



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

29.11.2017

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29.11.2017 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6732 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olarak planlı Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 88 (eski 87) numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın kullanım tanımının düzeltilmesi amacıyla plan hükmü eklenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6732 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 12.10.2017 tarihli ve E.10304 sayılı yazısı  
b) Mentеше Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarihli ve 134 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 31.03.2017 tarihli, E.8098 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2015-314 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmiş olan Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 87 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın kullanımının Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş olduğundan bahisle mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine dair imar mevzuatının ilgili maddelerine göre ticaret alanı tanımının içerisinde konut dışı kentsel çalışma alanı tanımı içeriğinde yer alan işlevlerin bulunması gerektiği ve buna yönelik plan hükmü eklenmesi gerektiğinin bildirildiği belirtilerek bu doğrultuda imar uygulaması sonucu 1095 ada, 88 parsel numarası ile tescil edilen taşınmaza yönelik hazırlanan UİP-2374,18 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile uygun bulunduğu ifade edilmiş ve yazı ekinde gönderilen plan değişikliği teklifi ile ilgili 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2015-314 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılan Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 87 numaralı parselde kayıtlı taşınmazla ilgili olarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu taşınmazın Ticaret Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı ile Yol ve Otopark Alanı olarak planlandığı; onaylı imar planı doğrultusunda imar uygulamasının tamamlanarak ticaret kullanımına ayrılan alanın 1095 ada, 88 parsel numarası ile tescil edildiği ancak kesinleşen Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 31.03.2017-E.2655 sayılı yazısında plan kademelenmesi gereği Ticaret Alanı tanımlı alanda Konut Dışı Çalışma Alanı tanımlaması içerisinde bulunan işlevlerin yer alacağına dair plan hükmü eklenmesi gerektiği yönünde görüş bildirildiği belirtilerek bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Bu planda Ticaret Alanı olarak ayrılan alanda, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneleri patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonları yer alabilir" şeklinde plan hükmü eklendiği ancak yapılan değerlendirme sonucunda plan hükmünün "Bu planda Ticaret Alanı olarak ayrılan alanda, Ticaret Alanı kullanımına ilave olarak; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonları da yer alabilir" şeklinde düzenlenmesinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.



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

29.11.2017

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 88 (eski 87) numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın meri 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" içerisinde kalmakta ve 1/1000 ölçekli Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı (İlave-Revizyon İmar Planı) 19M-1 paftasında "Resmi Kurum Alanı (TEK)" olarak planlı iken ilgili kurum ve kuruluşlardan söz konusu taşınmaza ihtiyaç duyulup duyulmadığı konusunda görüş alınarak hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.09.2015-314 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise "E: 0.45, Y<sub>çukok</sub>: 10.50 m" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" ile "Park Alanı", "Trafo Alanı", "Yol" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlendiği ve plan değişikliği teklifine ait;

1. "İnşaat ruhsatı aşamasında Ticaret Alanının gerektirdiği Otopark Alanı Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parsel içerisinde vaziyet planı ile çözülecektir.
2. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 23.03.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önemli Alan-5.1 (Ö.A-5.1) olarak belirlenen yerlerde alınması gereken önlemlere ve diğer hususlara uyulacaktır.
3. Trafo binası yol cephelerine 3.00m, diğer cephelerdeki parsel sınırına 1.00m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümünü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden ilgili yatırımcı kuruluş sorumludur.
4. Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hükümleri, Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) hükümleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde dört (4) adet plan hükmü bulunduğu;

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 23.03.2016 tarihinde onaylanan plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan 5.1 (Ö.A.-5.1)" olarak belirlendiği ancak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 31.03.2017 tarihli ve E.2655 sayılı yazısında ilan ve askı işlemleri yapıldığı ve kesinleştiği belirtilerek İl Müdürlüğüne iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik yapılan incelemede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlı taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmış olduğu; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/2 numaralı maddesine göre planların plan kademelenmesine uygun hazırlanması ve planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca her planın üst kademe planların kararlarına uygun olması gerektiği belirtilerek Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 15'inci maddesinde verilen Konut Dışı Çalışma Alanı tanımı doğrultusunda "Ticaret Alanı" olarak tanımlı kullanım alanında konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlaması içerisinde bulunan işlevlerin yer alacağına dair plan hükmü eklenmesi gerektiğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile plan üzerinde kullanım alanlarının mekânsal dağılımı ve yapılaşma koşullarına ilişkin yeni bir düzenleme yapılmadığı; 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının (z) bendinin (zz) alt bendinde Konut Dışı Çalışma Alanlarının; "Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını (...) ifade eder" olarak tanımlandığı; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 31.03.2017 tarihli ve E.2655 sayılı yazısı ile bildirilen görüşü doğrultusunda onaylı plandaki dört (4) adet plan hükmüne ek olarak;

"5. Bu planda Ticaret Alanı olarak ayrılan alanda, Ticaret Alanı kullanımına ilave olarak; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonları da yer alabilir" şeklinde bir (1) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-2374,18" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.



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

29.11.2017

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükmünde verilen tanım ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.03.2017 tarihli ve E.2655 sayılı yazısı ile bildirilen görüşüne uygun olarak "Ticaret Alanı" kullanımına ilişkin kullanım tanımının düzeltilmesi amacıyla bir adet plan hükmü eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin imar mevzuatına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olarak planlı Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 88 (eski 87) numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın kullanım tanımının düzeltilmesi amacıyla plan hükmü eklenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2016-454 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı" olarak planlı Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 88 (eski 87) numaralı parselde özel mülkiyete kayıtlı taşınmazın kullanım tanımının düzeltilmesi amacıyla plan hükmü eklenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6732 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.11.2017