



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

05.03.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.03.2019 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1262 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellerde Menteşe Belediye Meclisinin 04.01.2019 tarih ve 2 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1262 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2019 tarih ve E.469 sayılı yazısı.
b) Menteşe Belediye Meclisi'nin 04.01.2019 tarih ve 2 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (b) Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, söz konusu UİP-12217,6 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclis Kararı iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile "...İlçemiz, Bayır Mahallesi, 138 ada 7 ve 9 numaralı parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait öneri arazi kullanım kararlarının, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile üst ölçekli meri nazım imar planı kararlarına uygun olarak belirlendiği, öneri kat yükseklik değerine ilişkin kararların ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğininin 28. Maddesininin 1. Fıkrasınının a) bendine uygun olarak teklif edildiği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine esas ilgili kamu kurum ve ilgili yatırımcı kuruluş görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ait plan paftasına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne ait 31,5 kV Bayır-Salihpaşalar Enerji Nakil Hattı yer altına alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez" şeklinde plan notunun plan hükümlerine ilave edilmesine, Söz konusu UİP-12217,6 Plan İşlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifininin düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna..." şeklinde karar verilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı ve üzerinden "Enerji İletim Hattı" geçtiği; Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Toplu İşyerleri Alanı"nda kaldığı ve üzerinden "Enerji İletim Hattı" geçtiği, 11.10.2018 tarih 251 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, kısmen "Toplu İşyerleri (Alışveriş Merkezi)", kısmen park ve "Yeşil Alan", kısmen de "Genel Otopark" alanında; Mülga Bayır Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise E:1.00, Yençok:7.50 metre yapılaşma koşuluyla kuzey yönden 15.00 metre, güney yönden 3.00 metre, diğer yol cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma sınıрыyla "Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı tespit edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan değişikliği onama sınırı kapsamındaki alanın; kısmen Toplu İşyerleri (Alışveriş Merkezi), kısmen Park, kısmen Genel Otopark Alanı olarak planlandığı; Toplu İşyerleri (Alışveriş Merkezi) alanında, kuzey yönden 25 metre ve 15 metre, diğer yönlerden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi; Emsal:1.00, Yençok: 13,50 metre (3kat) şeklinde yapılaşma koşulları belirlendiği; 31.5 kV Bayır-Salihpaşalar ENH ve 154 kV Yatağan-Muğla ENH olmak üzere iki adet Enerji Nakil Hattının plana işlendiği ve 15 (on beş) adet



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

05.03.2019

Plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu, Mentеше İlçesi Bayır Mahallesi 138 ada 9 parsel sayılı taşınmaz (17.854,29m²), “Rüya İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi Limited Şirketi (tam hisse)” mülkiyetinde; 138 ada 7 parsel sayılı taşınmaz (2.595,33m²) ise “Alpay Mermer Madencilik İnşaat Taahhüt Nakliyat İthalat İhracat ve Sanayi Limited Şirketi (129/800 hisse)” ile “Mentеше Belediyesi (671/800 hisse)” mülkiyetindedir. Söz konusu parsellerden, 138 ada 9 parselde TEDAŞ ve TEİAŞ lehine, 138 ada 7 parselde ise TEK (TEİAŞ) ve Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Mentеше Belediye Başkanlığı görüşleri, MUSKİ görüşü, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı görüşü, Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü ve TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşünün yer aldığı görülmüştür.

03.08.2018 tarih E.11725 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı görüşünde; “...meri nazım imar planı kararlarından farklı bir mekânsal düzene konu olduğu anlaşılan değişiklik teklifine yönelik ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuatlarına uyulması ve aynı hakları hissesi oranında Belediyemiz tasarrufu altında bulunan 138 ada 7 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ait meri imar planında kazanılan haklara hiçbir şekilde hâle gelmemesi kaydıyla plan değişikliği teklifine yönelik iş ve işlemlerin sonuçlandırılması hususunda Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verilmiş olup, ekinde yer alan Mentеше Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğüne ait 03.08.2018 E.11693 sayılı yazıda, “...yerinde ve dosyasında yapılan incelemede; parseller içerisinde bulunan yapılara ilişkin olarak mülga Bayır Belediyesi tarafından 19.02.2003 tarih ve 40 no ile yapı ruhsatı, 19.02.2008 tarih ve 3 no ile yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir.” şeklinde bilgi iletilmiştir.

11.09.2018 tarih E.13134 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı görüşünde; “...yukarıda açıklanan gerekçelerle değerlendirildiğinde parselde yapılaşma haklarının kısıtlanmayacağı düşünülmekte olup, taşınmazın yapılaşma yüksekliğinde de artış yaşanacağı anlaşıldığından taşınmazın değerinde azalma olmayacağı düşünülmekte, ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan şerhlere ilişkin; fiziksel sınırlama getirmesi muhtemel olan irtifak hakları şerhlerine yönelik ilgili kurumun görüşünün aranması gerektiği, tapu kaydındaki bir başka beyanda ise; “222 sayılı İlköğretim Kanununun 62. ve 65. Maddelerine tabi olup, Milli Eğitim Bakanlığı müsaadesi alınmadıkça devir ve temlik edilemez.” ifadesi bulunmakta olup bu beyanda taşınmazın devir ya da temlik olması durumunda Milli Eğitim Bakanlığının izni aranacağı anlaşıldığından ve plan değişikliği aşamasında devir ve temlik söz konusu olmadığından Başkanlığımızca ilgili idarenin görüşü aranmamıştır.” şeklinde görüş verilmiştir.

13.08.2018 tarih E.14043 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı görüşünde; “...(06.07.2018 tarih E.12437 sayılı) yazımızdaki koşulların söz konusu plan değişikliğinde de geçerli olduğu...” ve “10 metrelik imar yolundan geçiş yolu uygunluğunun değerlendirilebilmesi için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik gereğince Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması...” şeklinde görüş verilmiş olup, ilgi gösterilen 06.07.2018 tarih E.12437 sayılı yazısında ise “...Söz konusu Trafik Etüdü incelenmiş olup, (19.06.2018 Tarih ve E.237278 sayılı) Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen koşulların plan notlarına eklenerek söz konusu koşulların uygulama aşamasında sağlanması, plan teklifine konu alanın kullanım kararlarına ilişkin otopark ihtiyacının parselinde çözülmesi ve Muğla Büyükşehir Belediye Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı...” şeklinde görüş verilmiştir.

17.08.2018 tarih E.310743 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşünde; “Ekte gönderilen, 1/1000 ölçekli plan değişikliğine verilen görüşümüzde bir değişiklik



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

05.03.2019

bulunmamakta olup, taşınmazlar üzerinde "Toplu İşyerleri Alanı (Alışveriş Merkezi Ticaret Alanları, Yapı Marketler vb.) amaçlı yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği için geçerlidir." şeklinde görüş verilmiş olup, ilgi gösterilen 19.06.2018 tarih E.237278 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne ait yazıda, iletilen şartlar doğrultusunda "...anılan parsel üzerinde "Toplu İşyerleri Alanı (Alışveriş Merkezi Ticaret Alanları, Yapı Marketler vb.)" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

19.07.2018 tarih 42316 sayılı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşünde; "...Bayır-Salihpaşalar Enerji Nakil Hattı'nın 46 ve 48 numaralı direkleri arasında kalan bölümün, TEDAŞ Kurul toplantısının sonucuna müteakip söz konusu deplase işinin tüm masrafları mülk sahibi tarafından karşılanarak inşaat ruhsatından önce yeraltına alınması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İnşaat ruhsatı aşamasında Şirketimizden inşaat ruhsatına esas görüş alınması..." şeklinde görüş verilmiştir.

11.09.2018 tarih E.368167 sayılı TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşünde; "...söz konusu parsellerde yapımı planlanan alışveriş merkezinin enerji iletim hattımızın mevcut durumuna göre müsaade edilebilen maksimum yüksekliği 3,18 metre olmasına rağmen, bahsi geçen deplase protokolü imzalanarak, 53 ve 54 numaralı direklerin yükseltilmesi durumunda, yapılması planlanan alışveriş merkezinin müsaade edilebilen maksimum yüksekliği de artacaktır. Bu yüzden yeni yüksekliğin kesin olarak hesaplanabilmesi için söz konusu deplase işinin tamamlanması ve enerji iletim hattı iletkenlerinin nihai sehimine ulaşması gerekmekte olup, bu yüksekliğin tespiti için, deplase işlerinin tamamlanmasına müteakip, konu ile ilgili olarak Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş istenmesi gerekmektedir." şeklinde görüş verilmiştir. Ayrıca, 08.10.2018 tarih E.409613 sayılı TEİAŞ Genel Müdürlüğü yazısı ekinde yer alan Rüya İç ve Dış Tic. İnş. San. Ltd. Şti. ile TEİAŞ arasında imzalanan, "...154 kV Yatağan-Muğla E.İ. Hattının 53 ve 54 numaralı direklerin alıģman bozulmadan Şirketin kendi sahası içinde kalacak şekilde EKAT Yönetmeliğinde belirtilen düşey emniyet mesafesinin sağlanması için deplase edilmesi işi." konulu protokol plan değişikliği dosyasında yer almaktadır.

11.07.2018 tarih E.4089/16759 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı görüşünde; "...teklifte Yençok: 13.50 metre (3 kat) olarak belirlenen yüksekliğin yakın çevresindeki fonksiyonlara uyumlu hale getirilerek revize edilmesi gerektiği yönündeki görüşümüz geçerli olmakla birlikte..." şeklinde yüksekliğin revize edilmesi yönünde görüş verilmiştir.

İlgi (a) yazıyla Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli plan değişikliğindeki Genel Otopark Alanı'nın giriş çıkışlarının, daha önceki süreçte alınan 06.07.2018 tarih E.12437 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı görüşüne esas 1/1000 ölçekli plan değişikliği taslağından farklı planlandığı tespit edilmiş olup, Ulaşım Dairesi Başkanlığından konuya ilişkin görüşü talep edilmiştir. Ulaşım Dairesi Başkanlığına ait 24.01.2019 tarih E.2725 sayılı görüşte bahse konu plan taslağına incelenmiş olup, 06.07.2018 tarih E.12437 sayılı yazıda belirtilen koşullar geçerli olmakla birlikte Otopark Yönetmeliği gereğince Genel Otopark Alanı'nın UKOME Genel Kuruluna sunulması uygun görüş alınması akabinde plan değişikliğine ilişkin görüş verilebileceği yönünde görüş iletilmiştir. Daha sonra 05.02.2019 tarih 4386/17908 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı Ali Özden GÜRBÜZ'e ait dilekçe ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Genel Otopark Alanı'nın giriş çıkışlarının, daha önceki süreçte alınan Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2018 tarih E.12437 sayılı görüşü ile uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağına uygun olarak Büyükşehir Belediye Meclisince düzeltilerek onaylanması hususu talep edilmiştir. Konuya ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığından görüş talep edilmiş olup, 12.02.2019 tarih E.5991 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü ile 06.07.2018 tarih ve E.12437 sayılı yazı ile uygun görüş verilen plan taslağına ilişkin belirtilen hususlar geçerli olmakla birlikte,



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

05.03.2019

eki plan taslağında yer alan genel otopark alanının, otopark giriş çıkışlarının engellenmemesi koşuluyla uygun olduğu yönünde görüş belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliği teklifine konu taşınmazların, mülga Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 22.09.2003 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojikjeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar (UA)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. 10.08.2018 tarih E.10525 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünde; "*Söz konusu parsellerin uygun alanda kalması ve herhangi bir kütle hareketi tehlikesinin bulunmaması nedeniyle Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bahse konu raporun yenilenmesine gerek olmadığı...*" şeklinde görüş verilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

İlimiz, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parseline ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Yençok: 13.50 metre (3 kat) olarak belirlenen yüksekliğin, 11.07.2018 tarih E.4089/16759 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda revize edilmediği tespit edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ticaret bölgelerinde kat yüksekliklerine ilişkin 28. Maddesinin (a) bendinde "*Ticaret Bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5,50 metre, diğer katlarda 4,00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir*" hükmü yer almaktadır.

Teklifte Yençok: 13.50 metre (3 kat) olarak belirlenen yükseklik değeri, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunda "*...yapılması düşünülen Alışveriş Merkezinde asma katlı zemin kat yapılarak birinci katında (5.50 metre) genel olarak yapı market, süpermarket türündeki işyerlerinin yapılması, ikinci katında (4.00 metre) tekstil, kozmetik, teknoloji vb. mağazaların yapılması, üçüncü katında da (4.00 metre) sinema salonları, yeme içme, eğlence ve dinlenme mekânlarının yapılması düşünülmektedir.*" şeklinde açıklanmış olup, yapılaşma 1 asma katlı zemin kat + 2 kat olmak üzere 3 kat olarak kurgulandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda E:1.00, Yençok: 7.50 metre yapılaşma koşullarına sahip olan alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma koşullarının, E:1.00 olan emsal değeri korunmakta birlikte, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ticaret bölgelerinde kat yüksekliklerine ilişkin 28. Maddesinin (a) bendine de uygun olarak 1 asma katlı zemin kat (5.50 metre) ve 1 normal kat (4.00 metre) olmak üzere Yençok: 9.50 metre (2 kat) olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Genel Otopark Alanı'nın giriş çıkışlarının yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, 12.02.2019 tarih E.5991 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda 06.07.2018 tarih ve E.12437 sayılı yazı ile uygun görüş verilen plan taslağına uygun biçimde düzenlenmesi gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, ilgi (b) Menteşe Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek Başkanlığımıza iletilen, söz konusu UİP-12217,6 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

05.03.2019

Komisyon Görüşü: “İlimiz, *Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi 138 ada 7 ve 9 parsellerde* *Menteşe Belediye Meclisinin 04.01.2019 tarih ve 2 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi”* teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1262 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Onaylı İmar Planında alanın doğusundaki yapılanma koşulları doğrultusunda Yençok: 10.50 m. (2 kat) olarak değiştirilmesi, ayrıca Genel Otopark Alanı'nın giriş çıkışlarının, 12.02.2019 tarih E.5991 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda 06.07.2018 tarih ve E.12437 sayılı yazı ile uygun görüş verilen plan taslağına uygun şekilde değiştirilerek 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.03.2019