



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

31.01.2018

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

31.01.2018 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 10.01.2018 tarih ve 36521862-310.01.03-E.176 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki tescil harici alanların kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının düzenlemesine yönelik N20-C-12-A-4-A imar 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 10.01.2018 tarih ve 36521862-310.01.03-E.176 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 31.10.2017 tarihli ve E.11251 sayılı yazısı  
b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarihli ve 133 sayılı kararı  
c) İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 22.12.2017 tarihli ve E.3262428 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Menteşe İlçesi, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan UIP-28712.1 plan işlem numaralı (PİN) Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Başkanlığımızca 5216 sayılı kanun kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında uygulama imar planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2017-163 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, planlama alanında "Gelişme Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" kullanımlarının tanımlandığı, yapılaşma koşullarının gelişme konut alanında "Ayrık Nizam, TAKS/KAKS: 0.20/1.00, 5 Kat, Minimum İfraz 750 m<sup>2</sup>", ticaret alanında ise "Bitişik Nizam, 2 Kat, Minimum İfraz 500m<sup>2</sup>" olarak belirlendiği; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 05.09.2017 tarihli, 5352 sayılı yazısında taşınmazın daha önce zeytinlik olarak değerlendirilen kısmının zeytinlik olmadığı, taşınmazın kalanı gibi "Marjinal Tarım Arazisi" olduğunun bildirildiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin meri 1/1000 ölçekli Yerkesik Beldesi Uygulama İmar Planı kararlarına, İmar Kanuna ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının ilk olarak mülga Yerkesik Belediye Meclisinin 06.06.2006-23 sayılı kararı ile onaylanan "Yerkesik Beldesi Kocataş-Erenözü Mevkii İlave Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam, TAKS/KAKS: 0.20/1.00, 5 Kat" yapılaşma koşulları ile "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olduğu ve buna göre eski 1713 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın imar uygulaması yapılarak altyapı alanlarının terki yapılarak bir kısmının 130 ada, 1 parsel numarasında 7537.87 m<sup>2</sup> büyüklükte "Arsa" olarak tescil edildiği ancak mülga İl Tarım Müdürlüğü'nün söz konusu plana esas 16.03.2006 tarihli, 967/1666 sayılı görüş yazısında ekli Tarımsal Etit Raporunda marjinal tarım arazisi olarak belirtilen alanların tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunduğu bildirildiği ve anılan haritada planlama alanı kısmen "DTZ-Zeytinlik" ve kısmen de "KTA-Marjinal Tarım Arazisi" olarak belirlenmiş ise de "Zeytinlik" olarak belirlenen kısmın 2006 yılında onaylanan imar planlarının arazi kullanım kararlarına yansıtılmadığı; daha sonra mülga Yerkesik Belediye Meclisinin 07.09.2011-28 sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Revizyonunda mülga İl Tarım Müdürlüğü'nün anılan görüşü doğrultusunda taşınmazın batısında 1574.94 m<sup>2</sup> lik kısmın "Zeytinlik Alan" olarak planlandığı, zeytinlik alanın güneyinde 616.16 m<sup>2</sup> büyüklükte "Park Alanı" ayrıldığı, kalan kısmın da önceki planla aynı yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlandığı; mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 06.06.2006 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etit Raporunda alanın "Uygun Alan (U.A)" olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.05.2017-163 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasında yapılan incelemede ise 2011 yılında onaylanan meri Yerkesik Revizyon İmar Planlarında "Zeytinlik Alan" olarak planlı kısma ilişkin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce yeniden yapılan inceleme sonucunda 20.06.2016 tarihli, 5352 sayılı yazısında daha önce zeytinlik olarak



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

31.01.2018

değerlendirilen söz konusu alanın "Marjinal Tarım Arazisi" olarak belirlendiğinin bildirildiği ve buna göre taşınmazın kısmen A tanınılı. "Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı". kısmen de "Ticaret Alanı" olarak. tescil harici alanların ise "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlendiği görülmüştür.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinin 7537.87 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ile taşınmazın çevresindeki tescil harici alanları kapsayan toplam 10.472 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip planlama alanında kullanım kararları ve yapılaşma koşullarının onaylı nazım imar planı doğrultusunda yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlandığı; plan açıklama raporunda verilen arazi kullanım dağılımına göre daha önce 2900 m<sup>2</sup> büyüklükteki "Zeytinlik Alan" kullanımının ve güneyindeki 661.16 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip "Park Alanı" kullanımının kaldırıldığı, bunun yerine planlama alanının kuzeyinde tescil harici kısımda 1662.22 m<sup>2</sup> büyüklükte "Park Alanı" düzenlendiği, park alanının doğusunda "Bitişik Nizam, 2 Kat" yapılaşma koşullarına sahip 1000 m<sup>2</sup> "Ticaret Alanı" planlandığı, 6512 m<sup>2</sup> büyüklükteki ve "Ayrık Nizam, TAKS/KAKS: 0.20/1.00, 5 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" kullanımının ise aynı büyüklükte ve aynı yapılaşma koşulları ile ticaret alanının güneyinde önerildiği; park alanı ile yapı adasının arasında 734 m<sup>2</sup> yol alanı (7 m genişliğinde yaya yolu) planlandığı, ayrıca park alanının batısında 330 m<sup>2</sup> büyüklükteki "Otopark Alanı" kullanımının büyüklüğü ve konumunun aynen korunduğu, ek olarak ticaret alanının kuzeyinde 165 m<sup>2</sup> "Çep Otopark" düzenlendiği ve onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana işlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Başkanlığımızca yapılan incelemede İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce verilen 20.06.2016 tarihli, 5352 sayılı görüş yazısında taşınmazın daha önce zeytinlik olarak tanımlanan kısmının marjinal tarım alanı olarak belirlendiğinin bildirildiği ancak alanın tarım dışı amaçla kullanılmasına ilişkin görüş bildirilmediği anlaşıldığından İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne bu konuda yeniden görüş sorulmuş olup İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün ilgi (c) görüş yazısında bu kez kuru marjinal tarım arazisi olarak belirlenen taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Ek olarak: 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-28712.1" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin:

1. "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Testislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
2. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde yapılanma şartları:
  - a. Gelişme Konut Alanı olarak ayrılan alanda yapı nizamı ayırık olmak üzere;
    - Yençok: 5 kat ve TAKS=0.20 KAKS=1.00'dir. Minimum ifraz şartı 750 m<sup>2</sup>'dir.
  - b. Ticaret Alanı olarak ayrılan alanda yapı nizamı bitişik olmak üzere;
    - Yençok: 2 kattır. Planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerini aşmamak kaydıyla parselin cephesi ve derinliği boyunca yapı yapılabilir. Minimum ifraz şartı 500 m<sup>2</sup>'dir.
3. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 11.05.2017 tarih ve 163 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Yerkesik 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde üç (3) adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili kurum görüşleri doğrultusunda zeytinlik kullanımının kaldırıldığı ancak gelişme konut alanı büyüklüğünün değiştirilmediği, bunun yerine park alanı, yol alanı ve ticaret alanı önerildiği; böylece yapılaşma yoğunluğu artırılmakla birlikte nüfus yoğunluğunun artırılmadığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırıldığı anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.05.2017 tarihli, 163



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

31.01.2018

sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gereği kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırdığı; ulaşım kademelemesini etkilemediği; ana plan kararlarını, plan bütünlüğü ve sürekliliğini bozmadığı; imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makanımızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki tescil harici alanların kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik N20-C-12-A-4-A imar 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 Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz, Mentеше İlçesi, Yerkesik Mahallesi, 130 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki tescil harici alanların kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik N20-C-12-A-4-A imar 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 10.01.2018 tarih ve 36521862-310.01.03-E.176 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 maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.01.2018