



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

02.06.2021

1-k

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

02.06.2021 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-28295 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 27.05.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 383 ada 225 parsel, 1103 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-28295 sayılı yazısında;

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazıda 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapıldığı ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yenecek:serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yüksekliklerin, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hükmünün eklendiği,

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümle ilişkili olarak, **ilgili idarelerin, imar planlarında yenecek serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu**, bina yüksekliği yenecek serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Bu doğrultuda yenecek:serbest ifadesinin değiştirilmesi amacıyla İlimiz Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesinde yer alan 383 ada 225 parsel ve 1103 ada 1 parselde plan değişikliği çalışması başlatılmıştır.

Çalışmalarına başlanılan plan değişikliğine konu alan İlimiz Menteşe İlçesi sınırları içerisinde Emirbeyazıt Mahallesi, 383 ada 225 parsel, 1103 ada 1 parsel ve çevresi; 1/100.000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı", 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca Bakanlık Makamının 01.09.2005 tarih ve 2354 sayılı Olur'u ile onaylanan Muğla (Merkez) Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmakta, söz konusu planın plan açıklama raporunda "**İmar planı çalışması yapacağımız alan için, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirgin bir arazi kullanımı kararı getirilmemiş olmakla birlikte, nazım planda "Konut ve konut dışı kentsel çalışma alanı ağırlıklı olarak uygulama imar planı yapılacak alan" ibaresi yazılmıştır**" olarak belirtilmiş olup alanda ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



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

02.06.2021

1-k

onaylanmadığından bu plan değişikliği de 1/1000 ölçeğinde hazırlanmıştır.

01.09.2005 tarihli ve 2354 sayılı ile onaylı Muğla (Merkez) Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 383 ada 225 parsel "Kültür Merkezi", 1103 ada 1 parsel "Spor Merkezi" olarak planlıdır.

Ancak alanda 04.05.1998 tarihli ve 173 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 2005 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na onaylanan imar planlarına işlenmediği için "Kültür Merkezi" olarak planlanan 383 ada 225 parselin bir kısmının 1998 yılı onaylı imar planında yol olarak planlı kullanım üzerinde planlandığı belirlenmiştir. Bu nedenle söz konusu imar planı değişikliği uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla ve kültür merkezinin yuzölçümü ve sürekliliği olan yol korunarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin; TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşleri alınmış olup;

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli ve E-98234473-045.01-653185 sayılı yazısında; 1103 ada 1 parselde kayıtlı "Spor Merkezi" planlı taşınmaza ilişkin daha öncesinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na görüş alındığı ve yazı ekinde 08.04.2016 tarihli ve 98234473-045.01-E.138798 sayılı görüşün iletildiği belirtilmiş olup, 08.04.2016 tarihli ve 98234473-045.01-E.138798 sayılı TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında; 01.04.2016 tarihinde mahallinde topoğrafik ölçümlerin yapıldığı, 1103/1 numaralı parselin bir kısmının 154 kV Muğla-Dalaman Enerji İletim Hattının irtifak sahası içerisinde kaldığı, +45 °C sıcaklıkta doğal zemin kotuna göre en fazla 4,5 metre yüksekliğinde bina yapılabirliği öngörüldüğü, bu yüksekliğe normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vb. dâhil olduğu belirtilmiş söz konusu hususlara dikkat edilmesi halinde Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Madde-46 Çizelge-8' de belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletkenler arasında en küçük düşey uzaklığın (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vs. dâhil) en az 5 metre olması" ve Madde-44 Çizelge-5' te belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklığının da en az 4 metre olması" hükümlerine göre klerans yönünden bir sakınca olmayacağı,

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2021 tarihli ve E-98234473-045.01-676392 sayılı yazısında; TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünce 09.02.2021 tarihinde mahallinde gerekli olan topoğrafik ölçümler ve sehim-salınım hesaplarının yapıldığı, 24.02.2021 tarihli ve E-98234473-045.01-551497 sayılı yazı ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na kurum görüşünün bildirildiği, 24.02.2021 tarihli ve E-98234473-045.01-551497 sayılı yazıda; "...söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısımlarında inşa edilmesi halinde, doğal zemin kotuna göre en fazla 7,64-5,00=2,64 metre yüksekliğinde inşa edilebilirliği öngörülmektedir. Bu yüksekliğe normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vb. her türlü uzantı dahildir. Bahsi geçen tesislerin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı dışında inşa edilmesi durumunda ise klerans açısından herhangi bir sakınca olmayacağından, bu kısımlarda herhangi bir yükseklik sınırlaması da bulunmamaktadır." olarak,

Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün 30.04.2021 tarihli ve 99954912-115.01.06-25055 sayılı yazısında; İlimiz, Menteşe ilçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 383 ada, 225 parselde 07.03.2013 tarih ve 38 sayılı yapı ruhsatı eki onaylı mimari projede mevcut saçak seviyesi kotu +14.35 mt. olarak uygulandığı, TEİAŞ'a ait enerji nakil hattı bulunması nedeniyle TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünde "... söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısmında inşa edilmesi halinde, doğal zemin kotuna göre en fazla 7,64-5,00=2,64 metre yüksekliğinde inşa edilebilirliği öngörülmektedir. Bu yüksekliğe normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vb. her türlü uzantı dahildir." denildiği, Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi durumuna göre tadilat projesi çalışıldığı ve hazırlanan avan projeye istinaden saçak seviyesi kotu +16.50 metre olarak öngörüldüğü ve **05.05.2021 tarih ve 99954912-115.01.06-25600 sayılı yazısında** ise; Şadan Gökovalı Açık Hava Tiyatrosu yapısı için öngörülen yapı yüksekliği Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi durumuna göre saçak seviye kotu +16,50, mahya kotu ise +27,50 olarak düşünüldüğü,



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

02.06.2021

1-k

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.04.2021 tarihli ve 12370 sayılı yazısında;1103 ada 1 parsel için yapılan incelemeler doğrultusunda; Toki TR1 – Muğla Belediyesi Arıtma TR arasını enerjilendiren yeraltı 31,5 kV işletme gerilimine sahip OG hat ile 400 V işletme gerilimine sahip AG hatların isabet ettiğinin tespit edildiği, bahsi geçen elektrik dağıtım tesislerinin ve geçtiği güzergahların Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği, 1103 ada 1 parselin doğusundan TEİAŞ sorumluluğunda Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edildiği TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.05.2021 tarihli ve 16535 sayılı yazısında;383 ada 225 parsel içerisinde halihazırda mevcut olan TOKİ DM ve TOKİ TR1 nolu trafo alanlarının imar planına trafo alanı olarak işlenmesi 383 ada 225 parselde bulunan Kültür Merkezi'nin Yençok değerinin belirlenmesine ilişkin yapılmak istenen imar planı değişikliğinde herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarihli ve E-81862895-000-987046 sayılı yazısında Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi doğrultusunda emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, taşınmazların imar planında belirtilen "Kültür Merkezi" ve "Spor Merkezi" kullanımlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının değerlendirildiği bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda planlama alanı; Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

Emsal değeri E:0.50 olarak korunmuş olup, Hmax: Serbest değeri Yençok: 16.50 m olarak Enerji nakil hattı ve koruma kuşağı altında "Kültürel Tesis Alanı"nda 2.64 mt. olarak belirlenmiş olup, TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli, E-98234473-045.01-653185 sayılı ve 24.05.2021 tarihli, E-98234473-045.01-676392 sayılı yazıları ve eklerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak "Kapalı Spor Tesisi Alanı" olarak planlanacak alanda yapılacak yapıların söz konusu kurum görüşlerine uygun olarak yapılacağı, "Kültürel Tesis Alanı" planlanacak alanda ise yükseklik değeri söz konusu hattın deplase edilmesi durumunda alanın tamamında uygulanacaktır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.05.2021 tarih ve 16535 sayılı yazısında belirtilen TOKİ DM ve TOKİ TR1 nolu trafo alanlarından TOKİ DM'nin 05.06.2012 tarih ve 91 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ile plana işlendiği tespit edilmiş TOKİ TR1 nolu trafo da ADM Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından iletilen koordinatlar doğrultusunda işlenmiştir.



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

02.06.2021

1-k

2005 yılında onaylanan TOKİ I. Etap Uygulama İmar Planında Kültür Merkezi olarak planlı kullanım kararının bir kısmının 1998 yılı onaylı imar planında yol olarak planlı kullanım üzerinde planlandığı belirlendiğinden uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla ve kültür merkezinin yüzölçümü ve sürekliliği olan yol korunarak ve kültür merkezi yüzölçümünü korumak amacıyla yeşil alandan kazanılan m2 spor merkezi önünde yer alan otopark alanının güneyindeki yoldan (kaldırım) eş değer m2 sağlanarak hazırlanmıştır

Ayrıca TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli, E-98234473-045.01-653185 sayılı ve 24.05.2021 tarihli, E-98234473-045.01-676392 sayılı yazıları ve eklerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak "Kapalı Spor Tesisi Alanı" olarak planlanacak alanda yapılacak yapılarda söz konusu kurum görüşüne uygun olarak yapı yapılacağı, "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanacak alanda ise yükseklik değeri söz konusu hattın deplase edilmesi durumunda alanın tamamında uygulanacaktır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 6 adet plan hükmü yer almakta olup,

1. Kapalı Spor Tesisi Alanı ve Kültürel Tesis Alanında E:0.50 Yençok:16.50 metre olup, Kapalı Spor Tesisi Alanı; TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli, E-98234473-045.01-653185 sayılı yazısı ve eki 08.04.2016 tarihli, 98234473-045.01-E.138798 sayılı yazı ekinde gönderilen krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısmında doğal zemin kotuna göre en fazla 4.5 mt. yüksekliğinde bina yapılabilecek,

Kültürel Tesis Alanı; TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2021 tarihli, E-98234473-045.01-676392 sayılı ve eki 24.02.2021 tarihli, E-98234473-045.01-551497 sayılı yazı ekinde gönderilen krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısımlarında doğal zemin kotuna göre en fazla 7,64-5,00=2,64 metre yüksekliğinde inşa edilebilecek olup enerji nakil hattının deplase edilmesi durumunda alanın tamamında yençok:16.50 mt. olacaktır. Çatı şekli teknik özellikleri doğrultusunda belirlenecektir.

2. TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli, E-98234473-045.01-653185 sayılı ve eki 08.04.2016 tarihli, 98234473-045.01-E.138798 sayılı yazılarına ve 24.05.2021 tarihli, E-98234473-045.01-676392 sayılı ve eki 24.02.2021 tarihli, E-98234473-045.01-551497 sayılı yazılarına uyulacaktır.

3. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.05.2021 tarihli ve 16535 sayılı görüşü doğrultusunda planlanan trafo alanlarında; trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölgenin mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

4. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarihli ve E-81862895-000-987046 sayılı yazısına uyulacaktır.

5. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulacaktır.

6. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda onaylı Muğla (Merkez) Toplu Konut Alanı İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir." şeklindedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine ilişkin Teklif-48213807 PİN numarası alınmıştır.

Yukarıda açıklanan ilgili kurum, kuruluş görüşleri doğrultusunda ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 383 ada 225 parsel, 1103 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı kanunun 8. 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

02.06.2021

1-k

Komisyon Görüşü: “İlimiz, *Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 383 ada 225 parsel, 1103 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 27.05.2021 tarih ve E 81441201 115.01.06 28295 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 02.06.2021