



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

09.11.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

09.11.2017 tarihinde saat 15.40'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-6946 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 1221 numaralı parselde teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-6946 sayılı yazısında;

İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 24.10.2017 tarih ve 39830/149669 sayı ile kayıtlı dilekçe.

b) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 02.10.2017 tarih ve E.17154 sayılı yazısı.

c) 25.08.2017 tarih ve 5374/18574 sayılı yazımız.

d) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 31.07.2017 tarih ve E.13466 sayılı yazısı.

e) 04.05.2017 tarih ve 2989/9864 sayılı yazımız.

f) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18.04.2017 tarih ve E.3087 sayılı yazısı.

g) 26.04.2017 tarih ve 1015 sayılı yazımız.

h) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 10.01.2017 tarih ve 292 sayılı yazısı.

ı) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 22.12.2016 tarih ve 8427 sayılı yazısı.

i) Menteşe Belediye Başkanlığı evrağına kayıtlı 15.12.2016 tarih ve 7118 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, 1221 numaralı parselde numaralı parselde kayıtlı toplam 5317,43 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasının incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; bahse konu parselin 1/100000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 31.07.2017 tarihinde onaylanan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak, aynı tarihli onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yurt Alanı" olarak planlandığı, E:2.50 ve Yençok: 18,50 metre şeklinde yapılaşma kararları belirlendiği ve Yurt Alanı için yapı yaklaşma mesafelerinin ise tüm cephelerden 5 metre olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca konu hakkında yapılan incelemede;

- İlgi (i) yazı ile ilgi (i) dilekçede Kötekli Mahallesi, 1221 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Yüksek Öğrenim ve Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü'ne kiraya verilmek üzere yapımı düşünülen yurt binası ile ilgili plan değişikliğinin değerlendirilmesinin talep edildiği, söz konusu taşınmazın 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşme Alanı", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Tarım Alanı" ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ise "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlı olduğu, bu kapsamda üst ölçekli plan kararları gereği bu alanların bütüncül olarak değerlendirilerek Başkanlığımızca plan çalışmalarının başlanması talep edilmiştir.
- Ancak Menteşe Belediye Başkanlığı'nın ilgi (h) yazısı ile bahse konu alanın yakın çevresinde III. Derece doğal sit alanı bulunduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca sit alanlarının irdelenmesine yönelik Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma projesinin devam ettiği, bölgedeki bütüncül imar planı



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

09.11.2017

çalışmalarının bahse konu araştırma projesinin tamamlanmasına müteakip sürdürülmesi ve mekansal işlevlerin belirlenmesinin uygun olacağına mütalaa edildiği bildirilmiştir.

- İlgi (g) yazımız ile bahse konu parselin de içinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Tarım Alanı" olarak planlı olup 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı alanlarda, tarım alanları bütününde, üst ölçekli plan kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda bütüncül olarak revizyon yapılması gerektiği bildirilmiştir.
- Ayrıca İlgi (f) yazı ile bahse konu talebin Başkanlığımızca onaylanmamasına ilişkin gerekçelerin iletilmesi talep edilmiş olup ilgi (e) yazımız ile talebin Başkanlığımızca onaylanmamasına ilişkin yukarıda açıklanan gerekçeler iletilmiştir.
- İlgi (d) yazı ile bahse konu 1221 parselde 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi hükümleri kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin re'sen onaylandığı bildirilmiştir.
- İlgi (c) yazımız ile "Plan değişikliğine konu parselin çevresindeki yapılaşma şartlarının E: 0.80 ve 4 kat olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde verilen yapılaşma şartlarının çevresi ile uyumlu olmadığından çevre yapılaşmalar ile uyumlu hale getirilmesi gerektiği ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftalarında çevresindeki onaylı planların tamamının işlenmediği ve işlenen kısmının güncel olmadığı" gerekçeleri ile Bakanlık tarafından 31.07.2017 tarihinde re'sen onaylandığı bildirilen ve 03.08.2017 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartılan "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve "Yurt Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne Başkanlığımızca itiraz edilmiş olup ilgi (b) yazı ile itirazların reddedilerek imar planlarının kesinleştiği bildirilmiştir.

İlgi (a) dilekçe ile teklif edilen plan değişikliği plan açıklama raporunda; planlama alanının çevresinde yer alan yapılaşma koşullarının maksimum kat yüksekliğinin 4 kat olması sebebiyle mevcut plan kararlarında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarının kent dokusuna uyum sağlamadığı gerekçesiyle planlama alanında yer alan yapılaşma koşullarının TAKS: 0.50, E: 1.80, Yençok:13.50 (4 kat), Ayrık nizam olacak şekilde değiştirildiği belirtilmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü'nün, Muğla Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün, Bilim, Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün, Muğla İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün, Muğla Büyükşehir Belediyesi, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, Menteşe Belediyesi Başkanlığı'nın görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 10.05.2017 tarih ve 1167412 sayılı yazısında; "Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporu'nun değerlendirilmesi sonucu, kuru mutlak tarım arazisi (KMT) olan, ...taşınmazın, 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir.

Etüdü yapılan parselin sınıfı ve konumu dikkate alındığında çevre arazilerde alternatif alanın bulunmadığı, tarım dışı amaçla kullanılması halinde tarımsal bütünlüğe olumsuz etkisi olmayacağı



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

09.11.2017

düşünülen söz konusu parsel için, müdürlüğümüz makamına vermiş olduğunuz dilekçe ile Toprak Koruma Kurulunda görüşülmesi talep edilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesinin d bendi kapsamında Muğla Toprak Koruma Kurulunun 09.05.2017 tarihli toplantısında 75/12 gündeme alınmış olup kurulca yapılan değerlendirmede söz konusu 0 ada 1221 parsel numarasında kayıtlı parsel üzerine 'Öğrenci Yurt Binası' planlaması yapılması amacıyla tarım dışı amaçlı kullanılmasına oy çokluğu (7 evet 2 hayır) ile uygun görüş verilmiştir." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.11.2017 tarih ve 20425 sayılı yazısında; mevcut planda yer alan demiryolu hattına ilişkin detaylı güzergah ve fizibilite etüt raporlarının olmaması sebebiyle ilgili güzergahın Ulaşım ana planı kapsamında ve ilçe genelinde değerlendirilerek bahse konu plan değişikliği dışında tutulması, yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak ve/ veya kavşak oluşturacak yolların Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları içinde yer alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince planlanması, plan teklifine konu alanın kullanım kararlarına ilişkin otopark ihtiyacının parselinde çözülerek Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği kapsamında karşılanması koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 03.11.2017 tarih ve 11496 sayılı yazısı ile taşınmaza ilişkin herhangi bir dava kaydı bulunmadığı, 06.11.2017 tarih ve 11555 sayılı yazısı ile de bahse konu parsel içerisinde herhangi bir yapının bulunmadığı bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 24/04/2017 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu ve eki yerleşime uygunluk haritasına göre ÖA-5.1 (Önlemlenmiş Alan-5.1 mühendislik problemleri açısından önlemlenmiş alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemelerde; 3 (üç) adet plan hükmü düzenlenmiş olup, plan hükümleri:

1. Sosyal tesis alanında, özel veya kamuya ait öğrenci yurdu, sosyal tesis alanları ve bu alanlar için gerekli idari ve sosyal yapılar, açık ve kapalı spor tesisi, yemekhane, kütüphane vb. Yapılar yapılabilir.

Taks:0.50, Emsal:1.80, yençok:13.50(4kat) ve ayırık nizam olarak yapılaşılacaktır.

2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24/04/2017 tarihinde onayladığı, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda yer alan koşullara uyulacaktır. Planlama alanı jeolojik jeoteknik etüt raporunda; ÖA-5.1 (Önlemlenmiş Alan-5.1 mühendislik problemleri açısından önlemlenmiş alanlar) içinde kalmaktadır.
3. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/5000 ölçekli Muğla nazım imar planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; teklif edilen plan değişikliğinin, planlama alanının çevresinde yer alan yapılaşma koşullarının maksimum kat yüksekliğinin 4 kat olması sebebiyle mevcut plan kararlarında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarının kent dokusuna uyum sağlamadığı gerekçesi ile kat



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

09.11.2017

yüksekliğinin ve yapılaşma şartlarının azaltılmasına yönelik hazırlandığı anlaşıldığından Başkanlığımızca uygun olduğu mütalaa edilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla İli, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 1221 numaralı parselde teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 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: “Muğla İli, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesi, 1221 numaralı parselde teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2017 tarih ve 53618066-310.01.02-6946 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 **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 09.11.2017