsel gelişimin düzenli ve planlı bir biçimde devam etmesi için üst kademe plan kararları ile kurum-kuruluşlardan elde edilen güncel veriler doğrultusunda mekânsal kullanım kararlarının güncellenmesi, uygulamaya ilişkin sorunlar giderilirken kentsel altyapı alanlarının büyüklüğü ve dağılımı artırılarak kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi ve böylece yaşam kalitesi yüksek bir yerleşim alanı oluşturulması amaçlanmıştır.

2. Kapsam ve Yasal Çerçeve

1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde, 2004 yılında onaylanan Muğla 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında kalan ve “Düğerek II. Kısım” olarak tanımlanan bölgeyi kapsamaktadır.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 2872 sayılı Çevre Kanunu
- 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelikleri
- 6831 sayılı Orman Kanunu
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ile Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik
- 1593 Umumi Hıfzıssıhha Kanunu
- 5627 sayılı Kanun Enerji Verimliliği Kanunu
- 5378 sayılı Engelliler Hakkındaki Kanun
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
- Otopark Yönetmeliği
- İşyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
- Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği
- Atık Yönetimi Yönetmeliği
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- Sığınak Yönetmeliği
- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun ve bu kanunun ilgili yönetmeliklerine ve halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan mevzuat hükümleri ile mevzuat değişikliklerine (kanunu, tüzük, yönetmelik, tebliğ) uyulacaktır.

3. Genel Hükümler

3.1. 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür. Uygulama imar planı onaylanıp kesinleşmeden uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı üzerinden ölçü alınamaz.

3.2. Plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılmadan yapılaşma izni ve inşaat ruhsatı verilemez.

3.3. Kamu kullanımına açık alanlarda yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

3.4. Planlama alanı sınırları içinde DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 16.05.2018 tarihli, 347100 sayılı ve 30.08.2021 tarihli, 1500123 sayılı yazıları uyarınca cezaevinin arkasında bulunan yönlendirilmiş kuru dere doğal yatağına alınarak yazı ekinde belirtilen ıslah tip kesitlerine uygun olarak ıslah edilecektir.

3.5. Planlama alanında mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan mikrobölgeleme etüt raporu ve mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 24.12.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde açıklanan koşullara uyularak gerekli önlemler alınacaktır.

3.6. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün xxx tarihli, E.35251 sayılı yazısına göre yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gereklidir.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

3.7. Uygulama imar planında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.04.2022 tarihli, 14897 sayılı görüş yazısı doğrultusunda 11.05.2022 tarihli yazısı ile konum ve büyüklüğü uygun bulunduğu şekilde 6 adet trafo alanı ve 1 adet dağıtım merkezi nitelikli trafo alanı (DM) ayrılacaktır. Ayrıca 25.04.2022 tarihli, 14897 sayılı yazı eki krokide işaretli mevcut elektrik dağıtım tesisi Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunacaktır.

4. Uygulama Hükümleri

4.1. Konut Alanları

Brüt nüfus yoğunluğuna göre gelişme konut alanları:

Düşük yoğunluklu gelişme konut alanları: 85 kişi / ha

4.2. Kentsel Çalışma Alanları

4.2.1. Ticaret Alanları

İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

4.2.2. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4.2.3. Kamu Hizmet Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alandır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4.3. Sosyal Altyapı Alanları

4.3.1. Eğitim Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4.3.2. Sağlık Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğum ve çocuk bakım evi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren tesislerdir. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir

4.3.3. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyeteki alanlardır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4.3.4. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyeteki alanlardır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

4.3.5. İbadet Alanı

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir

4.4. Açık ve Yeşil Alanlar

4.4.1. Park ve Yeşil Alanlar

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda yapılaşmaya ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen koşullar geçerlidir.

4.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

4.5.1. Özel Orman Alanları

Özel orman niteliği devam eden parsellerde 6831 sayılı Orman Kanununun 52'nci maddesindeki hükümleri geçerlidir.

4.6. Teknik Altyapı Alanları

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

4.6.1. Ulaşım

Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.08.2022 tarihli, 134013 sayılı yazısı ile uygun bulunan trafik etüt raporu ile 31.08.2022 tarihli, 2022/7-415 sayılı UKOME kararına ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ile Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda parsellerin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen koşullara uygun olarak parsel içerisinde çözülecektir.

4.7. *Bu planda açıklanmayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları geçerlidir" şeklinde yirmi üç (23) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.*

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "TEKLİF-48259007" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca, 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi ile orman sınırları, dere ve taşkın alanları gibi güncel verilerin plana işlendiği ve buna göre kullanım alanlarının düzenlendiği, nüfus kapasitesinin güncel nüfus verileri, onaylı planların nüfus kabulleri ve uygulama imar planı yapılaşma koşulları ile altyapı alanlarının dağılımı dikkate alınarak belirlendiği; planlama alanına yönelik mevzuatta belirlenen analiz, araştırma ve etütler ile kurum görüşleri doğrultusunda plan kararları üretildiği; sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar mevzuatında belirlenen asgari standartları sağlayacak şekilde düzenlendiği anlaşılmış olup plan teklifinin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olarak hazırlandığı; bununla birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda zeytinlik belirtmesi kaldırılan ancak üzerinde dikili zeytin ağacı bulunan alanlarda zeytin ağaçlarının korunması amacıyla uygulama imar planı revizyonu aşamasında uygulamaya yönelik hükümler eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alana yönelik, Muğla Nazım İmar Planı, N20-C-04-D paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Karar No : 234
Karar Tarihi : 10.11.2022

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Düğerek II. Kısım Uygulama İmar Planının kapsadığı alana yönelik, Muğla Nazım İmar Planı, N20-C-04-D paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-148047 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 kabulü Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**