



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

28.12.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.12.2017 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7586 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Soğla Mevkiinde yer alan 1197 parsel ve Kocaçam Mevkiinde yer alan 1705 parsellerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7586 sayılı yazısında;

- İlgi:
- a) Başkanlığımız evrağına 04.08.2017 tarih ve 30117/110077 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - b) 21.08.2017 tarih ve 5200/18214 sayılı yazımız.
 - c) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 12.09.2017 tarih ve E.8671 sayılı yazısı.
 - d) Başkanlığımız evrağına 25.08.2017 tarih ve 32809/121312 sayı ile kayıtlı dilekçe.
 - e) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2017 tarih ve 16972 sayılı yazısı.
 - f) 24.10.2017 tarih ve E.6526/23808 sayılı yazımız.
 - g) Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve E.2721234 sayılı yazısı.
 - h) 03.11.2017 tarih ve E.6812/24904 sayılı yazımız.
 - i) Başkanlığımız evrağına 29.11.2017 tarih ve 45935/168492 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi (a) ve (i) dilekçeler ve ekleri ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Soğla Mevkiinde yer alan 1197 numaralı parselde ve Kocaçam Mevkiinde yer alan 1705 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan imar planı değişikliği önerisine ilişkin gereği talep edilmiştir. **(Ek-1)**

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; planlama alanının 1197 parsel ve 1705 parselin bir kısmından oluştuğu, plan teklifine konu alandaki 1197 numaralı parselin onaylı nazım imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı ile onaylı uygulama imar planında ise Ayrık yapı nizamı E: 0.40, Y ençok: 2 kat yapılaşma koşulları ile "Gelişme Konut Alanı" kullanımı ile planlı olduğu, 1705 numaralı parselin plan çalışması içerisinde kalan kısmı ise onaylı nazım imar planı ve uygulama imar planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanı"(Zeytinlik Alanı), "Rekreasyon Alanı" ve "Yol Alanı" kullanımları ile planlı olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği paftası ve plan açıklama raporu doğrultusunda yapılan incelemede; bahse konu plan değişikliği teklifi ile 1197 parselin onaylı nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amaçlandığı, bu duruma ek olarak; 1197 parselin onaylı uygulama imar planında "Gelişme Konut Alanı" kullanım kararlarının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve E.2721234 sayılı yazısı ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü bildirilen 1705 parselin "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanı"(Zeytinlik Alanı) kullanımındaki kısmına aktarımının gerçekleştirildiği, taşınan "Konut Alanı" miktarının ve yoğunluk hesaplarının korunduğu, "Park Alanı" miktarının artırıldığı anlaşılmaktadır.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. **(Ek-2)**

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- **Menteşe Belediye Başkanlığı'nın** 12.09.2017 tarih ve E.8671 sayılı yazısı ile "...yukarıda açıklanan konular çerçevesinde meri imar planlarında 1197 numaralı parselin farklı kullanımlara konu olduğu ve bu suretle plan kararları arasındaki aykırılıkların giderilerek kademeli birlikteliğin sağlanması gerektiği mütalaa edilmiş olup, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgi (d)'de kayıtlı uygun görüşü çerçevesinde tabi olduğu imar adasındaki yoğunluk kararlarına uyulması ve plan bütünlüğündeki sosyal donatı dengesinin korunması kaydıyla parselin Zeytinlik olarak planlanan kısmının konut kullanımına ayrılması hususunda Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı,



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

28.12.2017

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün** 27.11.2017 tarih ve E.396927 yazısı ile "...2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre, Yol kenarında yapılacak ticari tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100 m'lik mesafeyi sağlaması, parselin yol sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20 m olması, yapılacak ticari amaçlı yapıların yol kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu olduğu, yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemede; taşınmaz ile Bölünmüş Devlet Yolu arasında yaklaşık 4 m kot farkı bulunduğu ve taşınmazın arkasından geçen 10 m genişliğinde imar yolu bulunduğu tespit edildiği, bu durumda; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre Devlet Yoluna hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, ulaşımın taşınmazın arkasında bulunan 10 m genişliğindeki imar yolundan yapılması, yapılacak tesisler ön cephe hattının, yolun kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması şartıyla söz konusu taşınmaz üzerinde Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüze uygun görüldüğü, ancak; parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşünün alınması gerektiği... ",
- **İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün** 31.10.2017 tarih ve E.2721234 sayılı yazısı ile "...Tarımsal bütünlüğü bozmayan, Kuru Marjinal Tarım arazisi olan toplam 12.180,21 m²'lik alana sahip 1705 parsel nolu arazinin; 5403 sayılı Topak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince imar planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü, ayrıca 1197 nolu parselde kayıtlı toplam 4.085 m²'lik taşınmaza "Konut" amaçlı mevzii imar yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü..." bildirilmiştir.

Mülga Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce 25.07.2008 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.(Ek-2)

Teklif dosyasına ilişkin 2 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; 06.06.2006 tarih ve 122 sayılı mülga İl Genel Meclisi'nin 122 sayılı kararı ile onaylanan mevzii uygulama imar planı ile 1197 parselin "Konut Alanı" kullanım kararı ile planlandığı, Mülga İl Genel Meclisinin 03.06.2009 tarih ve 311-369 sayılı kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının 2.1. hükmünde "Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzii planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir." denildiği, 1197 numaralı taşınmaza yönelik 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının birbirinden farklı olduğu anlaşılması üzerine dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Mülga İl Genel Meclisinin 03.06.2009 tarih ve 311-369 sayılı kararları ile aynı anda onaylandığı ve nüfus hesaplarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda hesaplandığı ve bahse konu farklı kullanım kararlarının selven yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bu doğrultuda; söz konusu plan teklifi ile konut alanlarının karayolundan uzak, yerleşmelerin içerisinde planlanmasının daha doğru olacağından "Konut Alanı" kullanımının aktarımı gerçekleştirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Soğla Mevkiinde yer alan 1197 parsel ve Kocaçam Mevkiinde yer alan 1705 parsellerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216



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

28.12.2017

sayılı kanunun 7/b ve 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, Mentеше İlçesi, Soğla Mevkiinde yer alan 1197 parsel ve Kocaçam Mevkiinde yer alan 1705 parsellerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.12.2017 tarih ve 53618066-310.99-7586 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Konut alanı transferi plan bütünlüğünü etkileyeceğinden ve zeytinlik alandan konut alanına dönüştürülmesinin plan revizyonu konusu olduğundan teklifin 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.12.2017