



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

14.03.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

14.03.2023 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-190364 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.03.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesinde Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli 247 ada, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan, TEKLİF-481007992 Plan İşlem Numaralı, "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-190364 sayılı yazısında;

İlgi : Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 19.01.2023 tarihli ve E-81713142-754-6150245 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ile Muğla İli, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 247 ada, 15 ve 16 nolu parsellerinde maliye hazinesi adına kayıtlı toplam 25536,96 m²'lik taşınmazların, "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" yapmak amacıyla ön tahsisi yapıldığı bildirilerek bu amaçla hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Nazım ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylanması talep edilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı", 12.10.2017 tarihli ve 330 sayılı meclis kararı ile onaylı İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan ve Makilik Fundalık Alan" kullanımında kaldığı, Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararı ile onaylı Gülağzı Muğla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da 24032 m².lik alanın "Makilik Fundalık Alan" olarak planlı olduğu, 1504 m².lik alanın ise yol alanı olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Planlamaya konuya alanda, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2022 tarih ve 3062205 sayılı yazısı ile 247 ada 15 parsel, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 23.02.2022 tarih ve 3003306 sayılı yazısı ile de 247 ada 16 parsel 2 yıl süre ile "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" yapmak üzere Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsis edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, TEDA Genel Müdürlüğü, Tarım Ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, İtfaiye, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 10.01.2023 tarih ve 25885 sayılı yazısı ile bahse konu imar planlarının eş zamanlı onaylanabilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine yetki verilmesi talebine binaen; Meksansal



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

14.03.2023

Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. bendi kapsamında “Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/25.000 Ölçekli Nazım ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediyesince birlikte değerlendirilmesine yönelik yetki devrinin yapılmasına ilişkin Mentеше Belediye Meclisinin 03.01.2023 tarihli ve 11 sayılı meclis kararı alındığı bildirilmiştir.

Bahse konu meclis kararı ile 5216 sayılı Kanununun 7. Maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca birlikte onaylanması hususunda yetki verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 15.11.2022 tarihli ve 158980 kayıtlı yazısı ile planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği hususu bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 20.07.2022 tarihli ve 68432 kayıtlı yazısı ile planlama Alanının içme – kullanma suyu ihtiyacı ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme – kullanma suyu şebeke hattı ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattının bulunmadığı, Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında açıkça belirtilmesi gerektiği, Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.07.2022 tarihli ve 2494957 sayılı yazısında 247 ada 16 parselin içerisinde satılacak sularının geçtiği tespit edildiğinden ilgili Belediyesince söz konusu satılacak sularının parselden uzaklaştırılması şartıyla uygun bulunduğu bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2022 tarihli ve 25486 sayılı yazısı ile söz konusu planlama alanında şirketin sorumluluğunda bulunan mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği ve bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği bildirilmiştir.

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 23.12.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanı; Önlemler Alan-2.3 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi Açısından Önlemler Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemede; Mentеше İlçesi, Gülağzı Mahallesi Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli 247 ada, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlarda; yoldan 10.00 metre, bahçelerden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafelerinde, E= 0,50, Yençok= 8.50 m (2 kat) yapılaşma şartlarında, "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı ve 10 adet plan hükmünün düzenlendiği tespit edilmiştir.



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

14.03.2023

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; bahse konu alanda "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; ilgili kurum görüşleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin TEKLİF-481007992 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Mentеше İlçesi, Gülağzı Mahallesiinde Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli 247 ada, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan, TEKLİF-481007992 Plan İşlem Numaralı, "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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, Gülağzı Mahallesiinde Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli 247 ada, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan, TEKLİF-481007992 Plan İşlem Numaralı, "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-190364 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'na tahsisli alanın "Sosyal Tesis Alanı (Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi)" yapılanma koşulları komisyonumuzca yeniden değerlendirilmiş olup özellikli bir yapı olacağından Yençok:8.50(2 kat) ibaresinin Yençok:2 kat olarak düzenlenmesi 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 14.03.2023