

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2017 tarih ve 53618066-310.99-4395 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde yer alan, 601 parselde "Ticaret + Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2017 tarih ve 53618066-310.99-4395 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Başkanlığımız evrağına 14.06.2017 tarih ve 23450/84863 sayılı ile kayıtlı dilekçe.
b) 21.06.2017 tarih 3861/13592 sayılı yazımız.
c) 21.06.2017 tarih 3862/13593 sayılı yazımız.
d) 22.06.2017 tarih 3935/13798 sayılı yazımız.
e) 03.07.2017 tarih ve 26883 sayılı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısı.
f) 06.07.2017 tarih ve 14064 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı.
g) 04.07.2017 tarih ve E.5671 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde yer alan 601 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın "Ticaret + Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin gereği talep edilmiştir.

Söz konusu işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede; planlama alanının 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

25.04.1996 tarih 137 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı'nda "Gazino ve Kafeterya" kullanımında, Emsal=0.40, Yençok= 6,50 m ve Karayolu kenarından 25 m., diğer cephelerden ise 5 m. çekme mesafesi koşulları ile planlı taşınmazın söz konusu plan değişikliği ile "Ticaret+Turizm Tesis Alanı" kullanımında, çekme mesafeleri değiştirilmeksizin E=0,60 ve Yençok=10,50 m. olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-2)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 04.07.2017 tarih ve E.5671 sayılı yazısı ile "...değişiklik tasarısına yönelik Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nde ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından uygun görüş alınması, karayolları kamulaştırma hattının dikkate alınması, mevcut plandaki emsal ve yapı yüksekliğinin korunması gerektiği düşünülmekte olup konunun Başkanlığımızca ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilmesi hususu ...",
- Karayolları Genel Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2017 tarih 140285 sayılı görüş yazısında; "2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasında yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu yönetmeliğinin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parselde her iki yönden 100 m mesafe içinde bölünmüş devlet yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, yapılacak tesisler ön cephe hattının, yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolu kaplama cinsine uygun olarak kaplanması, yolumuzun kamulaştırma genişliğinin İmar planlarına işlenmesi şartıyla söz konusu taşınmaz üzerinde "Turizm + Ticaret" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar plan değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir"

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2017 tarih ve 14064 sayılı yazısı ile "...öneri plan teklifine göre hazırlanan trafik etüdünün uygun bulunduğu ancak planlama alanının güneyinde yer alan Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından imal edilmekte olan yeni kavşak projesinin planlarda yer almadığı tespit edilmiştir. Bahse konu kavşak projesinin imar planlarına işlenerek Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nden plan değişikliğine ilişkin görüş alınması, yan parsellerde yapılacak imar planlarında tasarlanacak ve/veya kavşak oluşturacak yolların Karayolları Kenarında yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince planlanması, plan teklifine konu alanın kullanım kararlarına ilişkin otopark ihtiyacının parselinde çözülmesi ve Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğince karşılanması koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı...",
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 03.07.2017 tarih ve 26883 sayılı yazısı ile "...söz konusu taşınmaz üzerine "Ticaret + Turizm Tesis Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı" bildirilmiştir.

Ayrıca dosyasında yapılan incelemede; Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02/06/2017 tarih 18032898-305 sayı ile onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunda "...İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.4 (Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Önemli Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyu izlenmemiştir. İnceleme alanında jeolojik birimlerin jeolojik yapısal, geometrik ve topografik yapılarından dolayı Bataklık ya da göl oluşumuna rastlanılmamıştır. Zemin sınıfı Z1 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca birim masif kayadan oluşmaktadır. Tüm bu verilere göre inceleme alanında sıvılaşma problemi beklenmemektedir. Ayrıca inceleme alanında şişme-oturma problemi beklenmemektedir.... İnceleme alanında alınabilecek önlemler; Kazı hafriyat çalışmaları esnasında, kil dolgulu veya boşluklu olası karstik yapılarda karşılaşılabilecek durumda, püskürtme beton, enjeksiyon gibi iyileştirme yöntemleri uygulanması gerektiği belirtilmiştir. Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi, yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması gerektiği belirtilmiştir. Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiştir. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirtilen hususlara uyulmalıdır. Bu rapor uygulama imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporudur. Zemin ve Temel Etüt raporu yerine kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda; söz konusu plan değişikliği ile "Yeşil Alan"ın artırıldığı, "Yol Alanı"nın ve "Ticaret+Turizm Tesis Alanı" kullanımında belirtilen imara tahsisli alanın azaltıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu alana dair Daire Başkanlığımızca 6 adet plan hükmü oluşturulmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Bunlar;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmadan imar uygulamasına geçilemez.

2. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02/06/2017 tarih 18032898-305 sayı ile onaylanan Jeolojik Etüt Raporuna göre;

- İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.4 (Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Önemli Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyu izlenmemiştir. Zemin sınıfı Z1 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca birim masif kayadan oluşmaktadır. Tüm bu verilere göre **inceleme alanında sivilaşma problemi beklenmemektedir.** Ayrıca inceleme alanında **şişme-oturma problemi beklenmemektedir.**
- İnceleme alanında alınabilecek önlemler; Kazı hafriyat çalışmaları esnasında, kil dolgulu veya boşluklu olası karstik yapılarda karşılaşılması durumunda, püskürtme beton, enjeksiyon gibi iyileştirme yöntemleri uygulanması gerektiği belirtilmiştir.
- Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi, yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması gerektiği belirtilmiştir.
- Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirtilen hususlara uyulmalıdır.
- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında I. Derece deprem kuşağında yer almakta olduğu, bu nedenle yapılacak binalarda "06/03/2007 tarih ve 26464 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve 03/05/2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik yapılmasına Dair Yönetmelik " hükümleri uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

3. Karayolları Genel Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2017 tarih ve 12672044-175.09/E.140285 sayılı yazısına uyulacaktır.

4. Muğla Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2017 tarih ve 14064 sayılı yazısına uyulacaktır.

5. Söz konusu parselde yapılaşma şartları;

- Ticaret+Turizm Alanı

- Emsal: 0,60 Yençok:10,50 m.

- Çekme Mesafeleri: Karayolları Kamulaştırma Sınırından 25 m., Yan ve Arkadan 5 m.

6. Bu planda açıklanmayan hususlarda, üst ölçekli plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, mevcut 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Plan Hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. şekilde düzenlenmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2017 tarih ve 14064 sayılı yazısı ile yeni kavşak projesinin planlarda yer almadığı ve bahse konu kavşak projesinin imar planlarına işlenmesi hususu belirtilmiş ise de söz konusu kavşak projesinin henüz onaylanmadığı, taslak kavşak projesi doğrultusunda yapılan incelemede bahse konu projenin plan onama sınırı dışında kaldığı görülmektedir.

Bu duruma ek olarak; Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 04.07.2017 tarih ve E.5671 sayılı yazısı ile plan değişikliği taslağına yönelik mevcut plandaki emsal ve yapı yüksekliğinin korunması gerektiği belirtilmiş ancak plan açıklama raporunda onaylı imar planındaki benzer kullanım kararlarındaki yapı koşulları ile planlandığı belirtilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar göz önünde tutularak Makamımızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesinde yer alan, 601 parselde "Ticaret + Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince

incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larımıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli Mahallesiinde yer alan, 601 parselde “Ticaret + Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2017 tarih ve 53618066-310.99-4395 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 28.07.2017