

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.08.2017 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 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4922 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.08.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Dalaman İlçesi, Hakkı Ege Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinde 23.06.2017 tarihli, 2017/4-289 sayılı UKOME kararı ile onaylanan ve ilgi (b) yazı ile revize edilerek tekrar gönderilen yol boyu araç park yerlerinin ilgi (c) ve ilgi (d) görüşler ile Büyükşehir Belediye Meclisimizce daha önce alınan benzer (14.04.2016-136; 14.04.2016-140; 12.05.2016-187; 09.02.2017-50; 08.06.2017-206; 08.06.2017-207) kararlar doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca onaylı imar planlarına uygun olarak hazırlanacak "yol kenarı parklanma krokileri" ile çözümlenmesi konusunda 5216 sayılı kanunun 7/f maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4922 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 05.07.2017 tarihli ve 13891 sayılı yazısı
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 04.08.2017 tarihli ve 15430 sayılı yazısı
c) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 03.03.2016 tarihli ve 42995 sayılı görüş yazısı
d) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2016 tarihli ve E.3952 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Dalaman İlçesi, Atatürk Caddesi, Hakkı Ege Caddesi ve Meltem Sokak üzerinde yol boyu araç park yerleri ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca teknik rapor hazırlandığı belirtilerek 23.06.2017 tarihli, 2017/4-289 sayılı UKOME kararı ile onaylanmış olan yol boyu araç park yerlerine ilişkin gerekli imar planı değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede yazı ekinde gönderilen taslak projesinde Hakkı Ege Caddesi üzerinde önerilen düzenlemenin onaylı imar planında otopark alanı ve yeşil alan olarak planlı alanların içine girdiği; Meltem Sokak üzerinde önerilen düzenlemenin onaylı imar planında ticaret alanı olarak tanımlı imar adası içine girdiği; bu durumda Hakkı Ege Caddesi ile Meltem Sokak üzerinde önerilen düzenlemenin onaylı imar planı ile belirlenmiş imar hattında değişiklik gerektirdiği ancak düzenlemeye konu alan Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.06.2017 tarihli, 205 sayılı kararı ile onaylanarak 07.07.2017 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olan 1/5000 ölçekli Dalaman Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kaldığı tespit edilmiş olduğundan Hakkı Ege Caddesi ile Meltem Sokak üzerinde önerilen düzenlemenin askı sürecindeki nazım imar planı revizyonu kesinleştikten sonra hazırlanacak imar planı değişikliğine göre uygulanmasının veya imar hattına müdahale etmeyecek şekilde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Aynı dosyada, Atatürk Caddesi üzerinde önerilen düzenlemenin ise onaylı imar planında ilköğretim tesisi alanı olarak tanımlı imar adasına giren caddenin kuzey cephesindeki düzenleme dışında onaylı imar planında taşıt yolu olarak ayrılmış kısımda, taşıt yolu kenarında parklanma cepleri oluşturulmasına yönelik hazırlandığı, imar planında belirlenen adakenarı (imar) hatlarının ve kullanım kararlarının değiştirilmediği; yalnızca taşıt yolu için yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile yapılan görüşmeler sonucunda ilgi (b) yazı ekinde Atatürk Caddesi ile Hakkı Ege Caddesi üzerinde yol üstü araç park yerlerine yönelik düzenlemelerin revize edilerek yeniden gönderildiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda, Meltem Sokak üzerinde önerilen düzenleme ile Atatürk Caddesi üzerinde onaylı imar planında ilköğretim tesis alanı olarak tanımlı imar adasına giren caddenin kuzey cephesindeki düzenlemenin çalışma kapsamı dışına çıkarıldığı; Hakkı Ege Caddesi üzerinde ise yeni düzenleme yapılarak onaylı imar planında yeşil alan olarak tanımlı alanlara giren kısımların iptal edildiği ancak yol üstü araç park yeri olarak önerilen alanların onaylı imar planında otopark alanı olarak ayrılmış alanlarda düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca, daha önce plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığında ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığında kalan alanlarda benzer çalışmalar yapılmış; bu kapsamda Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 04.02.2016 tarihli, 2177 sayılı yazısı ile Kültür ve Turizm Bakanlığında; 04.02.2016 tarihli, 2178 sayılı yazısı ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığında görüş istenmiş olup ilgi (c) ve ilgi (d) yazılarla ilgili kurumlar tarafından konuya ilişkin görüş bildirilmiştir.

Buna göre, Turizm Alanı içinde kalan çalışma bölgesine yönelik ilgi (c) yazı ile iletilen Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün görüşü; "Belediye Başkanlığımızca yol, kaldırım, yol boyu park ve duraklama alanları, bisiklet yolları ve yolların parçası olan meydanlara ait ulaşım çözümlerine ilişkin kentsel tasarım ve peyzaj düzenlemelerine yönelik uygulama çalışmalarının (...) Bakanlığımızca onaylanan planlar doğrultusunda gerçekleştirilmesi" şeklinde ve Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan çalışma bölgesine yönelik ilgi (d) yazı ile iletilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşü ise; "Kentsel Tasarım Projelerinde özel ve kamusal kullanımlarla birlikte yaya bölgeleri ve meydanların da geliştirilmesi, düzenlenmesi ve birbirleri ile ilişkilerinin kurgulanmasının esas olması ile birlikte Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde geçen peyzaj projesi, trafik düzenlemesi, çevre düzenleme vb. (...) projelerin kentsel tasarım projesi gibi değerlendirilmemesi (...) gerektiğinin düşünüldüğü (...)" belirtilerek "Bu kapsamda, Özel Çevre Koruma Bölgelerinde, imar planı kapsamında kalan yol ve açık alanlara ait meydan düzenlemeleri ve açık alan peyzaj projelerinin, onaylı imar planları, plan hükümleri ve ilgili imar mevzuatı doğrultusunda (...) gerçekleştirilmesi" şeklinde verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede konuya ilişkin aşağıdaki mevzuat maddeleri tespit edilmiştir:

1. İmar Kanununun "Tanımlar" başlıklı 5'inci maddesinde Uygulama İmar Planı; "(...) tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" şeklinde tanımlanmış olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının (k) bendinde ise; "Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşı, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, (...) ifade eder" şeklinde daha ayrıntılı olarak tanımlanmış ve 1/1000 ölçekte hazırlanacağı belirtilmiştir.
2. İmar Kanununun 3'üncü maddesindeki; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz" hükmü uyarınca alan kullanımının imar planı kararları ile belirlenmesi ve bunun dışında bir amaçla kullanılmaması gerektiği anlaşılmalı birlikte imar planı ile belirlenen fonksiyon alanlarının içinde yer alabilecek yapı ve tesisler ilgili yönetmeliklerde detaylı bir şekilde tanımlanmış olup alanın imar planında belirlenmiş olan kullanımına uygun olarak yapılacak düzenlemeler için plan değişikliği yapılmasına gerek bulunmamaktadır.
3. İmar Kanununun "Otoparklar" başlıklı 37'inci maddesindeki; "-İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır. -Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez. -Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez" hükmü ise ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirildiğinde otopark yerlerinin parselinde

çözülmesinin esas olduğu, imar planlarında ise bölge ve genel otoparkların belirlenmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Nitekim Otopark Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlıklı 3’üncü maddesinde otoparklar; “Bina otoparkları” ve “Bölge otoparkları ve genel otoparklar” olarak; “a) Bina otoparkları: Bir binayı çeşitli amaçlar için kullanan özel ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için bu binanın içinde veya bu binanın oturduğu parselde açık veya kapalı olarak düzenlenen otoparkları, / b) Bölge otoparkları ve genel otoparklar: Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparkları, (...)” şeklinde tanımlanmıştır.

Ek olarak, aynı yönetmeliğin “Genel Esaslar” başlıklı 4’üncü maddesinin (e) fıkrasındaki; “İmar planları hazırlanırken parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerleri belirlenir” ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Standartlar” başlıklı 11’inci maddesinin 6’ncı fıkrasındaki; “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. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır” hükümlerinden de mevzuatı uyarınca imar planlarında bölge ve genel otoparkların belirlenmesi gerektiği görülmektedir. Dolayısıyla, yol üstü otoparkların trafik akış yönüne göre değişme olasılığı da göz önüne alındığında uygulama imar planı ile belirlenmesi gereken otopark alanları içinde yol kenarı duraklama, kısa süreli veya zamanlı park etme amaçlı yolun bir parçası olarak ayrılan yol kenarı park yerlerinin kastedilmediği anlaşılmaktadır.

4. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24’üncü maddesinin 3’üncü fıkrasındaki; “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, 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 ise sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı fonksiyonların uygulama imar planında ayrılacağı, bunun nazım imar planı değişikliği gerektirmeyeceği belirtilmiş ancak yol boyu park yeri, durak cebi gibi kullanımların uygulama imar planında gösterilmesi gerektiğine dair bir yükümlülük belirtilmemiştir. Nitekim Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekindeki “Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri” tablosunda “Genel Otopark Alanı” dışında bir gösterim bulunmamaktadır.

Yukarıdaki açıklamalara ek olarak, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun “Tanımlar” başlıklı 3’üncü maddesinde **taşıt yolu**; “Karayolunun genel olarak taşıt trafiğince kullanılan kısmı” şeklinde, **park yeri**; “Araçların park etmesi için kullanılan açık veya kapalı alan” olarak tanımlanmış olup park yeri ise karayolu üzeri ve karayolu dışı olmak üzere ikiye ayrılarak **karayolu üzeri park yeri**; “Taşıt yolundaki veya buna bitişik alanlardaki park yeridir” ve **karayolu dışı park yeri**; “Karayolu sınır çizgisi dışında olan ve bir geçiş yolu veya servis yolu ile taşıt yoluna bağlanan park yeri” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu durumda, taşıt yoluna bağlanan otoparklardan farklı olarak yol boyu araç park yerlerinin taşıt yolundaki park yerleri olduğu ve imar planında taşıt yolu olarak belirlenmiş alanlarda ilgili mevzuatı ve TSE standartları doğrultusunda imar planı değişikliğine gerek olmaksızın uygulama projeleri ile düzenlenebileceği sonucuna ulaşılmaktadır.

Sonuç olarak, Ulaşım Dairesi Başkanlığınca ilgi (b) yazı ile revize edilen inceleme alanındaki **Hakkı Ege Caddesi** üzerinde önerilen yol üstü araç park yerlerinin onaylı imar planına göre uygulama yapılarak otopark alanları oluşuncaya kadar **geçici olarak tesis edilmesinin uygun olduğu**; Atatürk Caddesi üzerinde önerilen yol

üstü araç park yerlerininse imar planlarında taşıt yolu olarak ayrılmış alanlarda taşıt yolunun yeniden düzenlenmesi suretiyle oluşturulduğu; adakenarı (imar) hatları ve kullanım kararlarının değiştirilmediği; yukarıda açıklamalar çerçevesinde uygulama imar planı ölçeğinin bu detayda projelerin çözülmesi için uygun olmadığı dikkate alınarak ilgili kurum görüşleri ve meclis kararları doğrultusunda “yol kenarı parklanma krokileri” ile çözümlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman İlçesi, Hakkı Ege Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinde 23.06.2017 tarihli, 2017/4-289 sayılı UKOME kararı ile onaylanan ve ilgi (b) yazı ile revize edilerek tekrar gönderilen yol boyu araç park yerlerinin ilgi (c) ve ilgi (d) görüşler ile Büyükşehir Belediye Meclisimizce daha önce alınan benzer (14.04.2016-136; 14.04.2016-140; 12.05.2016-187; 09.02.2017-50; 08.06.2017-206; 08.06.2017-207) kararlar doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca onaylı imar planlarına uygun olarak hazırlanacak “yol kenarı parklanma krokileri” ile çözümlenmesi konusunda 5216 sayılı kanunun 7/f maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Dalaman İlçesi, Hakkı Ege Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinde 23.06.2017 tarihli, 2017/4-289 sayılı UKOME kararı ile onaylanan ve ilgi (b) yazı ile revize edilerek tekrar gönderilen yol boyu araç park yerlerinin ilgi (c) ve ilgi (d) görüşler ile Büyükşehir Belediye Meclisimizce daha önce alınan benzer (14.04.2016-136; 14.04.2016-140; 12.05.2016-187; 09.02.2017-50; 08.06.2017-206; 08.06.2017-207) kararlar doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca onaylı imar planlarına uygun olarak hazırlanacak “yol kenarı parklanma krokileri” ile çözümlenmesi konusunda 5216 sayılı kanunun 7/f maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 08.08.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-4922 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 Sayılı Kanunun 7/f maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.08.2017