



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

12.01.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.01.2023 tarihinde saat 15:00'de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-173638 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)" olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının "E: 1.40, Y_{ençok}: 13.50 m, 4 Kat" olarak değiştirilmesine yönelik N20-C-8-A-2-B ve N20-C-8-B-1-A paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-173638 sayılı yazısında;

İlgi : a) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 11.10.2022 tarihli ve 43826297-115.01.02/149072 sayılı yazısı.

b) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 25.11.2022 tarihli ve 21365915-050.03.04/162098 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı, 2.375,65 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli taşınmaza İzan Otelcilik Turizm Ticaret ve İnşaat Anonim Şirketi tarafından "Yaşlı Bakımevi (Huzurevi)" yapılması ve yapılan tesisin Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza bırakılmasına yönelik protokol hazırlandığı ve onay sürecinin devam ettiği; Yaşlı Bakımevinin etkin ve verimli bir şekilde kullanımının sağlanması amacıyla yapılacak tesisin kat sayısı ve inşaat alanının arttırılmasının uygun değerlendirildiği belirtilerek "E: 0.90, h_{max}: 10.50 m" yapılaşma koşullarına sahip "Belediye Hizmet Alanı" tanımlı taşınmazın yapılaşma koşullarının mücavir imar adalarındaki yapılaşma koşulları esas alınarak "TAKS/KAKS: 0.35/1.40, Y_{ençok}: 13.50 m, 4 Kat" olacak şekilde plan değişikliği yapılması istenmiştir.

Bu doğrultuda Başkanlığımızca başlanan planlama çalışmasına yönelik gerekli veriler ile bilgi-belgelerin elde edilmesi için ilgili kurumlardan ve ilgili birimlerimizden görüş istenmiş; bu kapsamda aşağıda açıklanan iş ve işlemler yapılmıştır:

1. KUDEB Şube Müdürlüğümüzce 18.10.2022 tarihli, 151041 sayılı yazıda Başkanlığımız TAMBİS (Tarihi Miras Bilgi Sistemi) üzerinden yapılan sorgulamada planlama alanında herhangi bir kültür varlığı tescili, arkeolojik ve kentsel sit kaydı bulunmadığı bildirilmiştir.

2. 2003 yılında onaylanan Dügerek-Ortaköy-Karabağlar Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu içinde kaldığı ancak 2017 yılında onaylanan Menteşe İlçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamına girmediği tespit edilen taşınmazda yapılaşma yoğunluğunun arttırılmasına yönelik plan değişikliği talep edildiğinden mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2013 tarihli, 13674 sayılı yazısı doğrultusunda Jeolojik-Jeoteknik Etüt hazırlanması gerektiği değerlendirilmiş; **Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğümüzce** jeolojik-jeoteknik etüt hazırlanması için gerekli işlemlere başlanmış; plan değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 21.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.



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

12.01.2023

3. Harita Şube Müdürlüğümüzce 25.10.2022 tarihli, 153246 sayılı ve 01.11.2022 tarihli, 154926 sayılı yazılar ile güncel hâlihazır haritalar ve güncel mülkiyet verileri teknik kontrolü yapılarak gönderilmiştir.

4. Ulaşım Dairesi Başkanlığınca 25.11.2022 tarihli, 162098 sayılı yazıda plan değişikliği için hazırlanan trafik etüt raporu ile 08.11.2022 tarihli, 2022/10-618 sayılı UKOME kararı iletilmiş olup söz konusu **UKOME kararında** plan değişikliğinde yer alan genel otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4/n maddesi kapsamında yapılan değerlendirmede uygun olduğuna karar verilmiştir.

5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 21.10.2022 tarihli, 4832206 sayılı yazısında ise alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında taşınmazın yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” içerisinde yer aldığı, Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı belirtilerek çevre düzeni planı, plan hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri mevzuat hükümlerine uyulması koşulu ile plan değişikliğine yönelik sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

6. Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünün 11.11.2022 tarihli, 5401457 sayılı yazısı ekinde gönderilen Bakanlığın 09.12.2022 tarihli, 5367350 sayılı yazısında yapılması planlanan huzurevi binasının meri mevzuatın yanında “**Kamu Kurum ve Kuruluşları Bünyesinde Açılacak Huzurevlerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik**” hükümleri ve “**Erişilebilirlik Kılavuzu**” yönlendirmelerine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilerek yönetmelikte belirlenen mahallerin imar planında önerilen inşaat alanı içerisinde sağlanıp sağlanamayacağının dikkate alınması ve ilgili belediyesine bilgi verilmesi istenmiştir.

7. Mentese Belediye Başkanlığının 01.11.2022 tarihli, 20529 sayılı yazısında imar planı teklifinin üst kademe plan kararları, imar mevzuatı ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanması koşuluyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiş; yazı ekinde yer alan Hukuk İşleri Müdürlüğü yazısında taşınmaza ilişkin herhangi bir dava kaydı bulunmadığı, Yapı Kontrol Müdürlüğü yazısında ise taşınmazda herhangi bir yapı bulunmadığı bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda alanın 20.02.2004-194 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planınının 17-18-LMN paftasında “Dönüşüm Planı Yapılacak Alan” içerisinde kaldığı ve alanda ulaşım bağlantıları dışında herhangi bir plan kararı üretilmediği; 03.10.2005-163 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı (İlave-Revizyon İmar Planı), 18M-III paftasında ise “E: 0.90, h_{max} : 10.50 m” yapılaşma koşulları ile “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olduğu; taşınmazın mülga Muğla Belediye Encümenininin 10.09.2008-342 sayılı kararı ile kabul edilen 18’inci madde uygulaması sonucunda 1159 ada, 1 parsel numarasında, 2.375,65 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğinde tescil edildiği ve daha sonra 2017 yılında yapılan kamulaştırma işlemi ile Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine kayıt edildiği tespit edilmiştir.

Bunların yanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlatılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 21.12.2022 tarihinde onaylanan Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel ve çevresini kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı “Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.



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

12.01.2023

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın ilgi (a) yazısı uyarınca çalışmaları başlatılan ve ilgili kurum-kuruluş görüşleri alınarak Daire Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın kullanımı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin uygulama imar planı gösterimleri gereği alt kullanım tanımı eklenerek “Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)” olarak düzenlenmiş; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın ilgi (a) yazıda bildirilen talebi doğrultusunda “E: 0,90, h_{max} : 10.50 m” olarak planlı yapılaşma koşulları “E: 1.40, $Y_{ençok}$: 13,50 m” olarak değiştirilmiş; ek olarak taşınmazın kuzeyindeki yol alanı içerisinde genel otopark alanı tasarlanmış; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt kararları plana ve plan hükümlerine işlenmiş; yapılan düzenlemeler ile taşınmazın ana fonksiyonu, nüfus yoğunluğu, ulaşım sistemi gibi nazım plan kararlarını etkileyecek bir değişiklik yapılmadığından nazım imar planı değişikliği hazırlanmamıştır.

Ek olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “TEKLİF-48374134” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi) içerisinde Kamu Kurum ve Kuruluşları Bünyesinde Açılacak Huzurevlerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik ile Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca yayımlanan Erişilebilirlik Kılavuzunda belirlenen koşullara uygun olarak tesis edilecek Yaşlı Bakımevi yer alacaktır.

Bu alanda yapılaşma koşulları, E: 1.40, $Y_{ençok}$: 13.50 m, 4 kat olacaktır. Yapı yaklaşma sınırları plan üzerinde gösterilmiştir.

2. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. Bununla birlikte Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanan trafik etüt raporu uyarınca mevzuatta tanımlanan otopark ihtiyacı mimari proje aşamasında tesise gelecek ziyaretçiler öngörülerek detaylı bir şekilde hesaplanacak ve bu doğrultuda otopark kapasitesi arttırılacaktır.

4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 21.12.2022 tarihinde onaylanan Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel ve çevresini kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır. Anılan raporda planlama alanı “Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiş olup bu alanlarda aşağıdaki önlemler alınacaktır:

4.1. Parsel bazlı zemin etütlerinde, yapılacak yapıların temel tipi ve derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, şev, stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

4.2. Şişme ve oturma problemleri ile temelin zarar görmesini önlemek için yer altı ve yer üstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

4.3. İnceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde olması sebebiyle yapılaşma esnasında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve 18.03.2018 tarihli, 30364 sayılı Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ekinde yer alan esaslara uyulmalıdır.

4.4. İnceleme alanının içinde ve çevresinde akar veya kuru dere yatağı bulunmayıp alanı oluşturan birim geçirimsiz özellikte olduğundan yapılaşmaya gidilmeden önce aşırı yağışlar sonucunda oluşabilecek yüzey suları için drenaj alanları belirlenmelidir.



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

12.01.2023

5. Bu planda ve plan hükümlerinde açıklanmayan konularda onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 1/1000 ölçekli Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı (İlave-Revizyon İmar Planı) ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler geçerlidir” şeklinde beş (5) adet plan hükmü önerilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda onay sürecindeki Yaşlı Bakımevi Yapım ve İşletme Protokolüne dayanarak Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın talebiyle, Belediye Hizmet Alanı tanımlı taşınmazın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin uygulama imar planı gösterimleri uyarınca kullanım tanımının güncellenerek “Yaşlı Bakımevi” alt kullanım tanımının eklenmesi ve yapılacak projenin ihtiyacına yönelik “E: 0.90” olarak belirlenmiş olan yapılaşma yoğunluğunun taşınmazın yakın çevresindeki imar adalarında olduğu gibi “E: 1.40” olarak ve “ h_{max} : 10.50 m” olarak belirlenmiş olan yapı yüksekliğinin “ $Y_{ençok}$: 13.50 m” olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi kapsamında yapılan düzenlemeler uygulamaya dönük kararlar içerdiğinden nazım imar planı kararlarını etkilemediği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirmediği; plan değişikliği teklifi ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklüğü değiştirilmeden kuzeydeki yol alanında genel otopark alanı düzenlenerek önerilen fonksiyonun hizmet olanakları iyileştirilmiş, belediye hizmet alanının kullanım amacı doğrultusunda alt kullanım tanımı eklenerek plan gösteriminin güncel imar mevzuatına uygun hale gelmesi ve yapılaşma koşullarının yapılacak projenin ilgili mevzuatında tanımlanan alan ihtiyacının optimum düzeyde karşılanabilmesi için çevredeki imar adaları esas alınarak artırılması sağlanmış olduğundan plan değişikliği teklifinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu, üst kademe plan kararlarına, imar mevzuatına, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın “Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)” olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının “E: 1.40, $Y_{ençok}$: 13.50 m, 4 Kat” olarak değiştirilmesine yönelik N20-C-8-A-2-B ve N20-C-8-B-1-A paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın “Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)” olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının “E: 1.40, $Y_{ençok}$: 13.50 m, 4 Kat” olarak değiştirilmesine yönelik N20-C-8-A-2-B ve N20-C-8-B-1-A paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 05.01.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-173638 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

12.01.2023

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 12.01.2023