



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 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.189 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 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 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.189 sayılı yazısında;

İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan 5.4 ha. lık alanda "Konut Alanı" kullanımının "Ticaret + Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Muğla 475 yataklı Devlet Hastanesinin yapımının tamamlanması ve Eğitim Kampüs Alanının planının onaylanmasıyla birlikte devlet hastanesi ve çevresine hizmet edecek eczane, muayenehane, lokanta gibi konut kullanımını dışında ticari hizmetlere de ihtiyaç duyulması gündeme gelmiş olup, söz konusu alanın "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı imar plan değişikliği hazırlanarak bölgenin ticaret alanı ihtiyacına cevap vermesi hedeflenmiştir.

Teklif plan değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşlerinde; Talep edilen teklif imar planına esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşleri alınmıştır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 09.01.2018 gün ve 1287 sayılı yazısı ile "Yerinde yapılan incelemede; söz konusu alanda imar planı değişikliği çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak; enerji dağıtımı için gerek özel trafo lu müşteri grubu olarak, gerekse kuruluşumuz yatırım programında yer alan ve bu bölgelerin elektrik ihtiyacının karşılanması ve tesisinin yapılabilmesi için gereken trafo binası göz ardı edildiği için elektrifikasyonda sıkıntılar yaşanabilir. Bu nedenle: söz konusu ekli 1/25000 ölçekli haritada gösterilen ve çekme mesafelerini sağlayacak şekilde ana yola cepheli 4x8:32 m² ebadında 1 adet yeni trafo binası yerlerinin ayrılması ve anayola ve komşu parsellere çekme mesafeleri ile birlikte Bölge Müdürlüğümüz Yapım İşleri Yöneticiliği'nin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu tesislerin elektrifikasyonu için gereken trafo binası yerlerinin ve ulaşım yolunun ayrılması ve her türlü resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların tarafınıza ait olması ile bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ile ayrılan trafo yerlerinin planının onaylanmasına müteakip onaylı plan paftası ve meclis kararının bir suretinin Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda imar planı değişikliği çalışmaları yapılmasında



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

31.01.2018

Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır ” denilmektedir.

- *Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.12.2017 gün ve E.429623 sayılı yazısı ile “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacak alan, Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanında bulunan 550-14 Kontrol Kesim Numaralı Yatağan-Muğla Devlet Yoluna cepheli konumda yer almaktadır. Planlama alanının bulunduğu kesimde İdaremizce hazırlanmış proje ve kamulaştırma planı bulunmamaktadır. İmar Planları hazırlanırken 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi;buna bağlı olarak çıkarılan ‘Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik’in kavşak mesafesi başlıklı 37. Maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddesinin göz önünde tutularak çalışmaların yapılması ve mevcut kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmaması uygun olacaktır. Ayrıca imar planları hazırlandıktan sonra Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması gerekmektedir.” denilmektedir.*
- *İl Sağlık Müdürlüğü'nün 04.12.2017 gün ve E.5185 sayılı yazısı ile “İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, plan değişikliği sınırı içinde yer alan, onaylı imar planında Sağlık Ocağı kullanımında bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesinde olan 1334.47 m²'lik 645 nolu parselde imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin kurum görüşü ile ilgili yazınız incelenmiş olup, söz konusu alanda Muğla nüfusumun artacağına da dikkate alınarak Sağlık Bakanlığımıza bağlı Aile Sağlığı Merkezi ve Sağlık Tesisleri planlandığından imar planı değişikliği yapılması hususundaki talebiniz Müdürlüğümüzce uygun görülmemiştir.” denilmektedir.*
- *Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 19.12.2017 gün ve 13826 sayılı ile “Konu hakkında yapılan incelemede; plan değişikliği sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Hazineye ait Kötekli Mahallesi, 645 parsel numaralı 1334.47 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz mevcut imar planında Sağlık Ocağı alanında kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz evveliyatında İl Özel İdaresi adına kayıtlı iken 6360 sayılı Kanun kapsamında oluşturulan Devir, Tasviye ve Paylaştırma Komisyon kararı ile Hazineyi devredilmiş ve Sağlık Bakanlığımıza tahsis edilmiştir. Söz konusu taşınmazın tapu kaydında “bağış (Genç Yapı Koop. Sağlık Evi)’ ibaresi bulunmakta olup, komuya ilişkin Menteşe Tapu Müdürlüğü'nün 08.12.2017 tarih ve 2772944 sayılı yazıları eki Resmî Senet'te (...) anılan arsayı kayıtsız şartsız sağlık evi olarak Özel İdare'ye hibe ettiklerini (...)” denilmektedir. Ayrıca taşınmazın tahsis edildiği Sağlık Bakanlığımıza bağlı Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nce Belediyenize yazılan 06.12.2017 tarih ve 754 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Muğla nüfusumun artacağına dikkate alınarak, Sağlık Bakanlığımıza bağlı Aile Sağlığı Merkezi ve Sağlık Tesisleri planlandığından imar planı değişikliği yapılmasının İdarelerince uygun görülmediği bildirilmiştir. Buna göre 6360 sayılı Kanun kapsamında Hazineye devredilen ve Sağlık Bakanlığımıza tahsis edilen Kötekli Mahallesi, 645 parsel numaralı taşınmazın gerek tahsisli İdarenin uygun görmemesi gerekse bağış amacına da uygun uygun olan imar planının değiştirilmemesinin yerinde olacağı, (...) değerlendirilmektedir.” denilmektedir.*
- *Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 14.12.2017 gün ve E.13839 sayılı yazısı ile, “İlgi talebiniz doğrultusunda komuya ilişkin tesis edilen işlemler ve yapılan incelemeler neticesinde, mahkeme kararları ve yapı ruhsatlarına ilişkin Belediyemiz Yapı Kontrol Müdürlüğü ile Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi (b) ve (c)'de kayıtlı yazıları ile birlikte; plan değişikliğine konu tespit edilen taşınmazların bulunduğu alana ilişkin meri imar planları ve imar plan değişikliklerine ait Müdürlüğümüzce hazırlanan bilgi paftası, söz konusu planlara ilişkin Meclis Kararları ve imar uygulamalarına ilişkin bilgi ve belgeler yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir. Plan değişikliği teklifine esas Başkanlığımız görüşü ile ilgili olmak üzere; yapımı tamamlanan Devlet Hastanesi ve planlama süreci devam eden Eğitim Kampüsü Alanı gibi hizmet etki alanı bölgesel düzeydeki uzmanlaşmış kentsel alan kullanımlarının yakın*



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

31.01.2018

çevresindeki gelişme eğilimlerini artıracakları öngörülmekte olup, söz konusu yatırımların bölgesi içerisinde ortaya çıkan ticari kullanım talepleri doğrultusunda yeniden revize edilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir. Yukarıda açıklanan konular çerçevesinde yazınız ekinde işaretli bulunan alanlar üzerinde Ticaret + Konut amaçlı imar planı değişikliği yapılması hususunda Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 01.12.2017 tarih ve E.21803 sayılı yazısı ile, “Yapılan incelemeler neticesinde ekte “A” ile gösterilen alanda 10 metrelik yol ile D550 karayolumun bağlantısının kot farkı olmasından dolayı mümkün görülmediği ancak eğimin uygun olduğu bir bölgede planlama alanı ile D550 karayolumun bağlantısının sağlanması gerektiği, ekte “B” ile gösterilen alanda 10 metrelik taşıt yolunun sonuçlanmadığı, eğer yol devam etmiyor ise manevra alanının tanımlanarak yolun sonlandırılması gerektiği, mevcut yol kapasitesinin verimli kullanılması için bölgenin Devlet Hastanesi ile bağlantısının sağlayan alternatif bir yol planlanmasının yapılması, bölgeye eczane gibi günlük sirkülasyonun çok olacağı bir kullanım kararı da getirileceği için mümkün olan yerlerde yük indirme bindirme ceplerinin planlara işlenmesi gerektiği, ayrıca söz konusu alanda ulaşım bağlantıları tanımlanırken alanın kuzeyindeki “Eğitim Kampüs Alanı” ile birlikte değerlendirilmesinin daha uygun olacağı hususları tespit edilmiş olup plan değişikliği yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemiştir.” denilmektedir.
- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2017 gün ve E.3242 sayılı yazısı ile, “Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeler sonucunda adı geçen İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde plan değişikliği yapılması düşünülen alan mücavirinde mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediyemize ait 155 ada, 2 parsel ve 876 parsel numaralı taşınmazlar bulunmaktadır. İmar planı değişikliği çalışmalarının söz konusu taşınmazlar dikkate alınarak yapılması hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.” denilmektedir.
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.12.2017 tarih ve E.3040/24621 sayılı yazısı ile, “Söz konusu plan değişikliği yapılması talep edilen alanın yerleşim yeri üst kotta yer almakta olup, halihazır sistem ile içme ve kullanma suyu temininde sıkıntılar yaşanmakta bu sebeple içme ve kullanma suyu etüt ve planlama çalışmaları devam etmektedir. Plan değişikliği yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Ayrıca söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ilişkin NİPD- 5989,20 PİN numarası alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan Konut + Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1.)1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanıp onaylanmadan imar planı uygulaması yapılamaz. İmar planı uygulamaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümleri uyarınca yapılacaktır.

2.)Park alanı olarak tanımlı alanda tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

3.)Planda Ticaret + Konut alanı olarak belirlenen alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği tanımlarına uyulacaktır.

4.)Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanı Önemli Alan -2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup; raporda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.

5.)Her bir parsel sadece ticaret yada sadece konut olarak kullanılabilir. Parselin Konut



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

31.01.2018

Alanı olarak kullanılması halinde Taks/Kaks:0.20/0.40 yapılaşma koşuluna uyulacaktır. Parselin Ticaret Alanı olarak kullanılması durumunda Emsal:0.60 yapılaşma koşuluna uyulacak olup, yapılaşma 2'li yada 3'lü bloklar halinde yapılacaktır.

6.)Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.12.2017 gün ve E.429623 sayılı yazısına uyulacaktır.

7.)Plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 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: "İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesinde 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 643, 644, 645 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda "Ticaret + Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 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 11.01.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.189 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. 31.01.2018