



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

25.08.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.08.2021 tarihinde saat 12:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonomuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.02-42131 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.08.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe İlçesi, Muslihittin ve Karamehmet Mahallesi Yeni Muğla Adli Hizmet Tesisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin 1 adet itiraz dilekçesinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve geçici 1'inci maddesi ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.02-42131 sayılı yazısında;

İlgi : Başkanlığımız evrakına 20.02.2018 tarih ve 8906/27626 sayı ile kayıtlı dilekçe.

10.06.2021 tarih ve 136 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin ve Karamehmet Mahalleleri sınırları içerisinde kalan Kamu Hizmet Alanı (Adli Hizmet Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda 30.06.2021 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılarak, belediyemiz internet sayfasında yayınlanmış ve 30.07.2021 tarihinde mesai bitiminde askıdan inmiştir.

Bahse konu askı süresinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin 1 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir.

Söz konusu itiraz dilekçesinde; askıya çıkan imar planı değişikliğinde Eşik Analizi ve Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu'na yer verilmediği, onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kadastral mülkiyetlerin gösterilmediği, ayrıca orman izin sahası içerisinde yer alan "Orman" nitelikli taşınmazların sınırlarının da gösterilmediği, planlama alanında otopark giriş çıkışının sağlandığı taşıt yolunun hemen 264 parselde bulunan taşınmaz bitişiğindeki müvekkillerin muvafakatı alınmadan planlandığı, kavşak mesafesi nedeniyle 264 parselde giriş çıkışın engelleneceği, 264 parselin 3 cephesini de kaplayacak şekilde yapılaşmanın ardından 264 parselde tarımsal faaliyetlerin yapılmasının imkansız hale geleceği, askıya çıkan planların taşınmazın mevcut ve muhtemel değerini düşüreceği, bu durumun mülkiyet hakkını olumsuz yönde etkileyeceği, artık bu parselin imar kanunu başta olmak üzere şehircilik esaslarına uygun biçimde kullanılamaz halde bırakılacağı, bu hali ile kamu yararının yok sayılacağı, askıya çıkan itiraz konusu planlar doğrultusunda 264 parselin uygulama alanı dışında bırakılmasının kamu yararına da aykırı olduğu, 264 parselin mevcut ve muhtemel değerinin hatırı sayılır derecede azalacağı, bu bakımdan kamu yararının gerekliliği ile mülkiyet hakkı arasındaki adil dengeyi bozan alışılmışın dışında bir yüke müvekkillerin katlanmak zorunda kalacağı, parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği yapılamaz hükmüne rağmen parsel bazında (ön izin alanı) imar planlarının onaylandığı ve etrafında yer alan mülkiyetlerin tanımsız alan olarak kalacağını görüldüğü, bu hususlar ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri ile Mentеше Belediye Başkanlığı'nın kurum görüşlerinde belirtilen hususlar doğrultusunda; onaylanarak 30.06.2021-30.07.2021 tarihleri arasında otuz (30) gün süreyle askı ilanına çıkarılan Kamu Hizmet Alanı (Adli Hizmet Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine her türlü dava, talep sair hukuki başvuru hakları saklı kalmak koşulu ile itirazların bildirildiği, yine aynı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde bahse konu Muğla ili,



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

25.08.2021

Menteşe ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada, 264 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın plan onama sınırı içerisine alınarak yapılması öngörülen “Resmi Kurum Alanı (Adli Hizmet Tesisi)” nin getireceği yoğunluğun ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte (büro, ofis, restoran, kırtasiye, cafe, vb.)kullanımların yer alabileceği şekilde “Çalışma Alanı (Merkezi İş Alanı, Ticaret Alanı) kullanımı getirilmesi talep edilmiştir.

İtirazda bulunan maliklerin Mentese ilçesi, Muslihittin Mahallesi 432 ada 264 parselin maliki olduğu ve plan değişikliğine konu alanın güney sınırında yer aldığı, söz konusu parselin 03.08.2010 tarihinde 6831 sayılı yasanın 2B maddesi gereğince maliye hazinesi adına orman sınırları dışına çıkarıldığı, parsel maliklerince 13.05.2014 tarihinde satış işleminin yapıldığı ve tapu kaydında “tamamen ve münhasıran bifiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde taşınmazın satış tarihi itibariyle rayiç bedelinin yüzde yetmişü üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir şeklinde belirtme koyulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde belirtme idarece kaldırılacaktır.” beyanının bulunduğu tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; plan değişikliği talebinin Adalet Bakanlığı Muğla Cumhuriyet Başsavcılığı’na hazırlatıldığı, plan değişikliğine konu alana ilişkin Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün Adalet Bakanlığına hitaplı 17.09.2020 tarih ve E.1979445 sayılı yazısı ve eki Olur Yazısı ile Adli Hizmet Tesisi amacı ile 67.832,35 m² alanın 24 ay süre ile ön izin verildiği, kurum görüşleri doğrultusunda plan onama sınırına dahil edilen alanın 67.173 m² olduğu, Başkanlığımıza iletilen plan dosyasında kurum ve kuruluş görüşlerinin sadece Orman Bölge Müdürlüğü’nden ön izin talep edilen alana esas alındığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Eşik Analizi başlığı 22 Maddesi “(1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır. (2) Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir. (3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır.” hükümleri doğrultusunda plan değişikliği yapılan alana ilişkin ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınarak bu doğrultuda plan değişikliğinin hazırlandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin İmar Planı Değişiklikleri başlığı altında 26. Maddesinin 7. fıkrası “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” hükmü doğrultusunda Muslihittin ve Karamehmet Mahalleleri sınırları içerisinde kalan Kamu Hizmet Alanı (Adli Hizmet Tesisi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin ulaşım bağlantıları, araç giriş çıkışı ve otopark alanlarına ilişkin hazırlanan trafik etüdünün Ulaşım Dairesi Başkanlığı’na uygun görüldüğü, plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak mevcut Adalet Sarayının artan nüfusa cevap verememesi, kentnin merkezinde kalması nedeniyle ulaşım sıklığı ve otopark sorunlarının oluşması sebebiyle söz konusu alanda planlanmasının değerlendirildiği, bahse konu plan değişikliği ile yapılacak olan Yeni Adalet Sarayının kent merkezine çok uzak olmayacağı, ulaşım bağlantılarının kolay ve erişilebilir olacak şekilde toplu taşıma güzergahları üzerinde olacağı ve



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

25.08.2021

otopark sorunu olmayacağı yer seçimi yapılırken tüm bu kriterlerin düşünüldüğü ve söz konusu alanda planlanmasının uygun olacağı kanaatine varıldığı, Başkanlığımıza iletilen plan talebinin ivedilikle sonuçlandırılmasının talep edildiği, ayrıca itiraz sahibi 432 ada, 264 parseli kapsayan alanda Revizyon İmar Planı çalışmasının bulunduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Muğla Cumhuriyet Başsavcılığınca hazırlanarak sunulan Adli Hizmet Tesisi amaçlı plan dosyasının ivedilikle sonuçlandırılmasının talep edilmesi ve kamu yararı içermesi sebebiyle itirazın reddinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Başkanlığımıza sunulan ilgide kayıtlı itiraz dilekçesi yazımız ekinde yer almakta olup 5216 sayılı kanunun 7/b ve geçici 1'inci maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “*Menteşe İlçesi, Muslihittin ve Karamehmet Mahallesi Yeni Muğla Adli Hizmet Tesisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin 1 adet itiraz dilekçesinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve geçici 1’inci maddesi ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2021 tarih ve E-81441201-115.01.02-42131 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Muğla Cumhuriyet Başsavcılığınca hazırlanarak sunulan Adli Hizmet Tesisi amaçlı plan dosyasının ivedilikle sonuçlandırılmasının talep edilmesi ve kamu yararı içermesi sebebiyle itirazın reddi 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve geçici 1’inci maddesi ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.08.2021