

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 4
Karar Tarihi : 09.01.2025

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

c) İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, 126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel, 130 ada 1 parsel, 106 ada 2 parselde hazırlanan, TEKLİF-481075351 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 03.01.2025 tarihli raporunda;

03.01.2025 tarihinde saat 13:30'da Karaçalı Mahallesi Atatürk Caddesi Belediye İş Merkezinde bulunan İlçe Hizmetleri 2. Bölge Müdürlüğü Dalaman Şube Müdürlüğü odasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.12.2024 tarihli ve E-81441201-105.04-373652 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.12.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, 126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel, 130 ada 1 parsel, 106 ada 2 parselde hazırlanan, TEKLİF-481075351 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2024 tarihli ve E-81441201-105.04-373652 sayılı yazısında;

İlgi : Nokta Planlama ve Harita'nın 25.11.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi'nde yer alan 106 ada 2 parsel (eski 699 parsel), 126 ada 1 parsel (eski 687 parsel), 129 ada 4 parsel (eski 625 parsel) ve 130 ada 1 parsel (eski 379 parsel) numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda yapılmak istenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Teklifi Başkanlığımıza sunulmuştur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve ilavesi teklifine konu tapuda 31022,59 m² yüzölçümlü tarla vasıflı 106 ada 2 parsel (eski 699 parsel), tapuda 17073,69 m² yüzölçümlü kargir mermer fabrikası ve arsa vasıflı 126 ada 1 parsel (eski 687 parsel), tapuda 9138,08 m² yüzölçümlü tarla vasıflı, 129 ada 4 parsel (eski 625 parsel) ve tapuda 5013,60 m² yüzölçümlü tarla vasıflı 130 ada 1 parsel (eski 379 parsel) numaralarında kayıtlı taşınmazlar, Aydın – Denizli – Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" ve "İkinci Derece Yol" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımız sayısal arşivinde yapılan incelemede, 126 ada 1 parsel (eski 687 parsel) 07.03.2008 Onay Tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kalmakta olup, "Sanayi Tesis Alanı", "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "7 metrelik Yaya Yolu" kullanımlarında; 129 ada 4 parsel (Eski 625 parsel) 06.02.2014 Onay Tarihli 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olup, "Ticaret ve Teşhir Salonu" kullanımlarında kalmaktadır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesine ilişkin Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet ve Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, İl Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bölge Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Muğla, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik A.Ş., Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 17.07.2019 tarih ve E.1379/12274 sayılı yazısında, "126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel, 130 ada 1 parsel ve 106 ada 2 parsellerin arasında kalan karayolu kenarından 75 lik PVC içme suyu hattımız geçmekte olduğu, planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekemiz bulunmamaktadır. Bu sebeple, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelik atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denilmektedir. Eğer, söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır. Konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabilecektir. Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı ile ilgili olarak önlemlerin ilgisi/ilgilileri tarafından alınması gerekmekte olup, Halihazırda bulunan dere ve dere yatakları ile ilgili olarak dilekçeniz ekinde sunulan 22.09.2017 tarih ve 647475 sayılı DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı dikkate alınmalı ve yaklaşık 2 (iki)

Karar No : 4

Karar Tarihi : 09.01.2025

yıllık süre zarfı geçtiğinden dolayı DSI görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.” denildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım Ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 11.08.2022 tarih, E.71515 sayılı yazısında;

“Söz konusu, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi 126 ada 1 (eski 687) parsel, 129 ada 4 (eski 625) parsel, 130 ada 1 (eski 379) parsel ve 106 ada 2 (eski 699) parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup, Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.08.2022 tarihli ve 134648 sayılı yazısında;

“Bahse konu yolun yaya yolu imarlı olması sebebiyle uygulamada hiçbir şekilde taşıt trafiğine açılmamasının plan notlarına işlenmesi ayrıca İlçe Belediyesince yolun kapalı tutulacağına taahhüdünün verilmesi gerektiği, ancak bahse konu 7 metrelik yaya yolu imarlı yolun yukarıda bahsi geçtiği şekilde planlama alanının güneybatısında bulunan bölgeye hizmet vermesi amacı ile kullanılması planlanması durumunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 6. Bendi, (c) alt bendinde geçen “İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” Hükmü gereğince 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanması gerekmektedir. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince Ticaret Alanı imarlı alan kavşak mesafesini sağlayabilmesi, parselere araç giriş ve çıkışın yapılabilmesi için Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün alınması ve aynı zamanda söz konusu parseller üzerinde yapılacak ifraz işlemleri sonrasında tüm parsellerin taşıt yolundan mahreç alması gerektiğinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile planlama çalışmasının yapılmasında Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,” denilmekte olup; Ulaşım Dairesi Başkanlığının 22.06.2023 tarihli ve 218425 sayılı yazısı ve 09.12.2024 tarihli ve 373269 sayılı yazısı ile 17.08.2022 tarihli ve 134648 sayılı görüş yazısının geçerli olduğunun bildirildiği,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 19.08.2022 tarihli ve 135121 sayılı yazısında, İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi'nde Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır. Ancak, Salkım Mahallesi'nde, Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve/veya Mülga İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından yapılmış sulama tesisi mevcut olup, talebe konu, 106 ada, 2 (eski 699) no.lu parselin sulama sahasında kaldığı, 126 ada, 1 (eski 687); 129 ada, 4 (eski 625); 130 ada, 1 (eski 379) no.lu parsel numarasında kayıtlı taşınmazların karayolu ve dere varlığından dolayı sulama sahası dışında yer aldığı değerlendirilmektedir.” denildiği,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.11.2018 tarihli ve E.404701 sayılı yazısında; “Söz konusu plan değişikliği kapsamında karayolu hattının yaklaşık 2 metre kuzeye doğru kaydırılarak 699 parselin içine girecek şekilde düzenlendiği ifade edilmiş, imar planında 699 parselin karayolu içerisinde kalan kısmının kamuya bedelsiz terkinin yapılacağı, 687 ve 625 parsel numaralı taşınmazlar ile yeni karayolu hattı arasında kalan alanın da bedeli karşılığında ihdas edileceği belirtilmiştir. Onaylı karayolu doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda, İmar planı değişikliği ile karayolu hattının yaklaşık 2 metre kuzeye kaydırılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca görülmemiştir. Bu doğrultuda da 699 parselin karayolu içerisinde kalan kısmının yapılacak İmar uygulaması ile terkinin sağlanması uygun olacaktır. İmar Planı değişikliğinin bu haliyle onaylanması halinde 687 ve 625 parsel numaralı taşınmazlar ile yeni karayolu hattı arasında kalan alanın satışı için İdaremize ayrıca başvurulması gerekmektedir. Ancak, 2918 sayılı Karayolları Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine göre İl yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 75 metrelik mesafeyi sağlaması, yolumuz sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20 m olması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırında 25 m, yapılacak konut amaçlı yapıların ise yolumuz kamulaştırma sınırından 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Hazırlanmış olan öneri İmar Planı bu doğrultuda incelendiğinde, 687 parsel numaralı taşınmazın fonksiyon ayırma çizgisi ile ikiye bölünerek parselde iki farklı kullanım önerildiği görülmektedir.

Dolayısıyla imar planının onaylanmasından sonra 687 parselin ifraz edilmesi ve her iki parsel için ayrı yol geçiş izni belgesi talep edilmesi durumunda oluşan her iki parselin de ilgili yönetmelik hükümlerini sağlama zorunluluğu vardır. Nitekim karayolu projesi ile karşılaştırılmış olan öneri imar planında görüldüğü gibi 687 parselin bittiği noktadan itibaren km:19+418.86'da Kavaklıdere Ayrım kavşağı projesi başlamakla olup, kavşak başlangıç noktası km:19+430.45'dir. Bununla birlikte, 625 ve 687 parseller arasında kalan dere yatağının korunması da yol ve trafik güvenliği açısından önem arz etmektedir. Öneri İmar Planında dere yatağının aynen korunması, kapalı kesite alınacak ise DSI'nin görüşünün alınması gerekmektedir." denildiği,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarihli ve 16803100-754/917607 sayılı yazısında, "Ali Özden Gürbüz'ün 22.08.2022 tarih ve 1321 sayılı yazısında belirttiği "106 ada 2 parselin (eski 699 p.) karayolu içerisinde kalan kısmının karayoluna bedelsiz terkinin yapılacağı, karayolunu 126 ada 1 parsel (eski 687 p.) ve 129 ada 4 parsel (eski 625 p.) numaralı taşınmazlar ile yeni karayolu hattı arasında kalan alanın da bedeli karşılığında ihdas edileceği tarafımızdan kabul ve taahhüt edilmektedir." denildiğinden hazırlanmış olan İmar Planı teklifi uygun görülmektedir, ancak idaremiz adına tescil edilen taşınmazların satışı açık ihale usulü ile yapılmakta olup doğrudan satış yapılamamaktadır." Şeklinde görüş bildirildiği,

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.01.2023 tarih, 8720040 sayılı yazısında; "Talep edilen bilgi ve belgelerin tamamlanmasına müteakip, Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunda parsel, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. Maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KT A) olarak belirlenmiştir.

Kuru Marjinal Tarım arazisi (KT A) olan, söz konusu toplam 5.013,60 m²'lik arazinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince, "Yol alam" amaçlı 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Verilen bu izin, 09 Aralık 2018 tarih ve 30265 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin Tarım Arazilerinin Tarımsal veya Tarım Dışı Amaçlarla Kullanım Esasları başlıklı 12. Maddesinin 8. bendinde "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler; izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılacağı hususlarının bilinmesi gerektiği." Şeklinde görüş bildirildiği,

Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 09.07.2019 tarih, E.994 sayılı yazısında; Hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarının uygun değerlendirildiği, söz konusu taşınmazlardan 126 ada 1 parsel (eski 687 parsel) üzerindeki yapılar için İlçe Belediyesince düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarının yazı ekinde sunulduğu, taşınmazlara ait İlçe Belediyesi bilgisi dahilinde herhangi bir mahkeme kararı ve devam eden bir mahkeme dosyası bulunmadığı,

Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 29.02.2024 tarih, 7327 sayılı yazısında; 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Taslağı İlçe Belediye Başkanlığınca uygun değerlendirildiği,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.08.2017 tarih ve 565557 sayılı yazısında; "Kavaklıdere Belediye Başkanlığının Salkım Mahallesi içerisinde yer alan Karabalılar Deresinin ıslah edilmesi için hazırladığı uygulama projelerinin kurumumuz tarafından incelenmesi uygun görülmesi halinde yapımı için gerekli iznin verilmesinin talep edildiği belirtilerek adı geçen proje tetkik ve tasdik edilmesi için sunulmuştur. Söz konusu Karabalılar deresi km:0+000-0+360.00 arası ıslah projeleri hidrolik yönden incelenmiş olup tasdik edilerek yazımız ekinde gönderilmektedir." denildiği,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 22.09.2017 tarih, 647475 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede 687 ve 625 parsel numaralı taşınmaz arasından geçen dere yatağının Yatağan-Kavaklıdere karayolu üzerinde bulunan menfezden itibaren parsellerin güneyinden geçen dere yatağına kadar yatağına herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve üzerinin kapatılmaması ve Kurumumuzun 16.08.2017 tarih ve 565557 sayılı yazısı ekinde tasdik edilmiş olan ıslah ve yaya yolu amaçlı sanat yapısı projesine uygun olarak yaya yolunun yeniden düzenlenmesi koşulu ile 627, 625 ve 379 parseller üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir." denildiği,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarih, 2933742 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazınız ekinde bilgileri verilen parsellerin Kurumumuza ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı ve herhangi bir derenin akışına engel konumda olmadığı, Kurumumuzca planlanmış herhangi bir projeye engel teşkil etmediği ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmadığı anlaşılmış olup, parsel üzerinde 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir." denildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.01.2020 tarih, E.67215 sayılı yazısında; "..... İmar planı çalışması yapılacak taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil)izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının Sulak Alanlar ile flora ve fauna yapısı yönünden Doğa Koruma ve Milli Parklar Muğla Şube Müdürlüğü tarafından; içme suyu havzaları yönünden DSİ kurumu tarafından gerekli görüş ve izinlerinin ayrıca alınması gerekmektedir. Söz konusu parsellerde talep edilen "Sanayi Alanı, Toplu İşyerleri, Ticaret Alanı ve Yol" amaçlı revizyon ve ilave imar planı çalışmasına ilişkin, Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nin 07.03.2008 tarih ve 107 sayılı kararına istinaden onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi Alanı, Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yaya Yolu" kullanımında kalan parselde, Sanayi Alanı'nda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği yapılmaması, Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yoğunluk artışı yapılmadan Toplu İşyerleri (Mermer İşleme Tesisi) kullanımı getirilmesi ve bitişiğinde yer alan 129 ada 4 parselde kayıtlı taşınmazda Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nin 06.02.2014 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret ve Teşhir Salonu" kullanımında kalan alanın yoğunluk artışı yapılmadan "Ticaret Alanı" kullanımı olarak düzenlenmesi, kaldırılan 7 m.lik yaya yolunun (2097,04 m), 10 m.lik taşıt yolu (2.691,63 m) olarak eklendiğinin belirtilmesi, mevcut karayolunun 2 m kuzeye kaydırılmasına ilişkin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün bulunması, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün dere yatağına ilişkin uygun görüşünün bulunması nedenleriyle ve 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve notları ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve tüm kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulması koşuluyla planlama çalışması yapılmasında Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 13.07.2019 tarih, E.163091 sayılı yazısında;

"İlgide kayıtlı yazı ve eklerinin incelenmesinde imar planı revizyonuna konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda arazi kullanım kararları açısından "tarım arazisi" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir. Diğer yandan ÇDP'nin "7.7. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları geçerlidir." hükmü uyarınca ilgi yazıya konu imar planları ÇDP'nin onay tarihi olan 09.03.2011 tarihinden önce 07.03.2008 tarihinde onaylanmış olduğundan bu imar planları geçerli olup uygulama görmüş alanların hakları saklıdır. ÇDP'nin "7.24. Bu planın onayından önce, kentsel yerleşme alanları içinde veya dışında yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında, mevcut

plan koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz. Sanayi kullanımının ekonomik ömrünü doldurmasından sonra, bu alanlarda, kentsel yerleşim alanı kullanımı yer alabilir." hükmü uyarınca onaylı alt ölçekli planlarda sanayi olarak belirlenmiş alanlarda, mevcut plan koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamamaktadır. ÇDP'nin "8.31. Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" hükmü uyarınca karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG İstasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilmektedir. ÇDP'nin "7.43. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." hükmü uyarınca ihtiyaç olması halinde yaya ve ulaşım aksları gibi teknik altyapı alanlarına ilişkin imar planları, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile ÇDP değişikliği gerekmeksizin kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilmektedir. Diğer yandan 10.03.2016 tarihinde Muğla İl bütünü için hazırlanan Muğla İli, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Bu çerçevede ilgi yazıya konu alanda gerçekleştirilmek istenen planlama çalışmalarının Muğla İli, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında da değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." şeklinde görüş yazısı iletildiği tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Plan Açıklama Raporunda belirtildiği üzere, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, 106 ada 2 parselin bir kısmı, 126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel ve 130 ada 1 parselin bir kısmını kapsamakta olan planın, 44049.6 m² planlama alanının güneybatısında bulunan mahallelere ve tarlalara ulaşımın sağlanması amacıyla bölgede yaşayanların fiili olarak da kullanmakta olduğu yolun 7 metrelik yaya yolu amaçlı planlanması; 106 ada 2 parselin güneyi ve 126 ada 1 parselin kuzeyi arasında kalan ve yeniden düzenlenen karayolu hattının Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.11.2018 tarihli ve E.404701 görüşü doğrultusunda plana işlenmesi ve DSİ'nin 16.08.2017 tarih ve 565557 sayılı görüşü ile derelerin plana işlenmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesinin hazırlandığı,

Plan Açıklama Raporunda Plan Değişikliği ve İlavesinde kullanım fonksiyonlarında herhangi bir değişikliğe gidilmediği, sadece gösterim olarak güncel mevzuata uygunluğunun amaçlandığının belirtildiği,

Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Planında yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" ve "2. Kademe Yol Alanı" olarak planlı olduğu,

126 ada 1 parselde bulunan "Sanayi Alanı" ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" 2008 yılı onaylı olması nedeniyle, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.7 "*Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları geçerlidir.*" hükmüne ve 7.24. *Bu planın onayından önce, kentsel yerleşme alanları içinde veya dışında yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında, mevcut plan koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz...*" hükmüne tabi olduğu,

129 ada 4 parselde bulunan "Ticaret Alanı" kullanımının üst ölçekli plan hükümlerinden 8.31 *Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" hükmü uyarınca karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG İstasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilmektedir.*" hükmüne tabi

olduğu,

Mevcut İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmış olan 126 ada 1 parselin batısında kalan kısmın fonksiyonunda değişikliğe gidilmemiş, sadece gösterim olarak güncel mevzuata uygun olması açısından "**Toplu İş yerleri**" olarak değiştirildiği,

Mevcut onaylı imar planında "Ticaret ve Teşhir Salonu" Alanı kullanımında kalan 129 ada 4 parselin bir kısmının "Ticaret Alanı", bir kısmının "Park Alanı" ve "Yaya Yolu" olarak değiştirildiği,

130 ada 1 parselin kuzey kısmının plan alanına ilave edilerek yaya yolu olarak tanımlandığı,

126 ada 1 parselin kuzeyi ile 106 ada 2 parselin güneyi karayolu hattının KGM 2. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda plana işlendiği,

Mevcut plandaki 7 metrelik yolun DSİ görüşü doğrultusunda "Dere" olarak plana işlendiği,

Plan Açıklama Raporu ve Plan teklif dosyası eklerinde planlama alanına ilişkin 3 farklı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olduğu,

Teklif Planda 126 ada 1 nolu parselde "Sanayi Alanı" ve "Toplu İş Yerleri Alanı" tanımlı alanlara ilişkin Jeolojik Etüt Raporunun Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 30.10.2009 tarihinde onaylanmış olduğu, Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Yerleşime uygunluk açısından **Uygun Alan-1** olarak belirtildiği, güneyde şevlerin olduğu kısım ve batıdaki dere aksının ise Yerleşime Uygunluk açısından **Önemli Alan 2.1** olarak belirtildiği; bununla birlikte 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile "*Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan olarak değerlendirilen yerlerde veya plan/rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi halinde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge doğrultusunda yeniden hazırlanarak onaylanan plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak yapılacağı ifade edilmiştir.*" denilmekte olduğu,

Teklif Planda "Ticaret Alanı", "Park Alanı" ve "Yol Alanı" olarak tanımlanan 129 ada 4 parsel ve bir kısmı karayolu olarak tanımlanan 106 ada 2 parselin güney alanlarını kapsayan alana ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 01.11.2013 tarih onaylı Raporunda Yerleşime Uygunluk açısından **Önemli Alan 2.1 (ÖA2-1)** olarak belirtildiği,

Teklif Planda güneyi yaya yolu olarak tanımlanan 130 ada 1 parsel ile ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.09.2019 tarih onaylı Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Yerleşime Uygunluk açısından **Önemli Alan 5.2**, kuzeyde bir kısmın ise **Ö.A.2.1. (ÖA2-1)** olarak belirtildiği,

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.01.2023 tarih, 8720040 sayılı yazısında; planlama alanının tarım dışı amaçlı kullanılması uygun görülmüş olup, söz konusu iznin 2 yıl geçerliliği olduğunun ifade edildiği,

Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Teklifinde 16 adet plan hükmünün eklenmiş olduğu,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 17.07.2019 tarih ve E.1379/12274 sayılı yazısında belirtilen "*MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür"* ifadesinin teklif plan hükümlerine eklendiği,

"*Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih ve 917607 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*" ifadesinin teklif plan hükümlerine eklendiği,

"*Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 17.08.2022 tarih ve 134648 sayılı yazısına istinaden; alt ölçekli uygulama imar planında tapunun 129 ada 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneybatısında yer alan park alanına cepheli planlanacak yolun kullanım amacı yaya yolu olacak ve taşıt trafiğine açılmayacaktır.*" teklif plan hükmünün eklendiği,

Kavaklıdere Belediye Başkanlığı görüşlerinde 126 ada 1 parselde yer alan 3 adet yapıya ilişkin yapı ruhsatının iletildiği ve söz konusu planlama alanında hâlihazırda devam eden herhangi bir mahkeme kararı bulunmadığının bildirildiği,

Karar No : 4
Karar Tarihi : 09.01.2025

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481075351 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, 126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel, 130 ada 1 parsel, 106 ada 2 parselde hazırlanan, TEKLİF-481075351 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi 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.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Salkım Mahallesi, 126 ada 1 parsel, 129 ada 4 parsel, 130 ada 1 parsel, 106 ada 2 parselde hazırlanan, TEKLİF-481075351 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi 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 11.12.2024 tarihli ve E-81441201-105.04-373652 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, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek 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 gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**