

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 79

Karar Tarihi : 12/04/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

b) İlimiz, Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile çevresindeki alanların yeniden düzenlenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A ve N20-C-3-D-3-B paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.03.2018 tarihli raporunda;

28.03.2018 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazit Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1290 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.03.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile çevresindeki alanların yeniden düzenlenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A ve N20-C-3-D-3-B paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1290 sayılı yazısında;

**İlgi : a) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 25.01.2017 tarihli ve 2332 sayılı yazısı
b) Menteşe Belediye Başkanlığının 09.03.2017 tarihli ve 1666 sayılı yazısı
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 27.09.2017 tarihli ve 17895 sayılı yazısı
d) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.10.2017 tarihli ve E.18923 sayılı yazısı
e) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 05.01.2018 tarihli ve E.159 sayılı yazısı
f) Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 29.01.2018 tarihli ve E.2124 sayılı yazısı**

İlgi (a) yazı ile Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı ile Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi arasındaki ekli krokide gösterilen alanda 17.11.2016 tarihli, 2016/9-338 sayılı UKOME kararı doğrultusunda 12 m'lik taşıt yolu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Başkanlığımızca Menteşe Belediye Başkanlığından plan değişikliği talebine ilişkin ilgili bilgi-belgelerle birlikte kurum görüşünün Başkanlığımıza iletilmesi istenmiş ve ilgi (b) yazıda Menteşe Belediye Başkanlığınca talebe konu plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemeler ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (c) ve ilgi (d) yazılarında belirtilen koşullar çerçevesinde sürdürülen plan çalışmasına ilişkin Fen İşleri Daire Başkanlığımız tarafından ilgi (e) yazıda DSİ 213. Şube Müdürlüğü'nün 05.01.2018 tarihli, 11115 sayılı yazısı ile DSİ Hizmet Binası girişinin yerinin değiştirilmesinin planlandığı ve yol çalışmalarının yazı ekinde gönderilen koordinatlara göre düzenlenmesinin talep edildiği belirtilerek Daire Başkanlığımızca yürütülen plan değişikliği çalışmasında DSİ 213. Şube Müdürlüğü'nce iletilen proje koordinatlarına uygun olarak revize edilen projenin dikkate alınması istenmiş ve ilgi (e) yazı ekinde DSİ Hizmet Binası giriş yerine ait koordinatlar Başkanlığımıza gönderilmiştir.

Daire Başkanlığımızca ilgi (d) ve ilgi (e) yazılar doğrultusunda yeniden düzenlenen plan değişikliği taslağına ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığından tekrar görüş istenmiş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığınca ilgi (f) yazıda BAĞKUR hizmet binasının bulunduğu taşınmazın giriş-çıkış alanının dikkate alınması şartıyla plan değişikliği taslağının uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesinde güneyde Emek Caddesi ile 111 Sokağın kavşak noktasından kuzeyde Aylin Karaca Kavşağının hemen güneyindeki park alanına kadar devam eden aksta Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile caddenin batısındaki yapı adalarının bir kısmını kapsayan planlama alanının 20.02.2004-194 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planının 19-20-MN paftasında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" olarak tanımlandığı, 03.10.2005-2005/9 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisinin kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) 19M-I, 19M-II, 19M-III ve 19M-IV paftalarında planlama alanının kuzeyinde 12 m genişlikte taşıt yolu olarak planlı Hanımeli Sokağın Uğur Mumcu Bulvarına bağlanarak sonlandığı; Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesinin planlama alanı içerisinde ve Hanımeli

Sokak ile kesiştiği noktaya kadar devam eden kısmının 12 m genişlikte yaya yolu, güneyde Karabağlar Yaylası yönünde devam eden kısmının ise 17 m genişlikte taşıt yolu olarak planlı olduğu; Hanımeli Sokağın kuzeyinde kalan kısmın ise park alanı olarak tasarlandığı tespit edilmiştir.

Daha sonra 05.10.2010-163 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylanan plan değişikliğinde Hanımeli Sokağın güneyinde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı yapı adasının kullanımının “Akaryakıt+LPG İstasyonu” olarak değiştirildiği ve anılan yapı adasının kuzey cephesindeki 12 m genişlikteki taşıt yolunun kaldırılarak “Park Alanı” olarak düzenlendiği ve bu durumda doğu-batı aksında devam ederek Uğur Mumcu Bulvarına bağlanan Hanımeli Sokağın bağlantısının kaldırıldığı ancak plan değişikliği yürürlükteki Dönüşüm Planı paftasında değil daha önceki 1982 yılı onaylı imar planı paftasında hazırlandığından Hanımeli Sokağın Aylın Karaca Kavşağına kadar 17 m genişlikte taşıt yolu olarak devam eden Şehit Asteğmen Yıldray Çeltikoğlu Caddesine bağlanarak sonlandırıldığı, oysaki yürürlükteki planda Şehit Asteğmen Yıldray Çeltikoğlu Caddesi taşıt yolu olarak planlanmadığı ve Hanımeli Sokak için yeni bir bağlantı noktası oluşturulmadığından taşıt yolu olarak planlı Hanımeli Sokağın devamlılığını kaybederek çıkmaz sokak durumunda kaldığı görülmüştür.

Diğer yandan bölgede yer alan Karabağlar Mahallesi, 1095 ada, 87 (eski 86) parsel numarasında kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin sırasıyla 10.09.2015-314 ve 08.12.2016-454 sayılı kararları ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında Başkanlığımıza iletilen plan paftalarında plan değişikliği onama sınırı dışında kalmakla birlikte Şehit Asteğmen Yıldray Çeltikoğlu Caddesinin Hanımeli Sokağın devamı niteliğinde taşıt yolu olarak gösterildiği anlaşılmıştır.

Ayrıca söz konusu hatta parsel bazında imar uygulamaları ile İmar Kanununun 18’inci maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucunda caddenin genel olarak 15 m genişlikte olduğu ve son olarak Başkanlığımızca onaylı imar planında 25 m genişlikte taşıt yolu olarak planlı Uğur Mumcu Bulvarının yerinde imar planına uygun hale getirilmesi amacıyla alanda İmar Kanununun 18’inci maddesine göre iki ayrı etapta yeniden uygulama dosyası hazırlandığı ve mülkiyet hatlarının buna göre 29.07.2016, 04.08.2017 tarihlerinde tescillendiği tespit edilmiştir.

Bunların yanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlatılarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Menteşe İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda planlama alanı “Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (a) yazısı kapsamında çalışmaları başlatılan, daha sonra Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (c), (d) ve (f) yazıları ile Fen İşleri Dairesi Başkanlığımızın ilgi (e) yazısında bildirilen talep ve görüşler doğrultusunda Daire Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile “Akaryakıt+LPG İstasyonu Alanı” olarak planlı 1255 ada, 1 parsel; “Resmi Kurum Alanı (BAĞ-KUR)” olarak planlı 1095 ada, 90 parsel; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı 1256 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar ile Şehit Asteğmen Yıldray Çeltikoğlu Caddesinin güneyde Emek Caddesi ve 111 Sokak ile kesiştiği kavşak noktasından Aylın Karaca Kavşağının hemen güneyindeki park alanına kadar devam eden kısmını kapsayan alanda yapı adalarının sınırları güncel mülkiyet hatlarına göre düzeltilerek güncel mevzuat ile değiştirilen gösterimler gereği alanların kullanım tanımları güncellenmiş olup bunun dışında kullanım alanlarının büyüklükleri, konumları ve yapılaşma koşulları ile ilgili yeni bir düzenleme yapılmamış; Şehit Asteğmen Yıldray Çeltikoğlu Caddesi ise 12 m genişlikte taşıt yolu olarak düzenlenerek caddenin kuzeyde Aylın Karaca Kavşağının yaklaşık 95 m güneyinde ve Akaryakıt+LPG İstasyonu olarak planlı taşınmazın yaklaşık 73 m kuzeyinde park alanının içinden geçerek Uğur Mumcu Bulvarına bağlantısı sağlanmış; imar hattının mülkiyet hattına çekilmesi sonucunda yol alanına katılan alanlarda cadde boyunca cep otopark alanları önerilmiş ve 1256 ada,

1 parsel numaralı taşınmazın kuzeyindeki genel otopark alanı yeniden düzenlenmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "UIP-7716,5" sayılı Plan İşlem Numarası (PIN) alınmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "Planlama alanında bulunan taşınmazların imar uygulaması tamamlanmış olduğundan imar hattı ile mülkiyet hattının çakışmaması durumunda +1 m'ye kadar olan kaymalarda plan değişikliğine gerek olmadan düzenleme yapmaya ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.

2. Akaryakat servis istasyonu alanında ilgili mevzuatı ile belirlenen standartları sağlaması koşuluyla akaryakat ve servis istasyonu ve LPG otogaz istasyonu yapılabilir. Bu alanda mülga Muğla Belediye Meclisinin 05.10.2010-163 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir.

3. Ticaret alanında ilgili mevzuatında belirtilen ticari tesisler ile birlikte çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanları, konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonu yapılabilir. Bu alanda Muğla Belediye Meclisinin 03.10.2005-163 sayılı kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı kararları geçerlidir.

4. Resmi kurum alanında mülga Muğla Belediye Meclisinin 03.10.2005-163 sayılı kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı kararları geçerlidir.

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

6. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Menteşe İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulacaktır. Anılan raporda planlama alanı "Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiş olup bu alanlarda aşağıdaki önlemler alınacaktır:

6.1. Bu alanlarda yapılaşma öncesi parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

6.2. Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

6.3. Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması

6.4. Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi

6.5. İnceleme alanında yapılan sondajlardan yer yer dolgular kesildiğinden, zemin-temel etütlerinde dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenerek temel kazısıyla hafredilerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

6.6. Muğla Mermerlerinin gözlemlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.

6.7. İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

6.8. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, vb.) ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.

6.9. Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

6.10. İnceleme alanı içerisindeki tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSI görüşü alınarak, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

6.11. Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

6.12. Bu alanlar yamaçlardan gelen yüzey sularının toplanma yerleri olduğundan yüzey sularının taşıma gücü, oturma, şişme, vb. olumsuz etkisini bertaraf etmek için yüzey suyu drenajı etkili olarak yapılmalıdır.

7. 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 Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler geçerlidir" şeklinde yedi (7) adet plan hükmü önerilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi zaman içerisinde bölgede onaylanan plan değişiklikleri ve imar uygulamaları sonucunda oluşan uyumsuzlukların giderilmesi ve ilgili mevzuatı ile belirlenmiş mesafe kısıtlamaları ile mevcut kullanımlar birlikte ele alınarak önerilecek yeni bağlantı noktalarının ana planın kullanım kararlarını bozmayacak şekilde Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesinin taşıt yolu olarak düzenlenmesi ve Uğur Mumcu Bulvarına bağlantısının sağlanması amacıyla ilgili Daire Başkanlıkları ile yapılan görüşmeler ile ilgili kurumların görüşleri ve talepleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Karar No : 79
Karar Tarihi : 12/04/2018

Sonuç olarak Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi taşıt yoluna dönüştürülerek Uğur Mumcu Bulvarına bağlanması 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 ile yol alanları, otopark alanları ve park alanlarında bir azalma olmadan imar hatları ile mülkiyet hatları arasındaki uyumsuzluk giderilerek taşıt yollarının devamlılığı sağlanmış olduğundan plan değişikliği teklifinin üst kademe plan kararlarına, imar mevzuatına, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile çevresindeki alanların yeniden düzenlenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A ve N20-C-3-D-3-B 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: “İlimiz, Mentеше İlçesi, Karabağlar Mahallesi, Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile çevresindeki alanların yeniden düzenlenmesine yönelik N20-C-3-D-3-A ve N20-C-3-D-3-B paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 01.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1290 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**