



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

21.02.2018

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

21.02.2018 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 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.845 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Ula İlçesi, Kent Merkezine ait Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2012 tarih ve 20 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi 29/01/2016 tarih ve 2016/316 nolu kararı gereğince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.845 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Ula Belediye Başkanlığı'nın 23.07.2014 tarih 1385 sayılı yazısı.
  - b) 29.09.2014 tarih ve 19575 sayılı yazımız.
  - c) Ula Belediye Başkanlığı'nın 11.05.2017 tarih 1465 sayılı yazısı.
  - d) Ula Belediye Başkanlığı'nın 25.05.2017 tarih 1627 sayılı yazısı.
  - e) 02.06.2017 tarih ve 3627 sayılı yazımız.
  - f) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2017 tarih ve 12607 sayılı yazısı.
  - g) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 15.06.2017 tarih ve E.1523 sayılı yazısı.
  - h) Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün 22.06.2017 tarih ve 3938 sayılı yazısı.
  - ı) Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 3770 sayılı yazısı.
  - i) 28.06.2017 tarih ve 4016 sayılı yazımız.
  - j) 28.06.2017 tarih ve 3982/13949 sayılı yazımız.
  - k) Koruma Uygulama Ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 11.07.2017 tarih ve 4300 sayılı yazısı.
  - l) 12.07.2017 tarih ve 4339/15015 sayılı yazımız.
  - m) Ula Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 12.07.2017 tarih ve 280 sayılı yazısı.
  - n) 25.07.2017 tarih ve 4608/15989 sayılı yazımız.
  - o) Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2017 tarih ve 2833 sayılı yazısı.
  - ö) 17.10.2017 tarih ve E.6377/23090 sayılı yazımız.
  - p) Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve 3753 sayılı yazısı.
  - r) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2017 tarih ve E.20821/25675 sayılı yazısı.
  - s) 16.11.2017 tarih ve E.7090/25959 sayılı yazımız.
  - ş) Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2017 tarih ve 3938 sayılı yazısı.
  - t) Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 16.01.2018 tarih ve E.260 sayılı yazısı.
  - u) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.01.2018 tarih ve E.79451 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile İlimiz, Ula İlçesi, Kent Merkezine ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 02.07.2014 tarih ve 37 sayılı Ula Belediye Meclis Kararı ile Başkanlığımıza iletilmesi üzerine ilgi (b) yazımız ile dosyasına ilişkin eksik bilgi ve belgeleri bildirilmiştir.

İlgi (c) yazı ve ekleri ile bahse konu alana yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/316 kararına istinaden alana ait 03.05.2012 tarih ve 20 sayılı meclis kararının iptaline ilişkin kararla birlikte plansız alana düştüğü, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yeniden düzenlendiği belirtilerek söz konusu alana ilişkin plan teklifine yönelik gereğinin yapılması talep



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

21.02.2018

edilmiş, ilgi (d) yazı ile alana ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 14.11.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu iletilmiş, ilgi (e) yazı ile söz konusu talebin Daire Başkanlıklarımız ve Şube Müdürlüğümüz görev ve yetkileri kapsamında değerlendirilerek görüşlerinin bildirilmesi istenmiştir. (Ek-1)

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; planlama alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan teklifine konu alanın İller Bankası'na 25.10.1985 tarihinde onaylanan Ula 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, Ula Kent Merkezindeki söz konusu alana ilişkin Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2012 tarih ve 20 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin onaylandığı, ancak Muğla 2. İdare Mahkemesi 29/01/2016 tarih ve 2016/316 nolu kararı ile "uyuşmazlık konusu plan değişikliğine dair meclis kararının onaylandıktan sonra askı süresiyle eş zamanlı olarak belediyenin kurumsal internet sitesinde 30 gün süreyle ilan edilmediğinden dava konusu plan revizyonunda şekil yönünden hukuka uyarlık bulunmadığı gibi plan esasa halihazır, jeolojik ve zemin bölgeleme haritası ve raporlarının olmadığı, dava konusu işlemin planlama ilkeleri şehircilik esaslarına da uygun olmadığı" yönünde karar verildiği belirtilerek plan teklifine esas hazırlanan plan açıklama raporunda "mahkemece iptal edilen plandan önceki yürürlükte olan plana göre sadece birkaç noktada revize edilerek, çok büyük ölçüde korunarak hazırlandığı" ifade edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Ula Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü, Koruma Uygulama Ve Denetim Şube Müdürlüğü ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

ilgi (f) ve (r) yazıları ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı "...trafik ulaşım etüdünün uygun olduğu..."

İlgi (g) yazı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı "...söz konusu planlama alanı dahilinde mülkiyeti Ula Belediye Başkanlığı adına kayıtlı Ula İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 88 ada, 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu ve adı geçen taşınmazın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımız adına tahsisli olduğu..."

ilgi (h) yazı ile Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü "...öneri imar planı taslağında söz konusu alanın büyük çoğunluğunun yapılaşmış olduğu, Birey-Toplum-Kent üçgeninde köklü değişimler dışında mevcut durumu devam ettirir değişim önerilerinde T.S.E. Standartları doğrultusunda gerekli kamusal alan kullanım ölçülerinin sağlanması gerektiği, engellilere yönelik standartlar ve ölçülerin tanımlandığı Yönetmelik ve Kanunlara dikkat edilmesi gerektiği, bisiklet kullanımının yoğun olduğu Ula İlçesinde yol düzenlenmelerinde yol kesitlerine ve tek-çift yön erişim uygulamalarına dikkat edilmesi gerektiği..."

ilgi (ı) yazı ile Fen İşleri Dairesi Başkanlığı "...bahse konu alanı kapsayan Cumhuriyet Caddesi ve Gökalp Gündüz Caddesi üzerinde Fen İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından proje ihalesine çıkıldığı, Yüklenici ile sözleşmesinin imzalandığı, bu kapsamda Cumhuriyet Caddesine cepheli mevcutta meydan kullanımında bulunan alanın, proje kapsamına alındığı, yazı ekinde gönderilen İmar Planı teklifi üzerinde işaretlenen Park Alanının; kentin ihtiyacı doğrultusunda ve mevcut kullanımı da dikkate alınarak "Kent Meydanı" olarak planlanması..." hususu ve

ilgi (k) yazı ile Koruma Uygulama Ve Denetim Şube Müdürlüğü "...öneri plan sınırı dahilinde korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli türbe ve cami yapılarının bulunduğu tespit edilmiş olup... söz konusu yapıların korunması gerekli kültür varlığı özelliği taşımasından dolayı parsel bazında yapılması önerilen uygulamalar için Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği, bu parsellerin dışında Başkanlığımız arşivinde



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

21.02.2018

*yer almayan ancak; öneri plan sınırları dahilinde yer alması muhtemel kültür varlıkları için kesin bilginin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden edinilmesi ve öneri plana ilişkin değerlendirmenin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda yapılması..”*

*ilgi (m) yazı ile Ula Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü “...Ağalar Camii, Yeni Koçarlı Camii ve Müştemilatı ve Hüsamettin Efendi Türbesi alanlarının mülkiyeti Aydın Vakıflar Müdürlüğünde olduğundan dolayı yazışmaların ilgili kurumla yapılması...”,*

*ilgi (o), (p) ve (ş) yazıları ile Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü “plan taslağının bu haliyle uygulanmasında Bölge Müdürlüğü’nce bir sakınca görülmediği” ve*

*Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi (u) yazısı ve eki 18.01.2018 tarih ve 6360 sayılı kararı ile “1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna, planlama alanı içinde Kurulumuz üyelerince yerinde incelenen 28 pafta, 90 ada, 88-89 parsellerdeki yapının 2863 sayılı yasanın 6. maddesinde tanımlanan özellikleri göstermediğinden korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmesinin uygun olmadığına karar verildiği...” bildirilmiştir.*

*Bu kapsamda; Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın ilgi (ı) yazı doğrultusunda planlama alanının ortasında bulunan “Park Alanı” kullanımının “Kent Meydanı” olarak düzenlendiği, Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüş yazıları doğrultusunda 28 ada, 37 parseldeki “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının “Belediye Hizmet Alanı” ve “Katlı Otopark Alanı” kullanımlarının planlandığı, Alican Caddesi’ndeki “Yol Alanı” kullanımının “Otopark Alanı” ile sürdürüldüğü anlaşılmaktadır.*

*Ayrıca dosyasında yapılan incelemede; Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 14.11.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunda “...İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir” hükmü yer almaktadır. (Ek-2)*

*Söz konusu alana dair 6 adet plan hükmünün oluşturulmuş olup, bunlar;*

*1- Mahkemece iptal edilen plan revizyonundan önce yürürlükte olan plandaki yol genişliklerini, yapılaşma düzeni kararlarının korunması ve aynen devam ettirilmesi esastır.*

*2- Söz konusu plana göre, kadastro mülkiyetleri ile imar adaları arasındaki 2 m kadar olan kaymalarda gerekli düzeltmeleri yapmaya ilçe belediyesi yetkilidir.*

*3- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 28/11/2011 ve 102732 sayı ile onaylı jeolojik etüd raporu geçerlidir.*

*-İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından önlemler alanlar 1.1 (mühendislik problemleri açısından önlemler alanlar) olarak ayrılmıştır.*

*-İnceleme alanında yapılan incelemelerde zemin yapısının c sınıfı olduğu tespit edilmiştir.*

*-İnceleme alanında yapılan çalışmalarda 5-7 metreler arasında yer altı suyuna rastlanıldığı ve yapılan sıvılaşma riski analizine göre sıvılaşma riskinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.*

*-Yer altı suyunun önlenmesi için; iyi bir çevre drenajı sağlanması ve yapılaşmalara uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca yapılaşmalar sırasında yüzey ve yer altı suyunun yapı temellerine etkisi önlemek amacı ile bohçalama v.b önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.*

*-İnceleme alanı Türkiye deprem bölgeleri haritasında 1.derece deprem kuşağında yer almakta olduğu, bu nedenle yapılacak binalarda "06/03/2007 tarih ve 26464 sayılı resmi gazetede yayımlanan deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik ve 03/05/2007 tarih ve 26511 sayılı resmi gazetede yayımlanan deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik de değişiklik yapılmasına dair yönetmelik" hükümleri uygulanması gerektiği belirtilmiştir.*

*4- Muğla Büyükşehir Belediyesi (Ulaşım Daire Başkanlığı)’nın 13/11/2017 sayı ve 25675 sayılı yazısına ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü’nün 06/11/2017 tarih ve 3753 sayılı yazısına uyulmuştur.*



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

21.02.2018

5- Tescilli yapılar ile ilgili olarak; Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 664 sayılı ile 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararlarına uyulacaktır.

6- Bu planda açıklanmayan hususlarda, üst ölçek plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve meri plan hükümleri geçerlidir.

şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; meskum mahalde olan planlama alanına ilişkin hazırlanan plan teklifinde yer alan

*"1.Mahkemece iptal edilen plan revizyonundan önce yürürlükte olan plandaki yol genişliklerini, yapılaşma düzeni kararlarının korunması ve aynen devam ettirilmesi esastır."* Ve

*"4.Muğla Büyükşehir Belediyesi (Ulaşım Daire Başkanlığı)'nın 13/11/2017 sayılı ve 25675 sayılı yazısına ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün 06/11/2017 tarih ve 3753 sayılı yazısına uyulmuştur."* şeklinde ifade edilen 1 ve 4 numaralı hükümlerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın konusu olmadığından söz konusu hükümlerin kaldırılmasının uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Ula İlçesi, Kent Merkezine ait Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2012 tarih ve 20 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi 29/01/2016 tarih ve 2016/316 nolu kararı gereğince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "İlimiz, Ula İlçesi, Kent Merkezine ait Ula Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2012 tarih ve 20 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi 29/01/2016 tarih ve 2016/316 nolu kararı gereğince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.845 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

*"1.Mahkemece iptal edilen plan revizyonundan önce yürürlükte olan plandaki yol genişliklerini, yapılaşma düzeni kararlarının korunması ve aynen devam ettirilmesi esastır."* Ve

*"4.Muğla Büyükşehir Belediyesi (Ulaşım Daire Başkanlığı)'nın 13/11/2017 sayılı ve 25675 sayılı yazısına ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Aydın Bölge Müdürlüğü'nün 06/11/2017 tarih ve 3753 sayılı yazısına uyulmuştur."* şeklinde ifade edilen 1 ve 4 numaralı hükümlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın konusu olmadığından kaldırılarak değişiklikle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanununun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 21.02.2018