



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

05.02.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.02.2019 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 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7670 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.12.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 10.01.2019 tarihli meclis toplantısında Özel Teftiş Raporu'nun 68. Maddesinde "Ticaret Alanı" büyüklüğü içinden kamuya açık planlı "Otopark Alanı" ayrılması gerektiği bildirildiğinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığına görüş sorulmasına, görüş gelene kadar komisyonumuza ek süre verilen "Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parsellerde yer alan taşınmazlar ve çevresine ilişkin hazırlanan 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 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7670 sayılı yazısında;

- İlgi : a) 21.11.2018 tarih ve E.16942 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı**
b) 06.11.2018 tarih ve 156 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı da İlimiz, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parsellerde kayıtlı toplam 3000. 00 m² yüzölçümlü taşınmaz ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mentеше Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile uygun görüldüğü belirtilmiş, UIP-131965,2 PİN numaralı plan değişikliği teklif dosyasına ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2018 tarihli kararı ile söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak E:0.40, Yençok:2 kat, yapı yaklaşma mesafelerinin taşıt yolundan 10 mt., diğer cephelerden 5 mt. olarak teklif edildiği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin askı süreci ve itirazlarının değerlendirilmesinin ardından kesinleşmesinin üzerine 13.09.2018 tarih ve 21445 sayılı yazısıyla 3194 sayılı imar kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne dağıtımının yapıldığı; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Muğla Büyükşehir Belediyesine hitaplı bila tarih ve 14581 sayılı yazısıyla "söz konusu plan değişikliğinin gelişme konut alanı kullanımında kalan 300 ada 1, 2, 3 numaralı parsellerin ticaret alanı kullanımına dönüştürüldüğü ancak hareketli nüfusa yönelik otopark ayrılmadığının anlaşıldığı, bilindiği üzere 14.06.2014 tarih ve 29030 numaralı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesinin 6. Bendinde " İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." hükmünün bulunduğu belirtilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.06.2013 tarih ve 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin bu hüküm çerçevesinde değerlendirilmesi ve sonucundan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi talep edilmiştir." denildiğinin bildirildiği, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 22500sayılı yazısında Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2018 tarih ve E.1914 sayılı yazısında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın 6. maddesinin, (a) bendinde Otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır şeklinde belirtildiği için parsellerde ifraz yapılması durumunda oluşacak yeni parsellerin bu şartları sağlaması amacıyla plan hükümlerine "Her parselin en az bir taşıt yolundan mahreç alması şarttır." maddesinin eklenmesi, parsellere hizmet edecek otopark alanlarının Muğla



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

05.02.2019

Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında belirtildiği üzere ticaret alanı fonksiyonunda 40 m² inşaat alanı için 1 araç ayrılması şartıyla trafik ulaşım etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 2. fıkrası *"Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının komum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir."* ve 3. fıkrası *"Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparka, 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."* hükmünde olduğu belirtilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda yukarıda açıklanan hususlar değerlendirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasının denildiğinin anlaşıldığı, UIP 31965,2 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarihli yazısında açıklanan hususlar çerçevesinde; plan değişikliğine konu alanın batısındaki otopark alanının genişletilerek düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parseller ve çevresi Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 12.04.2018 tarih ve 90 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı, Genel Otopark ve Park Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, 300 ada, 1-2-3 parsellerin gelişme konut alanı olarak planlı alanın ticaret alanı olarak imar planı değişikliğinin talep edildiği, talep doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı. Söz konusu ticaret alanının yapılaşma koşullarının Emsal:0.40, Yençok:2 kat olarak belirlendiği, planlama alanının gelişme konut alanı içerisinde kaldığı tespit edildiğinden konut parselleri ile plan değişikliğine konu taşınmazların yol ve benzeri kullanımlar ile ayrılması gerekliliğinin doğduğu, bu sebeple planlama alanının kuzeyinde bulunan park alanı ile otopark alanının bütünlüğü bozulmadan plan değişikliğine konu parseller ile birlikte ele alınarak plan değişikliğinin hazırlandığı, mevcut plandaki park alanı, yol ve otopark alanı toplamı ve mevcut parsel büyüklüğünün aynı kalması sağlanarak öneri ticaret alanı ile konut alanlarının bağlantısının koparıldığı, ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün talebi üzerine otopark alanı miktarının 144 m² artırıldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Plan onama sınırları içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alan ve otopark gibi kamuya ayrılan yerler %40'a kadar bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri esas alınacaktır.
2. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2018 tarih ve E.1914 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır. Parsellere ifraz yapılması durumunda oluşacak her parselin en az bir taşıt yolundan mahreç alması şarttır.
4. Planda ticaret alanı olarak tanımlı alandı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan tanımlar geçerlidir.
5. Ticaret alanı olarak tanımlanan alanda yapılaşma koşulları E:0.40, Yençok:2 kat olarak yapılaşılacaktır. Kat yükseklikleri için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan hükümler geçerlidir. Üst katlar konut olarak kullanılamaz.
6. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.11.2017 tarihinde onayladığı, imar planına



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

05.02.2019

esas jeolojik etüt raporunda yer alan koşullara uyulacaktır. Planlama alanı jeolojik jeoteknik etüt raporunda: ÖA-5.1 (Önlemlenmiş Alan-5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önlemlenmiş Alanlar) içinde kalmaktadır.

7. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 1/5000 ölçekli Akçaova Nazım İmar Planı hükümleri, 1/1000 ölçekli Akçaova Uygulama İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 7 adet plan hükmü getirildiği belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kesinleştiğinden 13.09.2018 tarih ve E.14581 sayılı yazımız ile dağıtım yapılmış olup, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.09.2018 tarih ve E.14581 sayılı yazısı ile söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendiğinde gelişme konut alanı kullanımında kalan parsellerin ticaret alanı kullanımına dönüştüğü ancak hareketli nüfusa yönelik otopark alanının ayrılmadığının anlaşıldığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesinin 6. Bendinde " İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparka düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." hükmünün bulunduğu belirtilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.06.2013 tarih ve 2013/17 sayılı genelgesi kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin bu hüküm çerçevesinde değerlendirilmesi hususu bildirilmiştir.

26.09.2018 tarih ve E.5550/22500 sayılı yazımız ile, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2018 tarih ve E.1914 sayılı yazısı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 2. ve 3. fıkrası doğrultusunda değerlendirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması konusu Mentеше Belediye Başkanlığı ve plan müellifine bildirilmiştir.

Süreç içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan ticaret kullanımına dönüştürülen ancak otopark alanı ayrılmayan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine Mülkiye Müfettişlerince Başkanlığımızda yapılan incelemelerde plan değişikliği ile kullanımı ticarete dönüştürülen alanlarda bu fonksiyonun ihtiyaç duyacağı otopark alanlarının düzenlenmemiş olduğunun yer alması dikkate alınarak alanda otopark alanı ayrılmadığından itiraz edilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na itiraza konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hükümlerinin 1. Maddesinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Otopark Yönetmeliğine uyulacağı belirtildiğinden ve parselin doğusunda imar planı ile belirlenmiş otopark alanı bulunduğu belirtilerek itirazımız uygun görülmemiştir.

Bu doğrultuda 15.11.2018 tarih ve E.6946/26942 sayılı yazımız ile, Mentеше İlçesi Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parselleri ve çevresini kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde de onaylı planda genel otopark alanının ayrılmış olması nedeniyle konunun tekrar değerlendirilmesi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilmiştir.

Ayrıca her ne kadar Mentеше Belediye Başkanlığı ilgi (b) meclis kararında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarihli yazısında açıklanan hususlar çerçevesinde plan değişikliğine konu alanın batısındaki otopark alanının genişletilerek düzeltilmesi belirtilmiş olsa da Büyükşehir Belediye Başkanlığımız genel iş ve işlemlerini teftiş eden Mülkiye Müfettişi Rıdvan Aydın tarafından düzenlenen 18.01.2018 tarih ve 151/2, 137/2 sayılı teftiş raporuna tenkit ve tavsiye edilen hususların düzeltilmesi ve tamamlanması talep edilmiş olup, Özel Teftiş Raporu'nun 68. Maddesinde "Ticaret Alanı" büyüklüğü içinden kamuya açık planlı "Otopark Alanı" ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda söz konusu plan değişikliğinin Çevre ve Şehircilik



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

05.02.2019

Bakanlığı'nın onayladığı ticaret alanı amaçlı imar planı değişikliğine ilişkin itirazımıza verdiği görüş yazısı, 15.11.2018 tarih ve E.6946/26942 sayılı ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilen yazı ve teftiş raporunda belirtilen ticaret alanı büyüklüğü içinden kamuya açık planlı otopark alanı ayrılmadığı hususlarının birlikte değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makanımızca uygun görülmesi halinde; Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parsellerde yer alan taşınmazlar ve çevresine ilişkin hazırlanan 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.

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 300 ada, 1-2-3 parsellerde yer alan taşınmazlar ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.12.2018 tarih ve 36521862-115.01.06-E.7670 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konuya ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.01.2019 tarih ve E.249/631 sayılı yazısına verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih E.17270 sayılı görüşü doğrultusunda Plan hükümlerinin 3. maddesine “Otopark ihtiyacı parselinde karşılanmadan yapı ruhsatı verilemez.” İfadesinin eklenerek 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.02.2019