



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

09.10.2018

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

09.10.2018 tarihinde saat 14.00'de Dalaman Belediye Başkanlığı Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5299 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.09.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin "Toplu İşyerleri" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5299 sayılı yazısında;

**İlgi** : 24.07.2018 tarih 31865/111940 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, Ali Özden GÜRBÜZ'e ait dilekçe.

İlgi dilekçe ile İlimiz Menteşe İlçesi Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası tarafımıza iletilmiş olup incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı ve üzerinden "Enerji İletim Hattı" geçtiği; Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Toplu İşyerleri Alanı"nda kaldığı ve üzerinden "Enerji İletim Hattı" geçtiği, Mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı Bayır 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda; Mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise E:1.00, Yençok:7.50 metre yapılaşma koşuluyla kuzey yönden 15.00 metre, güney yönden 3.00 metre, diğer yol cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma sınırıyla "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu, Menteşe İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 9 parsel sayılı taşınmaz (17.854,29m<sup>2</sup>), "Rüya İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi Limited Şirketi (tam hisse)" mülkiyetinde; 138 ada 7 parsel sayılı taşınmaz (2.595,33m<sup>2</sup>) ise "Alpay Mermer Madencilik İnşaat Taahhüt Nakliyat İthalat İhracat ve Sanayi Limited Şirketi (129/800 hisse)" ile "Menteşe Belediyesi (671/800 hisse)" mülkiyetindedir. Söz konusu parsellerden, 138 ada 9 parselde TEDAŞ ve TEİAŞ lehine, 138 ada 7 parselde ise TEK (TEİAŞ) ve Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

İlgi (a) talep eki dosyasında yapılan incelemede;

Mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı Bayır 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan Menteşe İlçesi Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar ile yaya yolunda kalan bir kısım tescil dışı alanın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile kısmen "Toplu İşyerleri", kısmen "Otopark Alanı", kısmen de "Park ve Yeşil Alan"a alınmasının önerildiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede plan değişikliği teklif dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı görüşleri, MUSKİ görüşü, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı görüşü, Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü ve TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşünün yer aldığı görülmüştür.

**03.08.2018 tarih E.11725 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı görüşünde;** "...meri nazım imar planı kararlarından farklı bir mekânsal düzene konu olduğu anlaşılan değişiklik teklifine yönelik ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınması, 3194 sayılı İmar



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

09.10.2018

*Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuatlarına uyulması ve aynı hakları hissesi oranında Belediyemiz tasarrufu altında bulunan 138 ada 7 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ait meri imar planında kazanılan haklara hiçbir şekilde hanel gelmemesi kaydıyla plan değişikliği teklifine yönelik iş ve işlemlerin sonuçlandırılması hususunda Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verilmiş olup, ekinde yer alan Mentеше Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğüne ait 03.08.2018 E.11693 sayılı yazıda, “...yerinde ve dosyasında yapılan incelemede; parseller içerisinde bulunan yapılara ilişkin olarak mülga Bayır belediyesi tarafından 19.02.2003 tarih ve 40 no ile yapı ruhsatı, 19.02.2008 tarih ve 3 no ile yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir.” şeklinde bilgi iletilmiştir.*

**11.09.2018 tarih E.13134 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı görüşünde;** “...yukarıda açıklanan gerekçelerle değerlendirildiğinde parselde yapılaşma haklarının kasıtlanmayacağı düşünülmekte olup, taşınmazın yapılaşma yüksekliğinde de artış yaşanacağı anlaşıldığından taşınmazın değerinde azalma olmayacağı düşünülmekte, ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan şerhlere ilişkin; fiziksel sınırlama getirmesi muhtemel olan irtifak hakları şerhlerine yönelik ilgili kurumun görüşünün aranması gerektiği, tapu kaydındaki bir başka beyanda ise; “222 sayılı İlköğretim Kanununun 62. ve 65. Maddelerine tabi olup, Milli Eğitim Bakanlığı müsaadesi alınmadıkça devir ve temlik edilemez.” ifadesi bulunmakta olup bu beyanda taşınmazın devir ya da temlik olması durumunda Milli Eğitim Bakanlığının izni aranacağı anlaşıldığından ve plan değişikliği aşamasında devir ve temlik söz konusu olmadığından Başkanlığımızca ilgili idarenin görüşü aranmamıştır.” şeklinde görüş verilmiştir.

**13.08.2018 tarih E.14043 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı görüşünde;** “...(06.07.2018 tarih E.12437 sayılı) yazımızdaki koşulların söz konusu plan değişikliğinde de geçerli olduğu...” ve “10 metrelik imar yolundan geçiş yolu uygunluğunun değerlendirilebilmesi için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik gereğince Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması...” şeklinde görüş verilmiş olup, ilgi gösterilen 06.07.2018 tarih E.12437 sayılı yazısında ise “...Söz konusu Trafik Etüdü incelenmiş olup, (19.06.2018 Tarih ve E.237278 sayılı) Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen koşulların plan notlarına eklenerek söz konusu koşulların uygulama aşamasında sağlanması, plan teklifine konu alanın kullanım kararlarına ilişkin otopark ihtiyacının parselinde çözülmesi ve Muğla Büyükşehir Belediye Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı...” şeklinde görüş verilmiştir.

**17.08.2018 tarih E.310743 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşünde;** “Ekte gönderilen, 1/1000 ölçekli plan değişikliğine verilen görüşümüzde bir değişiklik bulunmamakta olup, taşınmazlar üzerinde “Toplu İşyerleri Alanı (Alışveriş Merkezi Ticaret Alanları, Yapı Marketler vb.) amaçlı yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği için geçerlidir.” şeklinde görüş verilmiş olup, ilgi gösterilen 19.06.2018 tarih E.237278 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne ait yazıda, iletilen şartlar doğrultusunda “...anılan parsel üzerinde “Toplu İşyerleri Alanı (Alışveriş Merkezi Ticaret Alanları, Yapı Marketler vb.)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.

**19.07.2018 tarih 42316 sayılı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşünde;** “...Bayır-Salihpaşalar Enerji Nakil Hattı'nın 46 ve 48 numaralı direkleri arasında kalan bölümün, TEDAŞ Kurul toplantısının sonucuna müteakip söz konusu deplase işinin tüm masrafları mülk sahibi tarafından karşılanarak inşaat ruhsatından önce yeraltına alınması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İnşaat ruhsatı aşamasında Şirketimizden inşaat ruhsatına esas görüş alınması...” şeklinde görüş verilmiştir.

**11.09.2018 tarih E.368167 sayılı TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşünde;** “...söz konusu parsellerde yapımı planlanan alışveriş merkezinin enerji iletim



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

09.10.2018

*hattımızın mevcut durumuna göre müsaade edilebilen maksimum yüksekliği 3,18 metre olmasına rağmen, bahsi geçen deplase protokolü imzalanarak, 53 ve 54 numaralı direklerin yükseltilmesi durumunda, yapılması planlanan alışveriş merkezinin müsaade edilebilen maksimum yüksekliği de artacaktır. Bu yüzden yeni yüksekliğin kesin olarak hesaplanabilmesi için söz konusu deplase işinin tamamlanması ve enerji iletim hattı iletkenlerinin nihai sehimine ulaşması gerekmekte olup, bu yüksekliğin tespiti için, deplase işlerinin tamamlanmasına müteakip, konu ile ilgili olarak Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş istenmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.*

Menteşe İlçesi Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde 7 adet plan hükmü belirlendiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliği teklifine konu taşınmazların, mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 22.09.2003 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar (UA)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. 10.08.2018 tarih E.10525 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünde; “Söz konusu parsellerin uygun alanda kalması ve herhangi bir kütle hareketi tehlikesinin bulunmaması nedeniyle Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bahse konu raporun yenilenmesine gerek olmadığı...” şeklinde görüş verilmiştir.

Ayrıca, ilgi talebe konu Mentese İlçesi Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Mentese Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarih 107 sayılı kararı 04.09.2018 tarih E.5076 sayılı yazı ile Muğla Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde, meri planda yer alan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ile öneri “Toplu İşyerleri Alanı”nın fonksiyon alanı miktarının aynı olduğu; 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Toplu İşyerleri Alanı”nda kalan alanın üst ölçek plan kararına uygun biçimde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri tablosunda “Kentsel Çalışma Alanları” başlığı altında kalan diğer bir fonksiyona alındığı; Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda fonksiyon alanına kuzeydeki karayolundan giriş-çıkış yapılabilecek şekilde düzenleme yapılarak mevcut plandaki yaya yolunun, Park ve Yeşil Alan ve Toplu İşyerleri Alanı olarak planlandığı ayrıca, 138 ada 9 parselin batısında Genel Otopark alanı planlanarak kullanım alan miktarının korunduğu; TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda plan hükmü oluşturulduğu tespit edilmiş olup söz konusu teklif Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; İlimiz Mentese İlçesi Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin “Toplu İşyerleri” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz Mentese İlçesi, Bayır Mahallesi, Haranpınarı Mevkii, 138 ada 7 ve 9 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin “Toplu İşyerleri” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.09.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5299



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

09.10.2018

sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca kabulüne Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile **UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 09.10.2018