



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

30.07.2018

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

30/07/2018 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 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4120 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "12.04.2018 tarih ve 90 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesinde bulunan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı toplam 3000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde ticaret alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili Şehir Plancılar Odası Muğla Şubesi'nin 06.06.2018 tarih ve 26609/88070 evrak kayıt sayılı itiraz dilekçesinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4120 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Şehir Plancılar Odası Muğla Şubesi'nin 06.06.2018 tarih ve 26609/88070 sayılı yazısı  
b) 08.06.2018 tarih ve E.3456/14642 sayılı yazımız  
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.06.2018 tarih ve E.11564 sayılı yazısı

12.04.2018 tarih ve 90 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesinde bulunan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı toplam 3000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde ticaret alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda 07.05.2018 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılarak, belediyemiz internet sayfasında yayınlanmış ve 06.06.2018 tarihinde mesai bitiminde askıdan inmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde TMOBB Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesinin 06.06.2018 tarih ve 48.18.343 sayılı yazısı ile itiraz edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; ilgi (a) itiraz yazısı incelendiğinde itirazın söz konusu imar planı değişikliğinin 3 nolu "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 bir parselin en az bir taşıt yolundan mahreç alması şarttır." plan hükmüne ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

Ulaşım kademelenmesi açısından TMOBB Şehir Plancıları Muğla Şubesi tarafından yapılan değerlendirmede ise;

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. maddesinde yer alan Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı tanımlarının yapıldığı, aynı Yönetmeliğin 1. ve 2. fıkraları açıklanarak Ulaşım kademelenmesinin her planın kendi ölçeği ve ayrıntısı özelinde yapılması gerektiği, bu kademelenmenin plan üzerinde nasıl gösterilmesi gerektiğinin mevzuat ve ekleriyle ifade edildiği, söz konusu plan değişikliğindeki plan hükmünün mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu,

-Aynı yönetmeliğin 21. maddesinde "(12) İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşıma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşıma duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir." hükmü ile araç trafiğini azaltacak, toplu taşıma ve yayanın öncelikli olduğu ulaşım sistemlerinin yapılması gerektiği,

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesi olarak yazılan hükümlerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. Maddesine ait olduğu tespit edilmekle birlikte söz konusu 7. Maddenin parsellerin ifraz şartlarının nasıl olması gerektiğinin belirtildiği ifade edilerek parsellerin taşıt yolundan cephe alacağına dair mevzuatta bir hüküm bulunmadığı, her bir parselin taşıt yolundan cephe almasının insanları toplu taşıma veya yaya odaklı ulaşım türleri yerine motorlu taşıt



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

30.07.2018

kullanımına yönelteceği, alandaki trafik hacmini arttıracacağı sonucuna ulaşıldığından söz konusu plan hükmünün mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu gerekçesi ile itiraz edildiği tespit edilmiştir.

İtiraz konusu Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza iletilmiş olup, Ulaşım Daire Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı ile yapılan değerlendirmede ise;

-Otopark Yönetmeliği gereği her parselin otoparkını kendi bünyesinde çözmesi ve araç geçişi için yapılabilmesi için parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması gerektiği,

-İtirazda yer alan ve atıfta bulunulan İmar Kanunu'nun 7. Maddesinde değinilen halihazır harita alınma ilişkin hükümlerin plan değişikliğine konu alanla ilgisi bulunmadığı,

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendine göre parsellerin mahreç alacağı yol genişlikleri ile yaya ve trafik yol ayrımının açıkça belirtildiği, parselin mahreç alabilmesinin trafik ve yaya güvenliği açısından taşıt girişi çıkışının uygun olduğu anlamına gelmediği,

-Karayolları Trafik Yönetmeliği'nin Geçiş Yolu tanımı ve 27. Maddesi gereğince yapılacak olan plan çalışmalarında geçiş yoluna engel teşkil edecek durumların da değerlendirilmesinin esas olduğu,

-Söz konusu planlama bölgesinin ticaret alanı olması sebebiyle mal kabul, yük indirme bindirme vb. konularda motorlu taşıt erişimini gerektireceğinden planlama çalışmasına konu taşınmazların geçiş yolu iznine tabi olacağı, Otopark Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin (a) bendi ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın 6. Maddesinin (a) bendinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının esas olduğunun açıkça belirtildiği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı plan hükümlerinin " Yerleşme alanlarının tamamında Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği geçerlidir." denildiği, Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın 5. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi uyarınca planlanan alanın taşıt yolundan geçiş almasının zorunlu olduğu, aksi halde kamu kullanımına yönelik planlanan yaya yolları, kamu yararına aykırı bir şekilde parsel bünyesine hizmet vermeye başlayacağı ve devamında da trafik ve yaya güvenliğinin engelleneceği,

-İmar Kanunu'nun 3. Maddesinde "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz" hükmünün bulunduğu, plan değişikliği ile taşınmazlara getirilen ticaret alanı kullanım kararı gereği alanın etki çapının genişleyeceği, trafik üretim ve çekim noktası haline geleceği, planlama alanının kent merkezi dışında, Menteşe ilçe merkezine yaklaşık 7 km., mahalle merkezine de 1.3 km. erişim mesafesinde yer aldığı dikkate alındığında yaya ve toplu ulaşımı dışında özel taşıt kullanımını da beraberinde getireceği, özel taşıt kullanımı haricinde de parsellerin ticaret kullanımına bağlı olarak taşıyacağı fonksiyonlar doğrultusunda parsellerin yük indirme bindirme amaçlı da motorlu taşıt erişimine uygun şekilde planlanmasının yaya ve trafik güvenliği açısından geçiş almasının zorunlu olduğu, ayrıca bahsedilen tüm imar yollarının taşıt yolu olacak şekilde planlanması değil her fonksiyonunun kendi kullanım kararları doğrultusunda kullanılması olduğu, taşıt yollarının taşıtlar, yaya yollarının da yaya erişimi için planlanmasının esas olması gerektiği, kamunun kullanımına ve yararına planlanan yaya yollarının parsel ölçeğinde özel mülkiyet kullanımına indirgenemeyeceği,

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7., 23., 26. Maddeleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi hükümleri gereğince parselin mahreç alabilmesinin taşıt giriş çıkışı yapabileceği anlamına gelmediği, yaya ve trafik yolu ayrımının açıkça belirtildiği, ticaret alanı kullanım kararına ilişkin doğacak olan yük indirme bindirme ve otopark yerlerinin parselinde çözülmesi, parselin bu bu kısımlarına geçişlerde yaya yollarının değil taşıt yollarının kullanılması gerektiği, bu bağlamda da söz konusu parsellerin ifraz veya tevhid durumlarında en az bir cephesinin taşıt yollarından geçiş almasının esas olduğu bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca yapılan açıklamada 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7.





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

30.07.2018

maddesindeki hükmün halihazır haritaya ilişkin olduğu belirtilmekle birlikte Şehir Plancılar Odasının 7. Madde olarak belirttiği hükmün yazının devamından da anlaşılacağı üzere Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. Maddesi olduğu belirlenmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan değerlendirmede itiraz konusu plan hükmünün Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda eklenmiş olması nedeniyle Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın itiraza ilişkin yaptığı açıklamalar doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Makanınızca uygun görülmesi halinde Başkanlığımıza sunulan ilgi itiraz dilekçesi yazımız ekinde yer almakta olup 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "12.04.2018 tarih ve 90 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesinde bulunan 300 ada, 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı toplam 3000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde ticaret alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili Şehir Plancılar Odası Muğla Şubesi'nin 06.06.2018 tarih ve 26609/88070 evrak kayıt sayılı itiraz dilekçesinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4120 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; İtirazın **reddinin** 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.07.2018