

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

02/09/2016 tarihinde saat 13.30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 53618066-310.01-4920 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, tapununun 36 pafta, 379 ada, 1 numaralı parselinde kayıtlı 7031,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanda "Ticaret Alanı + Yeraltı Otopark Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının 5216 sayılı kanununun 7/b ve 7/c bendleri, 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/08/2016 tarih ve 53618066-310.01-4920 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 19.07.2016 tarih ve 5106 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.  
b) 09.08.2016 tarih ve 5485 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 36 pafta, 379 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı 7031,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazda "Ticaret Alanı ve Yeraltı Otoparkı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılması talep edilmektedir.

Plan çalışmasına konu taşınmazın; 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" kullanımında kaldığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca ilgi (a) yazı ile 22.07.2011 tarih ve 117 sayılı meclis kararı ile onaylanan plana açılan dava sonucunda Muğla İ. İdare Mahkemesi kararı ile dava konusu işlemin iptali yönünde karar verildiği, 2011/603 esas numarasında kayıtlı davada ise Muğla I. İdare Mahkemesi 2013/808 karar numarasıyla taşınmazın bulunduğu alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatınının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bu konuda hukuki bir ibareye yer verilmeden ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatından önce Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmamış olduğundan dava konusu plan ve plan hükümlerinin imar mevzuatına plan kademelenmesine, şehircilik ilkelerine, belde iltiyaçları, kamu yararı ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varıldığından dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilerek söz konusu taşınmazda imar planı değişikliği yargı kararı ile iptal edildiğinden **plansız alan** konumunda olduğu bildirilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin günümüze dek pek çok imar planı ile kullanım kararının değiştirildiği anlaşılmakta olup eski planlarında sırası ile, 29.01.1982 tarihinde Mülga İmar Ve İskan Bakanlığı Planlama Ve İmar Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Muğla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Belediye Sarayı**" kullanımında, 24.10.2002 tarih 80 sayılı Mülga Muğla Belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Muğla Merkez I. Revizyon İmar Planı'nda "**Belediye Katlı Otoparkı ve İşhanı**" kullanımında, 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Muğla Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "**Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanları**" kullanımında, 06.09.2011 tarih ve 132 sayılı meclis kararı ile onaylanan imar planı değişikliği ile söz konusu taşınmaz Hmaks: 17.50 mt. (5 Kat) yapılaşma şartlarında "**Kentsel ve Bölgesel İş Hanı**" kullanımında kaldığı anlaşılmaktadır.

Bu doğrultuda; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (I) bendinde "**Yolcu ve yük terminalleri, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek**" denildiğinden gerek I. İdare Mahkemesi'nin E:2011/603, K: 2013/808 sayılı kararı gerekse eski onaylı imar planı doğrultusunda plan teklifi hazırlanmıştır.

Planlama talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda; D.S.İ 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş., Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- D.S.İ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 22.06.2016 tarih ve 430964 sayılı yazısı ile söz konusu parselin herhangi bir proje sahamız kapsamında kalmadığı, ancak belirtilen taşınmazın doğusundan Karamuğla Deresi'nin geçtiği, Karamuğla Deresi'nin Zübeyde Hanım Caddesi altında kalan (yaklaşık 100 m.lik) üstünün kapatılarak ulaşım yolu olarak kullanılması nedeniyle kapalı kesim içerisinde dere yatağı güzergahının bilinemediği, bu nedenle Karamuğla Deresi güzergahının dikkate alınması ve güzergahın gözardı edilmemesi şartıyla bir sakınca bulunmadığı,

- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.06.2016 tarih ve 17155 sayılı yazısı ile elektrik ihtiyacının karşılanması için çekme mesafelerini sağlayacak şekilde ana yola cepheli  $6 \times 16 = 96 \text{ m}^2$  ebadında trafo binası yerine ihtiyaç olduğu, Bölge Müdürlüğü Yapım İşleri Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ve ulaşım yolunun ayrılması ve her türlü resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi ile Nazım ve Uygulama imar planı çalışmalarının yapılmasında sakınca olmadığı,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.01.2016 tarih ve 839/1757 sayılı yazısı ile zemin altı 4 kat yapılaşma koşullarıyla otopark kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan tadilatı yapılması hususu bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 14.06.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre söz konusu taşınmaz yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Önemli Alanlar-5.1." olarak değerlendirilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.01.2016 tarih ve 839/1757 sayılı yazısı ile zemin altı 4 kat yapılaşma koşullarıyla otopark kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan tadilatı yapımı talep edilmesi üzerine ilgi (b) yazı ve ekinde yer alan 02.08.2016 tarih ve 204 sayılı Mentеше Belediyesi meclis kararı ile mülkiyeti Mentеше Belediyesi'nde olan 379 ada 1 parsel numarasında kayıtlı  $7.031,89 \text{ m}^2$  yüzölçümlü taşınmaza ilişkin Yeraltı Katlı Otoparkı, Meydan ve Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması planlandığı ve söz konusu İmar Planlarının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin (b) bendi gereği Muğla Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanmasına ve onaylanmasına karar verildiği bildirilmiştir.

12.00 m., 14.00 m. ve 20.00 m.'lik taşıt yolları ile çevrili taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Meydanı, Sınırsızlık Meydanı, Atatürk Stadyumu, Orgeneral Mustafa Muğlalı İş Hanı, Öğretmen Evi, Bankalar, Oteller, Okullar, Resmi kurum ve kuruluşların bulunduğu, "Ticaret Alanı + Yeraltı Otopark Alanı" olarak planlandığı,  $7031,89 \text{ m}^2$  yüzölçümlü taşınmazdaki Ticaret Alanlarına ilişkin 3.00 olarak belirlenen emsal değerinin %70'nin taşınmazın altında kullanılacağı belirlenmiştir.

Söz konusu teklif imar planına esas plan hükümleri;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda  
Deprem Yönetmeliği,  
Otopark Yönetmeliği,  
Yangın Yönetmeliği,  
Sığınak Yönetmeliği,  
Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları hükümlerine uyulacaktır.
3. Planda Ticaret Alanı (T) olarak düzenlenen alanın altında yapılacak olan kamuya ait yer altı otoparkında rampalar, platformlar, geçiş yolları, güvenlik yapısı gibi tesisler yapılabilir

4. Ticaret Alanı'nda yapılaşma şartları;  
Emsal: 3.00  
Yençok: 2 kat  
Emsalin %70'i otopark alanı olarak düzenlenen bodrum katlar alanında kullanılacaktır.
5. Ticaret alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olup, saçak seviyesi ve yapı nizamı gibi hususlar ilgili idaresince/belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
6. Parselde giriş saçakları, köprüler, rampalar gibi mimari özelliği zenginleştiren mimari elemanlar yapı yaklaşma sınırları içinde veya dışında yapılabilir.
7. Uygulama aşamasında kot alınacak nokta, parselin mahreç aldığı 12.00 mt.lik imar yoluna göre belirlenecektir.
8. Ticaret alanında yapılacak avan projede ağaç tespit çalışması yapılarak, bu tespite göre tüm ağaçlar korunacaktır.
9. Mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak doğal zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlar oluşturulabilir.
10. Mimari proje onayı aşamasında Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan geçiş yolu izin belgesi alınacaktır.
11. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü Standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.
12. Sert ve yumuşak zemine ilişkin yapısal peyzaj uygulamaları vaziyet planında belirlenecektir.
13. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir.
14. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.06.2016 tarih ve 17155 sayılı görüşüne uyulacaktır.
15. D.S.İ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 22.06.2016 tarih ve 430964 sayılı görüşüne uyulacak olup gerek duyulması halinde ruhsat aşamasında drenaj ağına ilişkin MUSKİ ve DSİ Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.
16. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 14.06.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun "Önlemler Alanlar-5.1." koşullarına uyulacak olup yapılaşma esnasında projeye esas zemin etüd raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi, yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması ve proje sahasında yapılacak zemin etüdülerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin önerilmektedir.
17. Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. şeklinde düzenlenmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, tapunun 36 pafta, 379 ada, 1 numaralı parselinde kayıtlı 7031,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanda “Ticaret Alanı + Yeraltı Otopark Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c bendleri, 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’inci maddesi 2 fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz, Mentеше İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, tapunun 36 pafta, 379 ada, 1 numaralı parselinde kayıtlı 7031,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanda “Ticaret Alanı + Yeraltı Otopark Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c bendleri, 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’inci maddesi 2 fıkrası uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11/08/2016 tarih ve 53618066-310.01-4920 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 ve 7/c maddeleri uyarınca Hürol ÖNDER’ in **ret** oyuna karşılık **OYÇOKLUĞU** ile **UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 02.09.2016