



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Meclisimizin 07.07.2020 tarih ve 54 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Günlüce Mahallesi, 166 ada, 6, 15, 16 ve 17 numaralı parseller ile 263 ada, 1 numaralı parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca teklif dosyasında yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazların Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.12.2016 tarih ve 468 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kaldığı, bu planda taşınmazların kullanım amacının Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak ayrıldığı, planlama bölgesi üzerinde Belediye Meclisimizin 07.03.2017 tarih ve 38 sayılı Kararı ile uygun görülen ve Muğla Büyükşehir Belediyesinin 11.05.2017 tarih ve 175 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu taşınmazların Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak planlandığı tespit edilmiştir. Anılan imar planında enerji üretimine ayrılan Güneş Enerji Santrallerinin A, B, C, D ve E notasyonu ile birbirinden ayrılarak her birinde 800 kW kurulu gücünde santral tesisinin kurulacağına dair mevcut plan kararları doğrultusunda, imar uygulamasına yönelik işlemlerin tamamlanarak mülkiyet düzeninin mekânsal plan kararlarına uygun hale getirildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile önerilen mekânsal plan kararları kapsamında yapılan incelemede, mevcut imar planlarında A notasyonu ile ayrılan santral sahası üzerinde bir adet trafo tesisinin (dağıtım merkezi) ayrıldığı, B, C, D ve E notasyonlu diğer santral sahaları üzerinde yer alan tesis içi trafoları söz konusu trafo alanı ile irtibatlandırmak üzere yer altı enerji nakil hatlarının planlandığı ve bu iletim hatlarına ait koruma kuşağının belirlendiği tespit edilmiştir. Trafo Alanı ve enerji nakil hatları ile ilgili olmak üzere; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 11.06.2020 tarih ve 22723 sayılı görüş yazısında, yer altı kablo kanalı ve Trafo Alanının yatırımcı kuruluşun sorumluluğu altında bulunduğu ifade edilerek, yer altı enerji nakil hatlarına ilişkin 4 farklı kablo kanal genişliği ve emniyet mesafesinin belirlendiği, Trafo Alanına ait gerekli alansal büyüklüğün tarif edildiği ve imar planı değişikliği çalışmasında sakınca bulunmadığı yönünde görüş bildirildiği anlaşılmıştır. Açıklanan konular çerçevesinde değişiklik tasarısı ile önerilen mekânsal plan kararlarının, söz konusu görüş yazısında belirtilen hususlara uygunluğu ölçüsünde tesis edildiği görülmüştür. Bununla birlikte, A notasyonlu santral sahası üzerinde ayrılan Trafo Alanı doğrultusunda yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlendiği, buna göre; santral sahası için öneri yapı yaklaşma sınırlarının Trafo Alanından 5.00'er mt., Trafo Alanı için öneri yapı yaklaşma sınırlarının ise yol cephesinden 3.00 mt., diğer tüm yönlerden 1.00'er mt. olarak tayin edildiği, Trafo Alanı ve yer altı Enerji Nakil Hatlarına yönelik yukarıda açıklanan düzenlemeleri destekleyecek biçimde plan hükümlerine 2 adet plan notu ilave edildiği anlaşılmıştır.

Konunun ilgili mevzuatları kapsamında yapılan incelemede;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin (3) fıkrasının;

*“Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.”* hükmüne amir olduğu,



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesinin ilgili bölümünde;

*“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.”* denildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede;

Trafo alanı, enerji nakil hattı ve yapı yaklaşma mesafeleri kapsamında sınırlı bir düzenlemeye konu olan söz konusu UİP-48794788 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin (3) fıkrası uyarınca meri nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmediği, ilgili mevzuatı uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun dosyası içerisinde bulunduğu, değişiklik tasarısının bu haliyle; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi ile birlikte anılan mevzuatların diğer ilgili hükümlerine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz. 20/08/2020



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Meclisimizin 04.08.2020 tarih ve 75 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Muslihittin Mahallesi, 1119 ada, 1 numaralı parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2019 tarih ve 8348 sayılı Kararı ile korunan alan statüsü III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak değiştirilen ve anılan Kurul Kararı uyarınca koruma amaçlı imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere kurula iletilmesi yönünde karar verilen sahaya ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine yönelik iş ve işlemler, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yürütülmüş ve yeni sit statüsüne göre düzenlenen öneri plan değişikliği teklifi, Belediye Meclisimizin 03.12.2019 tarih ve 112 sayılı Kararı ile uygun görülerek; ilgili mevzuatları gereğince işlem yapılması hususunda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir. Meclisimizin anılan Kararının ifası hususunda Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tesis edilen işlemler neticesinde, değişiklik dosyası Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiş, ancak geline süreç içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan düzenlemeler nedeniyle konuya ilişkin iş ve işlemler sonuçlandırılmamıştır.

Dosyası içerisinde yer alan bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemede, Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 01.07.2020 tarih ve E.5712/14625 sayılı yazısının sonuç metninde, “İmar Kanununa eklenen Ek-8’inci madde hükümleri ve ilgi (a) yazınız ekinde gönderilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.04.2020 tarihli, E.92234 sayılı görüş yazısı çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucunda parsel bazında hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin resen değişiklik yapılmasını gerektiren zorunluluklar açıklanıp en az ada ölçeğinde hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması halinde iş ve işlemlere devam edilebileceği kanaatine varılmıştır.” denilerek gereği Başkanlığımıza bildirilmiştir. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının anılan yazısı doğrultusunda, koruma amaçlı imar planı değişikliğini zorunlu kılan ve bu yönde Başkanlığımızca tesis edilen iş ve işlemlerin esasını oluşturan gerekçeler Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına bildirilmiş ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. maddesine uygunluğu ölçüsünde değişiklik teklifinin en az ada ölçeğinde hazırlanmak suretiyle mekânsal plan kararlarının yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır. Buna göre; Belediye Meclisimizin 03.12.2019 tarih ve 112 sayılı Kararı ile uygun görülen değişiklik tasarısından farklı olarak; planlama alanının batı yönünde, 1119 ada 1 numaralı parselin mülkiyet sınırları içerisinde, kuzey - güney aksı boyunca uzanan ve cephe genişliği 3.00 mt. olarak belirlenen bir adet servis yolu planlanmış ve yapılan bu düzenleme sonucu planlama alanı sınırları içerisinde en az ada ölçeğini tarif edecek şekilde bir ada geometrisi oluşturulmuştur. Bununla birlikte; öneri 3.00 mt.lik imar yolu haricinde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde belirlenen ‘Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı’ ve ‘Park ve Yeşil Alan’ kullanımından ibaret arazi kullanım biçimlerinde farklı bir düzenlemeye gidilmemiş, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde belirlenen öneri yapılaşma şartları -Ayrık Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.35 ve KAKS: 1.05- aynen muhafaza edilmiştir.



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan değişikliği teklifine esas olmak üzere; Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 17.08.2020 tarih ve E.14687 sayılı yazısında “...*parsele giriş çıkışlarda “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 parselin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla planlama çalışmalarında bir sakınca bulunmadığı...*” şeklinde görüş bildirildiği anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede;

Belediye Meclisimizin 03.12.2019 tarih ve 112 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 01.07.2020 tarih ve E.5712/14625 sayılı yazısı doğrultusunda ve 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 8. maddesi uyarınca en az bir ada ölçeğinde hazırlandığı anlaşılmış olup, söz konusu koruma amaçlı imar planı değişikliği tekliflerinin; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi gereğince Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz. 20/08/2020