

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.08.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.07.2025 tarihli ve E-81441201-020-443115 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.07.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; *"İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1103 ada, 1 parseli kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481099062 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2025 tarihli ve E-81441201-020-443115 sayılı yazısında;

6360 sayılı Kanun kapsamında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1103 ada, 1 parselde, yürürlükteki planda *"Kapalı Spor Tesis Alanı"* olarak planlı alanda, bölgemizin iklim koşulları dikkate alınarak kapalı olarak tesis edilmek istenen tenis kortlarının yapılabilmesini mümkün kılacak şekilde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi suretiyle Başkanlığımız yatırım programları dâhilinde ihtiyaç doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu *"Arsa"* niteliğindeki 8.439,52 m² yüzölçümlü taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın taşınmaz üzerinde intifa hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda çalışmalarına başlanılan plan değişikliğine konu alanın, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak *"Kentsel Gelişme Alan"* kullanımında kaldığı,

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında *"Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Ağırlıklı Olarak Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan"* olarak belirlenen alanda kaldığı,

Başkanlığımızın 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde *"Emsal: 0.50, Yencok: 16.50 metre, Yapı Yaklaşma Sınırı: 10.00 metre"* yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında; Mülga İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü, Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik A.Ş. görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerinde yapılan incelemeye göre;

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarih ve E-98234473-045.01-653185 sayılı yazısında; *"...1103/1 parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak ise Belediyenizce daha önce ilgi (a) yazınız ile "Kapalı Spor Tesis" yapılmak üzere kurum görüşümüz talep edilmiş ve Bölge Müdürlüğümüzce 01.04.2016 tarihinde mahallinde gerekli olan topoğrafik ölçümler ve sehim-salınım hesapları yapılarak ilgi (b) yazımız ile kurum görüşümüz bildirilmiştir. 1103/1 Parsel numaralı taşınmaz üzerindeki yapılaşmaya esas olarak ilgi (b) yazımız ile bildirilen kurum görüşümüz aynen geçerliliğini korumakta olup, yazımız ekinde sunulmaktadır..."* denilmektedir.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.04.2016 tarih ve 98234473-045.01-E.138798 sayılı yazısında; *"...Görüş istenilen parsel, Teşekkülümüze ait tek devre 154 kV Muğla-Dalaman Enerji İletim Hattının, 15-16 numaralı direkleri arasında ve kısmen de hattın tam altında yer almaktadır. Bölge Müdürlüğümüzce 01.04.2016 tarihinde mahallinde yapılan topoğrafik ölçümler 21 °C sıcaklıkta*

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

04.08.2025

yapılmıştır. Anılan hattımız, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre Buz Yüğü Haritasında II. (ikinci) bölgede bulunmakta olup, ilgili yönetmelikte bu bölgenin en yüksek ortam sıcaklığı +45 °C olarak ön görülmüştür.

Enerji İletim Hatlarının geçtiği bölgede yapılacak inşaatlarda; 30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinde belirtilen, "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları" ile 46. maddesinde belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıklar" şartlarına uyulmalıdır. Buna göre;

1. Bahsi geçen parselin, 154 kV Muğla-Dalaman Enerji İletim Hattının, 1. 15-16 numaralı direkleri arasındaki iletkenlerin en büyük salınımlı durumundaki gabari alanı içinde kalan kısımları ekli krokide taralı olarak gösterilmiş olup, krokiden de görüleceği üzere 1103/1 numaralı parselin bir kısmı hattın irtifak sahası içerisinde kalmaktadır.

2. İletkenlerin en büyük salınımlı durumundaki gabari alanı (ekli krokide verilmiştir) altına eğik veya düz damlı bina yapılmak istenirse, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre +45 °C de en büyük sehimini alacak (en fazla sarkma yapacak) olan iletkenler ile yapılması düşünülen binanın en üst kotu (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü v.b dâhil) arasında minimum 5 metre olması şartı sağlanmalıdır.

3. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesi gereğince; söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısmında, +45 °C sıcaklıkta doğal zemin kotuna göre en fazla 4,5 metre yüksekliğinde bina yapılabilirliği öngörülmektedir. Bu yüksekliğe normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vb. dâhildir. Ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı dışında yapılacak tesislerde klerans açısından herhangi bir sakınca olmayacağından, bu kısımlarda herhangi bir yükseklik sınırlaması bulunmamaktadır.

Yapılacak olan inşaatla, 3. maddede belirtilen 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 olmayacaktır.

Ancak, her ne kadar 3. Maddede, söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde en fazla 4,5 metre yüksekliğinde bina yapılması halinde klerans açısından sakınca olmayacağı belirtilmiş olsa da, bahsi geçen enerji iletim hattının 154.000 Voltluk olduğu, bu gerilimin işletme şartlarında 170.000 Volta kadar çıkabileceği, yapılacak Kapalı Spor Tesisinin bu derece yüksek bir gerilime sahip hat altında kalacağı, bu hatların gerekli olan periyodik bakımları Bölge Müdürlüğümüzce yerinde ve zamanında yapılsa da, deprem, fırtına, olumsuz hava şartları vs. doğal afetlerde enerji iletim hatlarında oluşabilecek öngörülemeyen birtakım izolator, hırdavat ve iletken kopması gibi fiziki hasarlar ve arızalar meydana gelebileceği, bu elektriksel arızaların, 28.05.2014 tarihli ve 29013 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Şebeke Yönetmeliği'nin İletim Sisteminin Korunması başlıklı 18. maddesinin 6. bendinde belirtilen azami arıza giderme süresinin 154 kV hatlara ait gerilim seviyesinde 140 milisaniye olduğu, arıza anında çok yüksek akım değerleri oluştuğu düşünülürse de 140 milisaniyelik bu sürenin insanların toplu olarak bulunabileceği spor tesisi gibi yerler için can ve mal emniyeti açısından çok büyük ve ciddi risk teşkil edeceği hususları göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisine insan yoğunluğunun fazla olacağı spor tesisi ve bunlara ait binaların yapılması Bölge Müdürlüğümüzce tasvip edilmemektedir.

Bu bağlamda, söz konusu Enerji İletim Hattımızın söz konusu parselde yer alan gabari alanı içerisine Kapalı Spor Tesisinin yapılması sonucunda meydana gelebilecek can ve mal kaybından kurumumuz sorumlu olmayacaktır. Konu ile ilgili Kurumumuzun tüm yasal hakları saklıdır.",

Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarih ve E-81862895-000-987046 sayılı yazısında; "...Uygulama İmar Planı değişikliğine konu Hazine mülkiyetindeki 383 ada 225 ve 1103

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

04.08.2025

ada 1 parsel nolu taşınmazların tapu kaydında 17/12/2012 tarih ve 10430 yevmiye ile Muğla Belediyesi adına 99 yıl süreli intifa hakkı tesisi edildiği belirtilmektedir...” hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

- İntifa hakkı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda bulunan, 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Emsal: 0.50, Yençok:16.50 metre, Yapı Yaklaşma Sınırı: 10.00 metre” yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesis Alanında, bölgemizin iklim koşulları dikkate alınarak kapalı olarak tesis edilmek istenen tenis kortlarının yapılabilmesini mümkün kılacak şekilde yapılaşma koşullarının aynı yükseklik ile “E: 1.00, Yapı Yaklaşma Sınırı: 5.00 metre” olarak yeniden düzenlendiği,
- Onaylı imar planındaki kullanım fonksiyonuna, ulaşım güzergâhına ve kat yüksekliğine ilişkin herhangi bir değişiklik kararı üretilmediği,
- Emsal ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının yeniden düzenlenmesi suretiyle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanın, yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında “Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Ağırlıklı Olarak Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan” olarak belirlenen alanda kaldığı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesi (k) fıkrasındaki Uygulama İmar Planı tanımına uygun olarak 1/1000 ölçeğinde hazırlandığı,
- Planlama alanının tamamının, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan “Muğla İli, Menteşe İlçesi Sınırları Dâhilinde Bulunan Toplam 2069,6 Hektarlık Bölgenin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” sınırları içerisinde kaldığı, bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda planlama alanının tamamının yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan-2.1” olarak tanımlandığı, önlemler alan sınırının ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuna aktarıldığı,
- 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. Maddesi “*EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.*” uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlandığı,
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde 6 adet plan hükmü düzenlendiği, Jeolojik-Jeoteknik açıdan alınması gerekli önlemlerin yer aldığı 2 numaralı plan hükmünün 14 adet alt hükümlere ayrıldığı,
- Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8’inci maddesinin (c) fıkrasında “...kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde... bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmünün yer aldığı,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “*Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.*” hükmü kapsamında plan değişikliği teklifine Plan İşlem Numarasının (TEKLİF-481099062) alındığı hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1103 ada, 1 parseli kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481099062 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 Sayılı İmar



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

04.08.2025

Kanununun 8. maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1103 ada, 1 parseli kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481099062 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.07.2025 tarihli ve E-81441201-020-443115 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

01.08.2025 tarih ve 2025/08-417 sayılı Ulaşım ve Trafik Komisyonu kararı doğrultusunda taşıt yolunun bölgenin lojistik ihtiyaçları doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü dikkate alınarak değiştirilerek onaylanması 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.08.2025