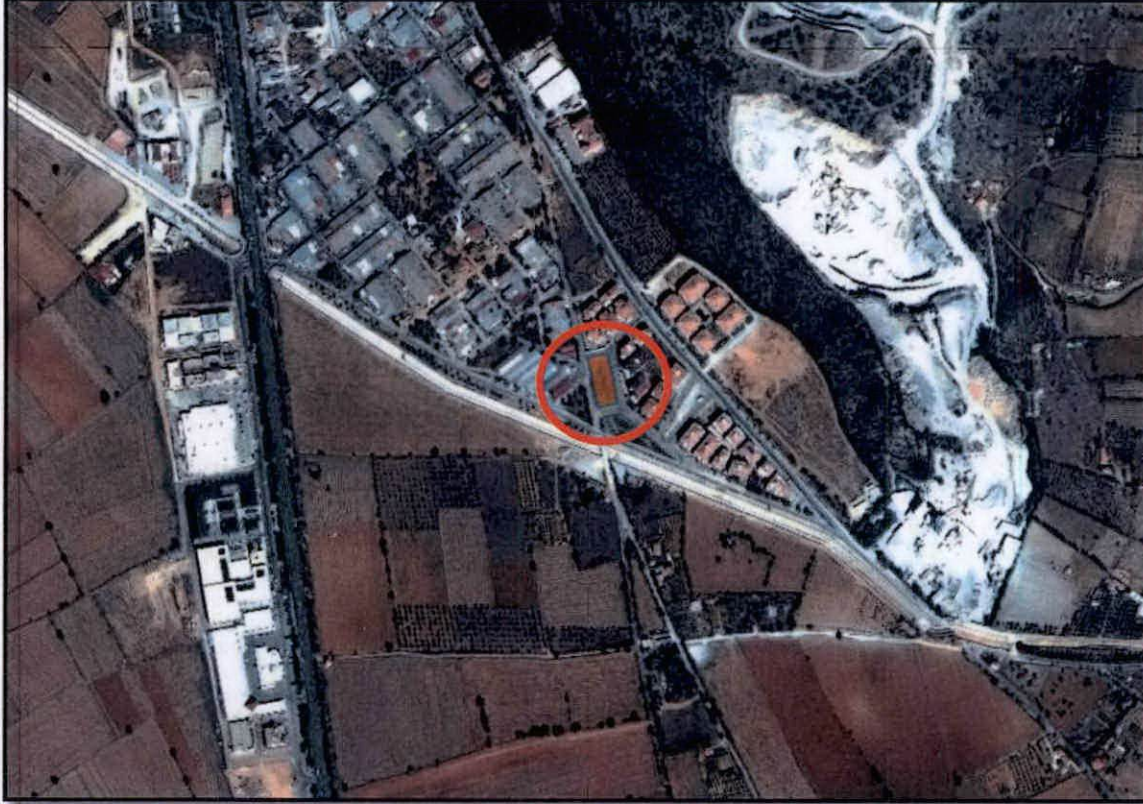




**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARABAĞLAR
(ORHANIYE) MAHALLESİ, 1159 ADA, 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER:

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
İDARİ YAPI	3
ÇEVRESEL İLİŞKİLER	4
ULAŞIM YAPISI	5
MÜLKİYET DURUMU	7
JEOLJİK DURUM	9
ÜST KADEME PLAN KARARLARI	11
MERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	12
PLANLAMA SÜRECİ	13
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	14
KURUM GÖRÜŞLERİ	15
TRAFİK ETÜT RAPORU	16
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	16
PLAN HÜKÜMLERİ	18

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PAFTALARI



PLANLAMA ALANININ KONUMU

Muğla İlinin kent merkezinde yer alan plan değişikliğine konu alan Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ile taşınmazın kuzeyindeki yol alanını kapsamaktadır.



Resim 1: Planlama alanının uydu fotoğrafındaki konumu



Resim 2: Planlama alanının uydu fotoğrafındaki konumu

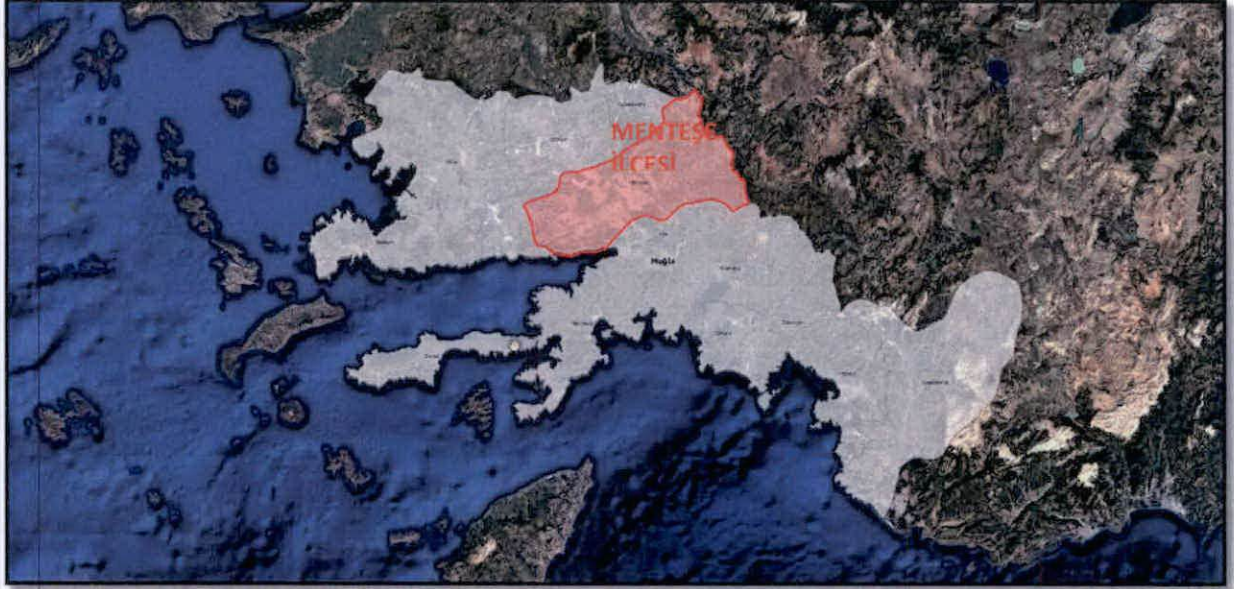


Fatma EL
Şehir Planlama
Limanreis Mah. Akademi Mah.
Tel:0538 857 0937 Marmaris
Balçova V.D. 23587212

İDARİ YAPI

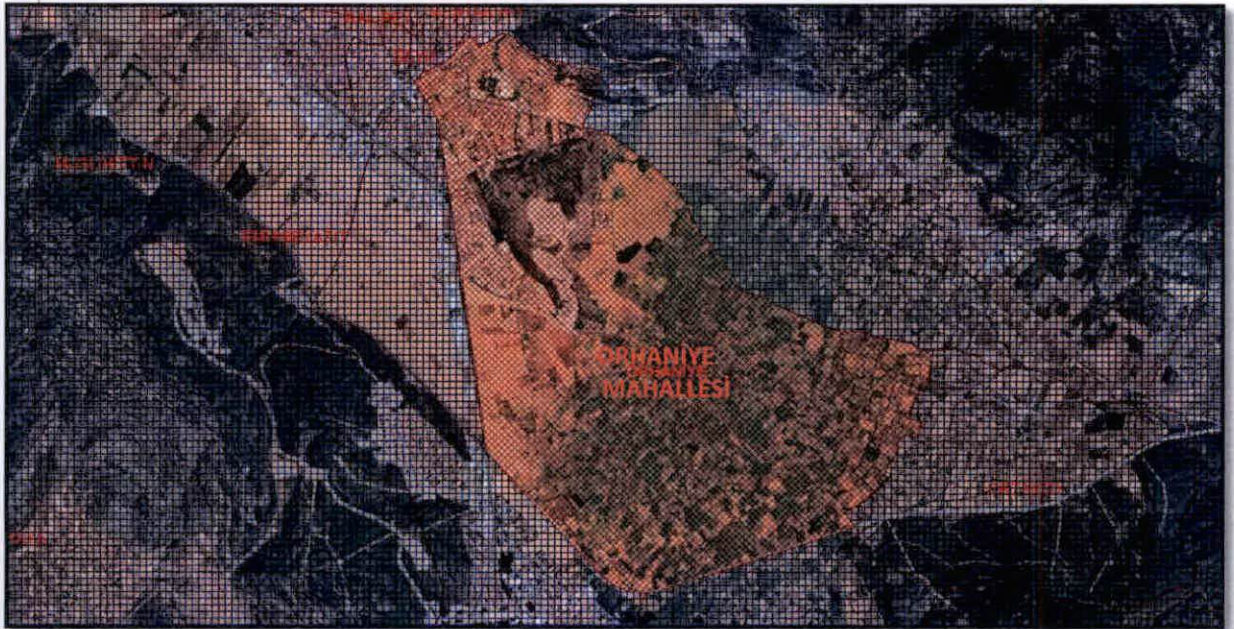
Planlamaya konu alan, Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Mentеше İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Mentеше İlçesinin idari sınırları kuzeyde Kavaklıdere ve Yatağan İlçeleri, batıda Milas İlçesi, güneyde Ula İlçesi ve Ege Denizi, doğuda ise Denizli İli sınırına dayanmaktadır.



Resim 3: Muğla İli ilçe sınırları

Taşınmaz, tapuda Karabağlar Mahallesiinde kayıtlı ise de idari olarak Karabağlar Mahallesi bulunmamakta ve planlama alanı, Mentеше İlçesinin Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

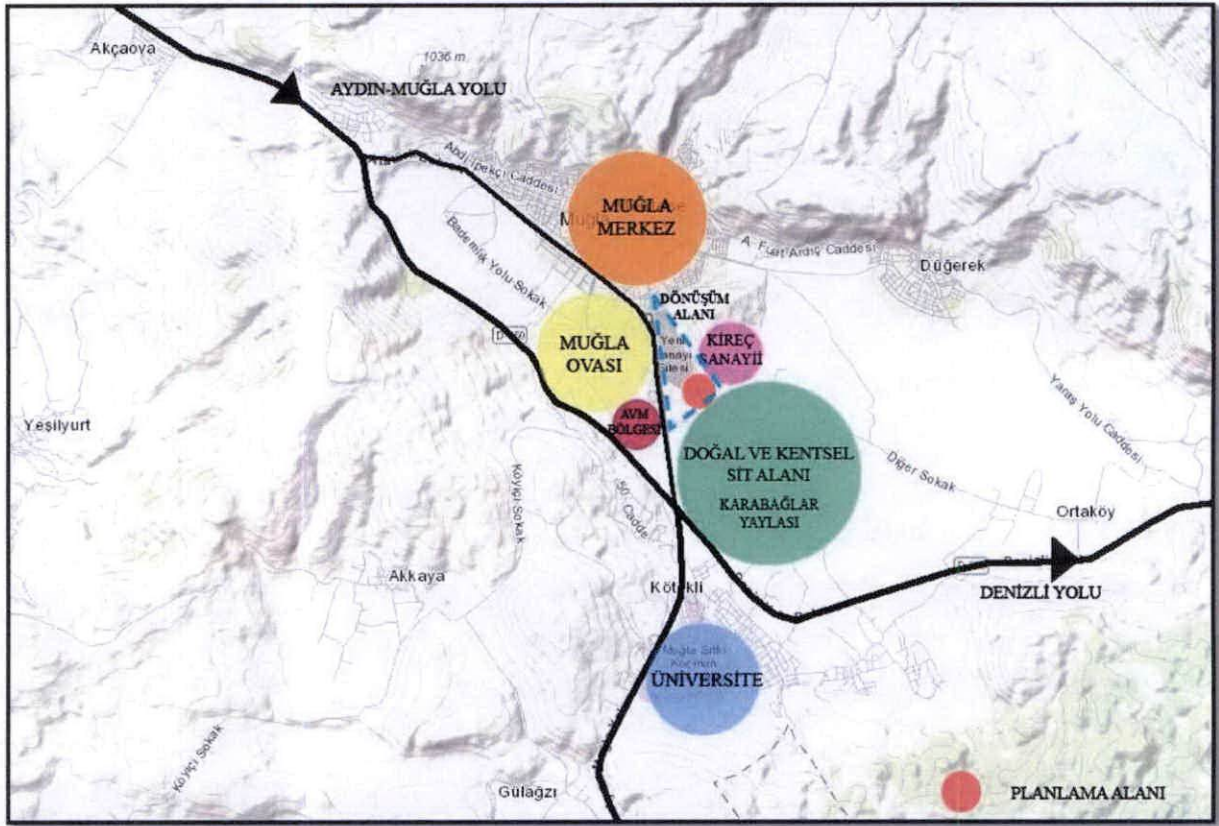


Resim 4: Mentеше İlçesi mahalle sınırları

ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Muğla merkez yerleşmesi için batıda Muğla Ovası, güneyde Karabağlar Yaylası, doğuda ise dağlık arazi ve orman alanları kentsel gelişme alanını sınırlayan eşikler olup bu anlamda kuzey-güney aksında gelişme potansiyeli taşıyan ancak imar planı kararları ile kuzeyde, Akçaova yönünde önerilen konut bölgelerine rağmen güneyde, Karabağlar Yaylasından itibaren başlayan Kötekli-Yeniköy yerleşmeleri çevresindeki üniversite, hastane, TOKİ gibi çekim odaklarına doğru güney yönünde büyüme eğilimi gösteren bir kentleşme dinamiğine sahiptir.

Planlama alanı ise kuzeyde Muğla merkez yerleşmesi ile güneyde Karabağlar Yaylası arasındaki kentin büyüme eğilimi gösterdiği hat üzerinde konumlanmakta ve imar planı ile ilave bir gelişme alanı olarak desteklenen dönüşüm alanı içerisinde yer almaktadır.

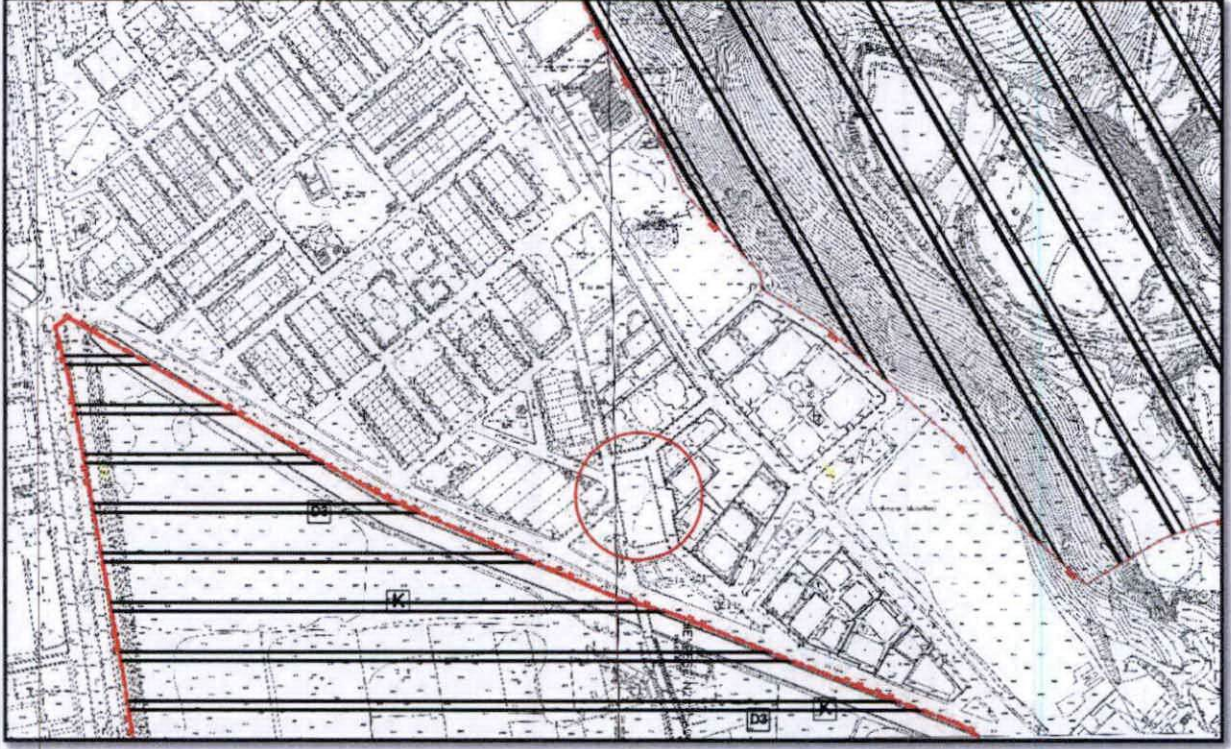


Resim 5: Planlama alanının çevresindeki sınırlayıcılar ve çekim odakları

Planlama alanı herhangi bir doğal, kentsel ya da arkeolojik sit alanı ile başka bir korunan alan içerisinde kalmamakla birlikte alanın birinci derecede etkileşim içerisinde olduğu koruma alanları güneyindeki Karabağlar Yaylası III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanı ile doğrusundaki Kireç Sanayii Sağlık Koruma Bandı içerisindeki alandır.



Fatma ELİÇİZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ala Sok. No: 1
Tel: 0538 657 0937 Narlıdere / İZMİR
Balçova V.D. 2358721594



Resim 6: Planlama alanının çevresindeki koruma alanları

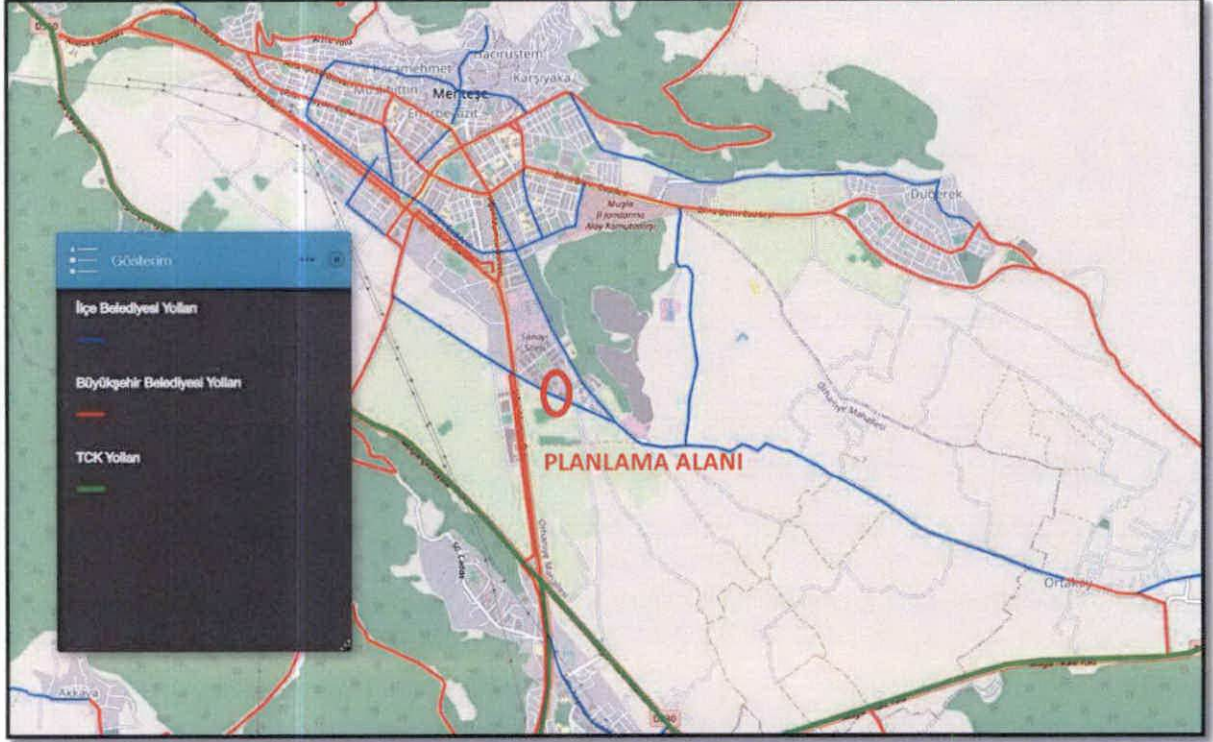
ULAŞIM YAPISI

Planlama alanına ulaşım Muğla-Denizli Karayolu (D330) ve Muğla-Aydın Karayoluna (D550) bağlanan Uğur Mumcu Bulvarı ve Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile sağlanmaktadır.



Resim 7: Planlama alanının ulaşım ağındaki yeri

Planlama alanının batısından geçen Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı sorumluluk ve bakım ağında kalmakta, planlama alanının doğusunda kalan Şehit Asteğmen Yıldırım Çeltikoğlu Caddesi ile alanın yakın çevresindeki imar yolları ise ilçe belediyesinin sorumluluğunda bulunmaktadır.



Resim 8: Planlama alanının bulunduğu bölgede ulaşım ağının yetkili idareye göre dağılımı



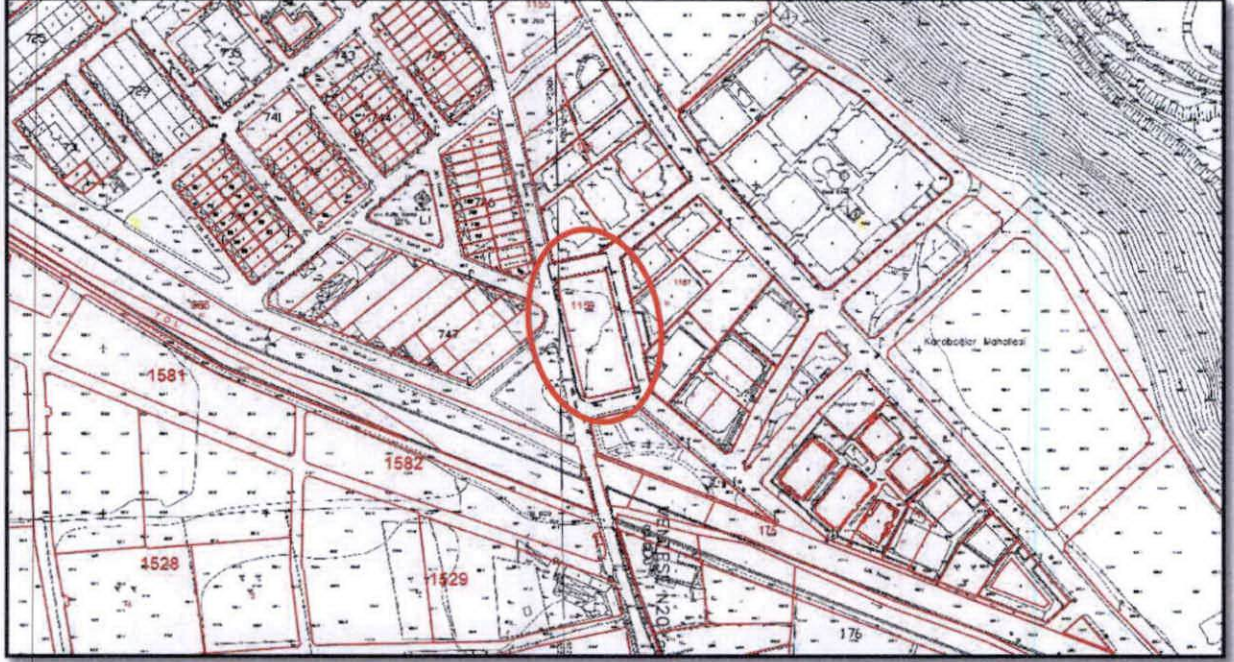
Resim 9: Planlama alanının yakın çevresinde ulaşım kademelenmesi



Fatima ELİZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Alaçok No:14
Tel:0538 857 0937 Nazırdere/MİR
Balçova V.D. 2358/41334

MÜLKİYET DURUMU

Mülga Muğla Belediye Meclisinin 03.10.2005-163 sayılı kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı doğrultusunda taşınmazın doğusunda kalan kesimde imar uygulaması işlemleri tamamlanmış, batısında ise uygulama işlemleri parça parça devam etmektedir.



Resim 10: Planlama alanı ve çevresinin kadastro durumu

Güneyde ise Karabağlar Yaylası III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanına ait koruma amaçlı imar planı kararları uyarınca mevcut mülkiyet dokusu korunmakta olup yaylanın batısında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.02.2019-40667 sayılı Olur ile onaylanan, Karabağlar Yaylası III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanı Kısmi Revizyon İmar Planı kapsamında kalan bölgede ise imar uygulama işlemi tamamlanmıştır.

Taşınmazın batı sınırında yer alan 12 m yol ile doğusundaki 17 m genişlikteki taşıt yolları arasında kalan bölgeyi kapsayan 39 No.lu Düzenleme sahası mülga Muğla Belediyesi Encümeninin 03.09.2008-327 kararı ile onaylanmış, bu doğrultuda 39 No.lu Düzenleme Sahasında hazırlanan parsellasyon planı 10.09.2008-342 sayılı encümen kararı ile kabul edilmiş ve 30 gün süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiş olup askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığından 15.10.2008-386 sayılı encümen kararı ile parsellasyon planının kesinleşmesine karar verilmiştir.

Açıklanan süreç sonucunda plan değişikliğine konu taşınmaz, KOP olarak 2375,65 m² tapu alanı ile 1159 ada, 1 parsel numarasında hissedarlar adına tescil edilmiş, 2017 yılında kamulaştırma işlemi sonucunda Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine kaydedilmiştir.

İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucunda tescil edilen taşınmazın mülkiyet sınırlarında bir değişiklik öngörülmemiştir.

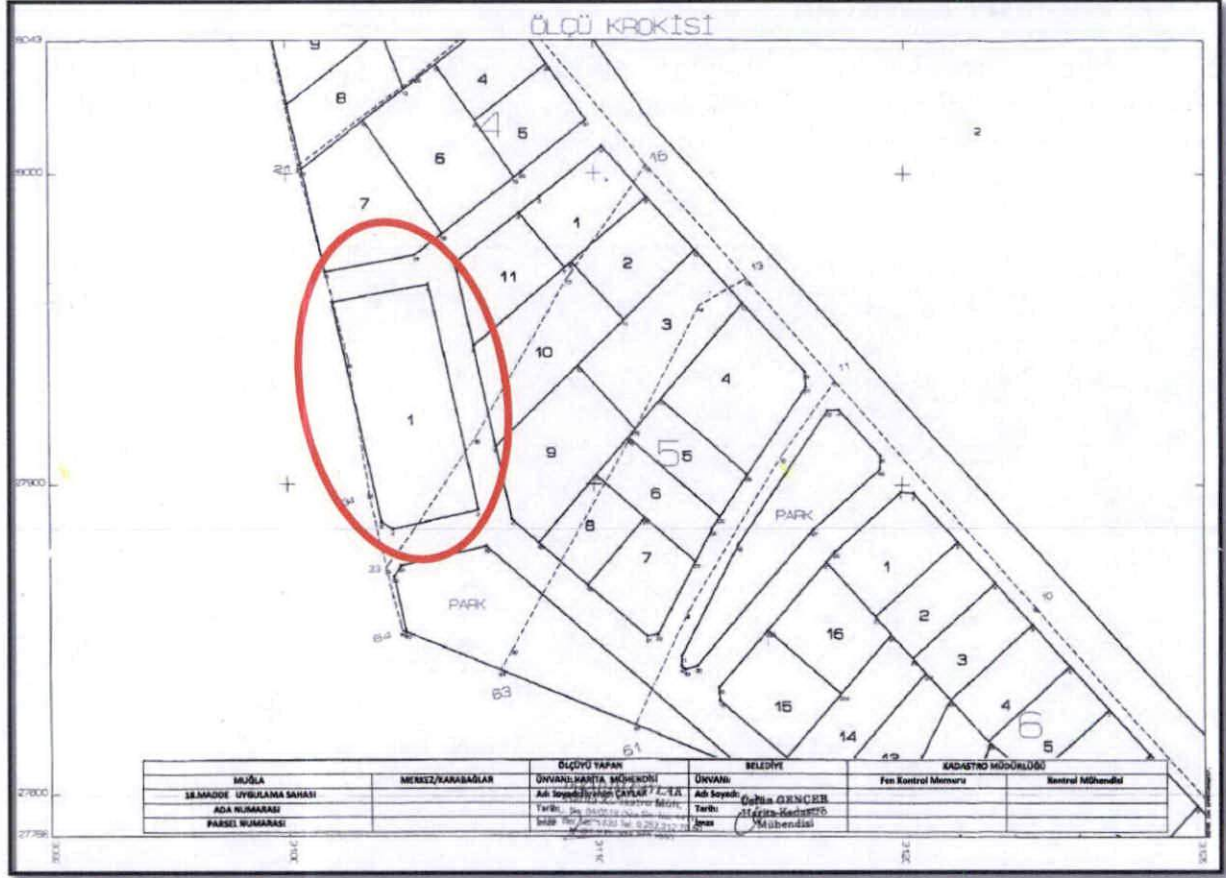
Fatima ELLEZ

Şehir Plancısı

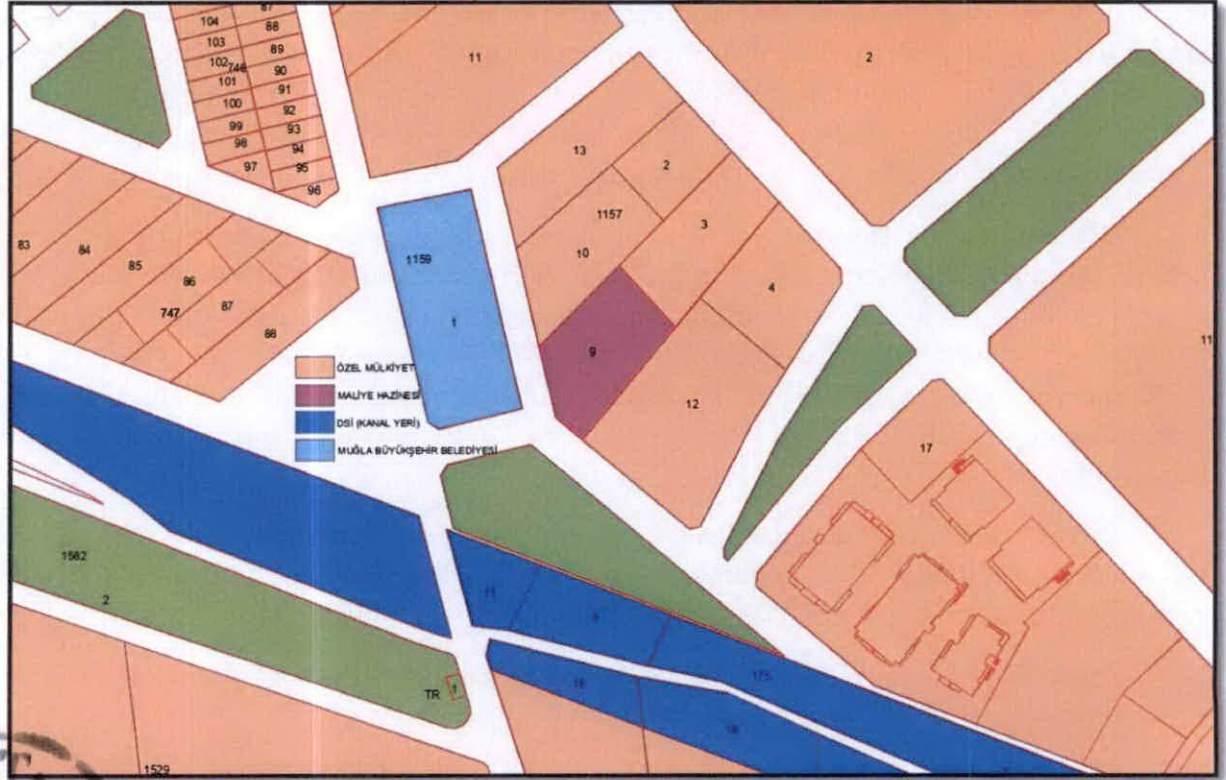
İlimanreis Mah. Alaşok Sok. No: 10

09500 09500 09500 09500

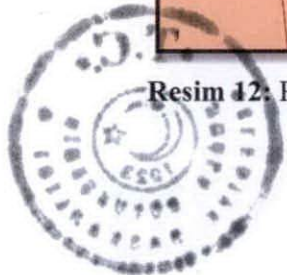




Resim 11: Planlama alanındaki imar uygulamaları



Resim 12: Planlama alanının çevresindeki taşınmazların mülkiyet yapısı



Bölgenin mevcut mülkiyet yapısına bakıldığında ağırlıklı olarak özel mülkiyetler ile yol, park gibi kamu alanlarının yer aldığı, bunun dışında DSİ mülkiyetinde bulunan kanal yeri, Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki plan değişikliğine konu taşınmaz ve bir adet de Maliye hazinesine ait taşınmaz olmak üzere kamu kurumlarına ait mülkiyetler bulunduğu görülmektedir.

JEOLJİK DURUM

Planlama alanınının 19.06.2003 yılında onaylanan Düğerek-Ortaköy-Karabağlar Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda “Önlemlenmiş Alan 1 (ÖA-1)” olarak tanımlı bölgede kaldığı; bununla birlikte daha sonra Mentеше İlçesi merkez yerleşmesine yönelik Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mentеше İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölge Etüt Raporu kapsamına girmediği tespit edilmiştir.



Resim 13: Düğerek-Ortaköy-Karabağlar Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu – Yerleşime Uygunluk

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2013 tarihli, 13674 sayılı yazısında 19.08.2008 tarihli, 10337 sayılı genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarınının 28.09.2011 tarihli, 102732 sayılı genelge doğrultusunda yeniden hazırlanarak onaylanması gerektiği bildirilmiştir.

Buna göre onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu 2008 yılından önce onaylanmış olduğu ve plan değişikliği ile yapılaşma yoğunluğu artırıldığından plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 21.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.



Resim 14: Plan Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu – Yerleşime Uygunluk

Söz konusu etüt raporunda planlama alanının %0-10 arası eğimli alanları içeren bir topoğrafyaya sahip olduğu ve eğimin doğu yönünde artış gösterdiği, alanda kotun 621 m olarak belirlendiği, zemin biriminin Kuvartener yaşlı Alüvyon malzemeden oluştuğu ve arazi çalışmalarında birimin 15 m boyunca az miktarda çakıl içerikli düşük plastisiteye sahip killi kum (SC) malzeme olarak devam ettiği, sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesine rastlanılmadığı, alanın içerisinde akar veya kuru dere bulunmadığı ve alandan fay geçmediği ifade edilmiştir.

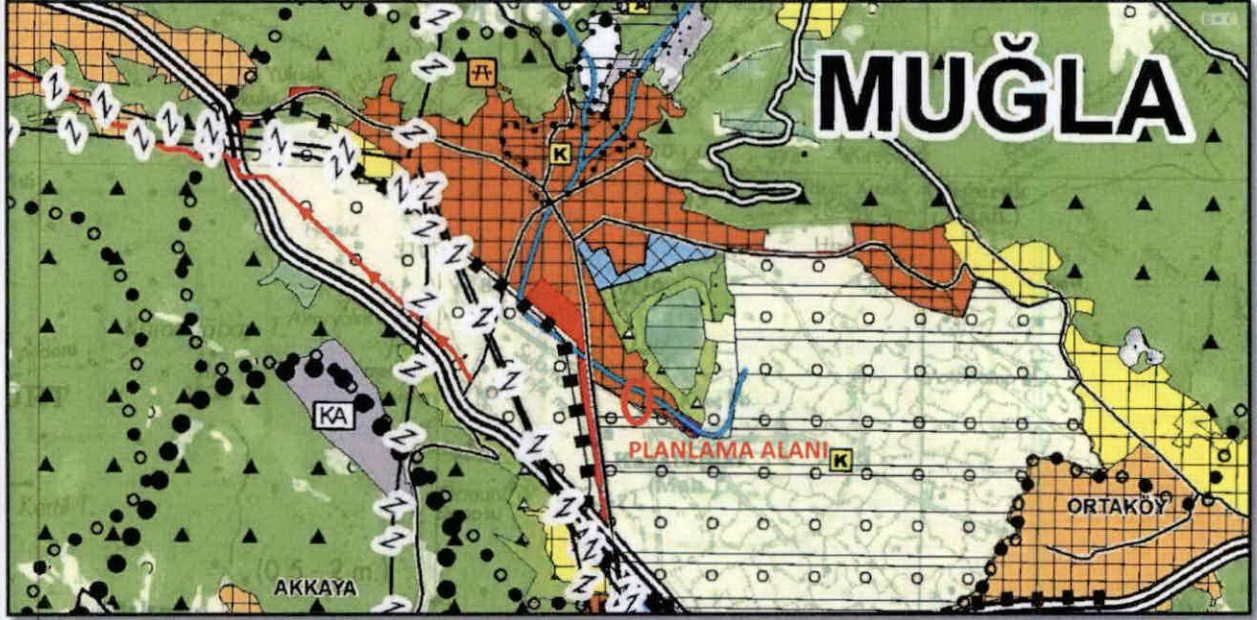
Yapılan incelemeler sonucunda %0-10 eğim aralığına sahip, 15 m boyunca kum-kil-silt (SC) killi kum olarak sınıflandırılan malzemeden oluşan planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi gözlenmediği ve şişme potansiyelinin düşük olduğu, bölgedeki statik yeraltı su seviyesinin mevsimsel olarak artan yağışlarla yüzeye yakın seviyelere gelmesi ve birimin geçirimsiz suyu tutan malzemeden oluşması sebebiyle uzun vadeli oturmalarından kaynaklı farklı oturmaların meydana gelmesinin muhtemel olduğu belirtilerek yapıların temel tipi ve derinliği, yeraltı ve yüzey sularının drene edilmesi ile ilgili önlemler alınması önerilmiştir.



Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanzreis Mah. Ata Sok.
Tel: 0538 857 0937 Namlıtepe Çarş.
Balçova V.D. 2358721-500

ÜST KADEME PLAN KARARLARI

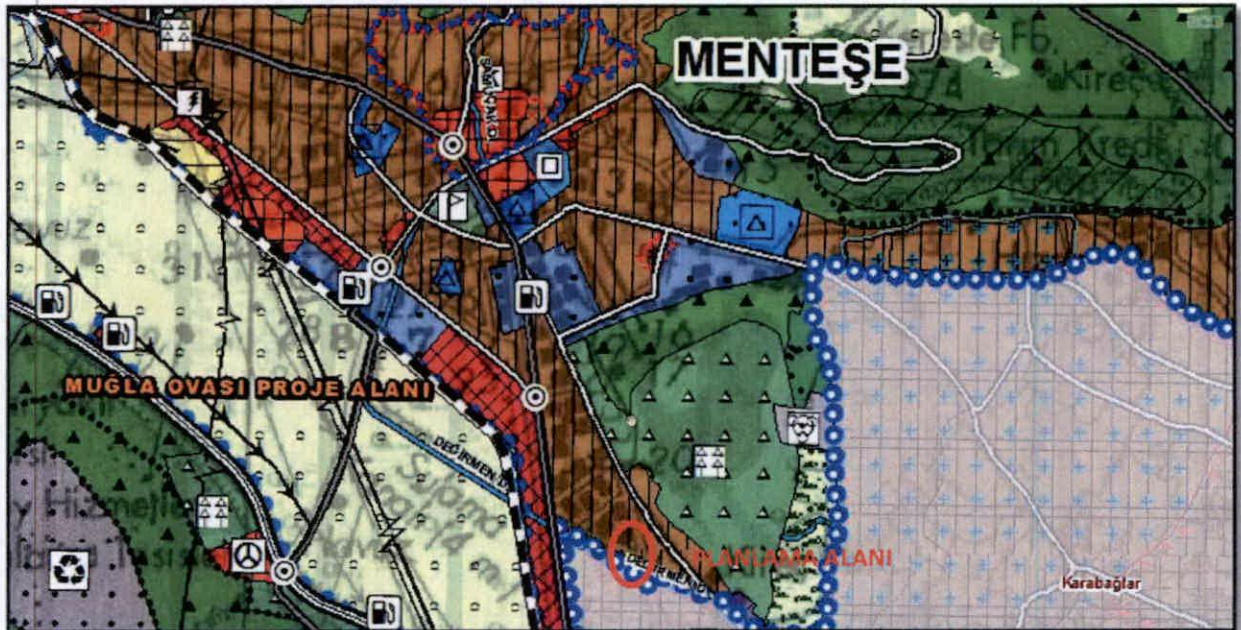
Planlama alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” içerisinde kalmaktadır.



Resim 15: Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki konumu

Kentsel Yerleşik Alanlar anılan planın 4.7 numaralı plan hükmünde; “*Bu planın onayından önce içerisinde boşluklar olsa dahi büyük oranda iskân edilmiş alanlardır*” şeklinde tanımlanmıştır.

Planlama alanı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşme Alanı” içerisinde kalmaktadır.



Resim 16: Planlama alanının Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki konumu

Kentsel Yerleşme Alanları söz konusu nazım imar planının 5.1 numaralı plan hükmünde; "Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşme alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder" ve 5.1.1 numaralı plan hükmünde; "Bu planda yerleşme alanı olarak gösterilen alanlarda, ilgili mevzuatta yer alan tanımlar kapsamında kalmak koşulu ile konut alanları, merkezi iş alanları, ticaret alanları, karma kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt ve servis istasyonları, küçük sanayi alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, tarım alanı, makilik fundalık, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları birlikte veya ayrı ayrı veya kısmen yer alabilir" şeklinde tanımlanmıştır.

Planlama alanı 20.02.2004-194 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisi kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planının 17-18-LMN paftasında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" olarak tanımlanmıştır.



Resim 17: Meri Nazım İmar Planı (Mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004-194 sayılı kararı ile onaylı Muğla Nazım İmar Planı)

MERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

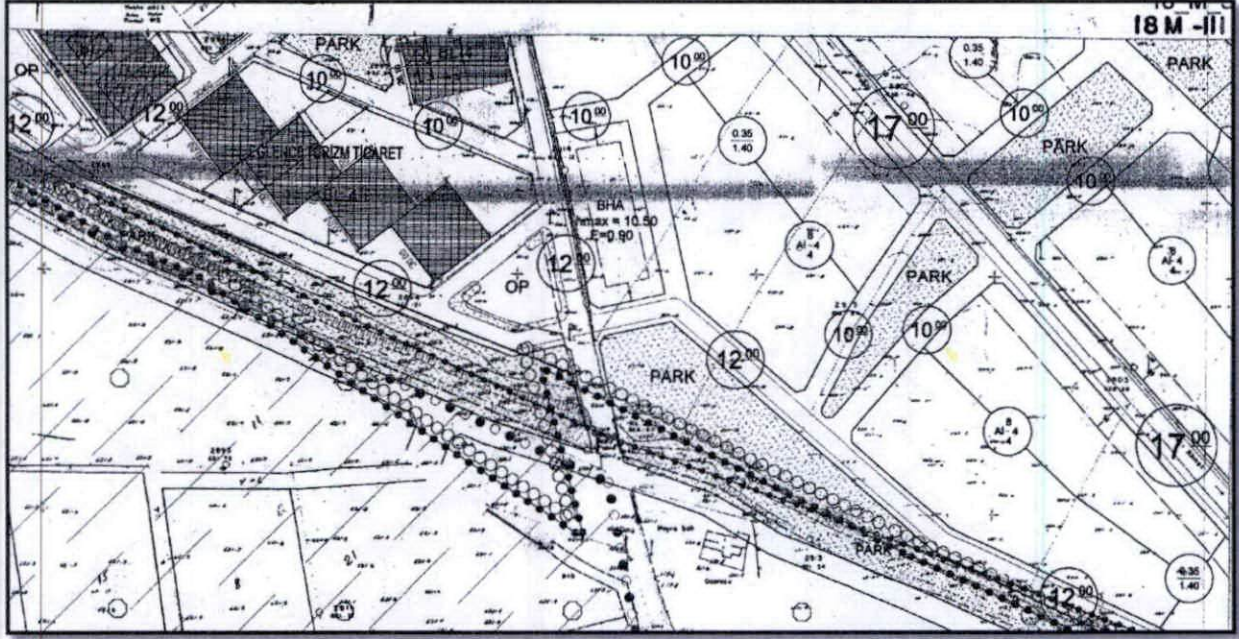
Nazım imar planında küçük sanayi sitesi ile birlikte dönüşüm planı yapılacak alan olarak belirlenen, taşınmazın da içinde yer aldığı plansız alan 03.10.2005-163 sayılı mülga Muğla Belediye Meclisinin kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı (İlave-Revizyon İmar Planı) açıklama raporunda 5'inci Bölge olarak belirlenmiş ve bu bölge Hamursuz Dağı, Kireç Sanayi ile Karabağlar Yaylası III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanı arasında kalan, 11 ha büyüklükteki ilave imar alanı olarak tanımlanmış; anılan bölge konut alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı ile park alanı ve yol olarak planlanmıştır.

Küçük sanayi sitesinden dönüşmesi öngörülen konut alanlarında blok nizamda yapılaşma önerilmişken, bu ilave alanda önerilen konut alanlarında yapılaşma koşulları TAKS/KAKS: 0.35/1.40, ayırık nizam olarak belirlenmiş; eğitim tesisi, cami, sağlık tesisi, resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetine ayrılan altyapı alanlarının ise bir



Fatma E. L. E.
Şehir Planlama
Limanreis Mah. Altın
Tel: 0538 857 0937
Balçova V.D. 23100

kısmında yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmemiş, planda yapılaşma koşulları belirtilenlerde ise $E: 0.90$, $h_{max}: 10.50$ m yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

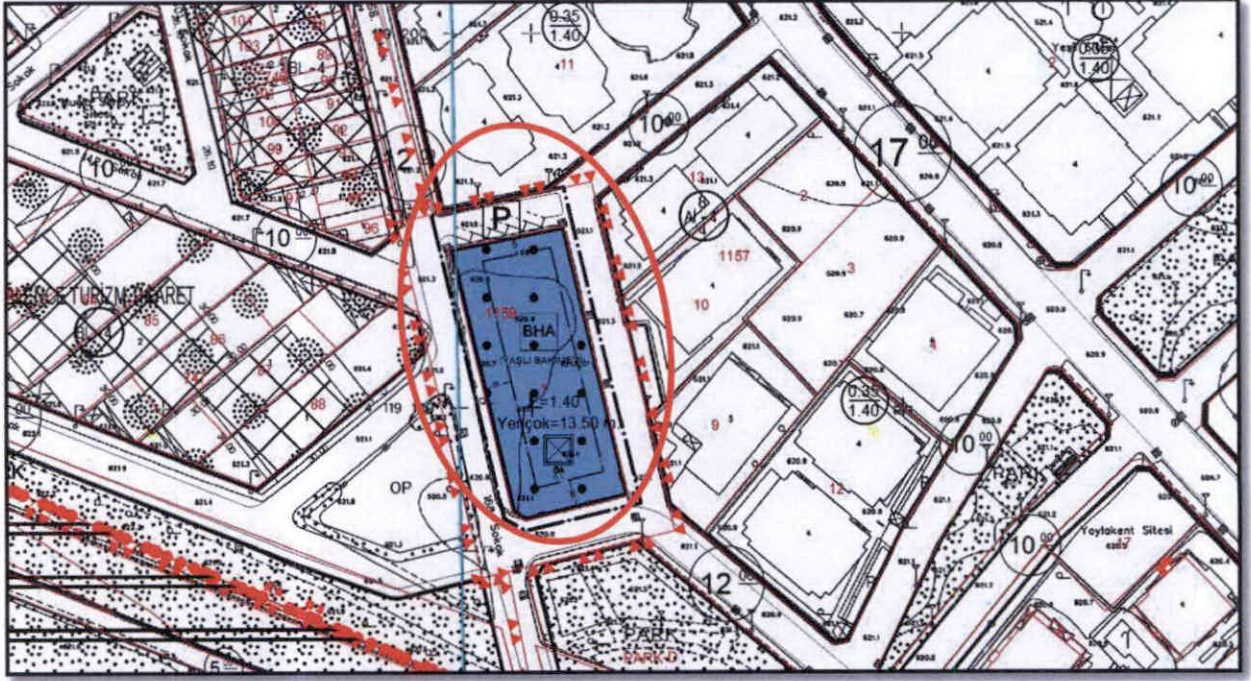


Resim 18: Önceki Uygulama İmar Planı (Mülga Muğla Belediye Meclisinin 03.10.2005-163 sayılı kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı)

Plan değişikliğine konu taşınmaz ise Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planının (İlave-Revizyon İmar Planı) 18M-III paftasında “E: 0.90, $h_{max}: 10.50$ m” yapılaşma koşulları ile “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” olarak planlı olup Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca 21.09.2022 tarihli, 143617 sayılı yazı ile taşınmazda İzan Otelcilik Turizm, Ticaret ve İnşaat A.Ş. tarafından Yaşlı Bakımevi yapılması ve yapılacak tesisin Büyükşehir Belediye Başkanlığına bırakılmasına yönelik “Yaşlı Bakımevi (Huzurevi) Yapım ve İşletme Protokolü” hazırlandığı belirtilmiş; 11.10.2022 tarihli, 149072 sayılı yazıda ise Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile bağışçı şirket arasında yapılan Yaşlı Bakımevi (Huzurevi) Yapım ve İşletme Protokolünün onay sürecinde olduğu, bu kapsamda tekrar görüş istenen MUSKİ Genel Müdürlüğünün daha önce talep edilen 500 m^2 büyüklükte teknik altyapı alanına ihtiyaç olmadığını bildirildiği belirtilerek inşa edilecek tesisin etkin ve verimli kullanımının sağlanması için kat sayısı ve inşaat alanının mücavir imar adalarında olduğu gibi “TAKS/KAKS: 0.35/1.40, $Y_{ençok}: 13.50$, 4 Kat” olarak artırılması talep edilmiştir.

Bunun üzerine Daire Başkanlığımızca taşınmazın “Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)” olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesine yönelik N20-C-8-A-2-B ve N20-C-8-B-1-A paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023-24 sayılı kararı ile oybirliği ile uygun bulunarak onaylanmış ve onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilan ve askı işlemleri 27.01.2023 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre ile Başkanlığımızca yapılmış olup askı süresi içerisinde plana yönelik herhangi bir itiraz başvurusu yapılmadığından uygulama imar planı değişikliği askı süresinin bitimi olan 26.02.2023 tarihi itibarıyla kesinleşmiştir.





Resim 19: Meri Uygulama İmar Planı (Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023-24 sayılı kararı ile onaylı Muğla Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Planı Değişikliği)

PLANLAMA SÜRECİ

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 14.09.2017 tarihli, E.2220 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Encümeninin 05.05.2016-1584 sayılı kararı ile Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın kamulaştırma işlemlerine başlandığı, 21.03.2017-3068 yevmiye ile mülkiyetin tamamının Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına tescili yapıldığı belirtilerek taşınmazın yapılaşma koşullarının mücavir imar adalarında olduğu gibi "TAKS/KAKS: 0,35/1,40" olacak şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bunun üzerine Menteşe Belediye Başkanlığından taşınmaza ilişkin bilgi-belgeler talep edilmiş ve Menteşe Belediye Başkanlığınca 05.10.2017 tarihli, E.9844 sayılı yazı ekinde onaylı nazım ve uygulama imar planı paftaları ile plan açıklama raporu, onaylı hâlihazır haritalar, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün taşınmazda herhangi bir yapı olmadığına dair yazısı, Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün taşınmaza ilişkin herhangi bir dava kaydı bulunmadığına dair yazısı gönderilerek planlama alanını kapsayan herhangi bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmadığı ve yapılaşma koşullarının çevredeki imar adalarında olduğu gibi düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Daha sonra Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Uygulama İmar Planı Gösterimleri tablosu uyarınca yapılması talep edilen plan değişikliği kapsamında belediye hizmet alanının alt kullanım grubunun da tanımlanması gerektiğinden Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca daire başkanlıkları ile MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün alanda herhangi bir talebi olup olmadığına ilişkin görüş sorulmuş ve 15.08.2022 tarihli, 133558 sayılı yazıda MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 500 m2 büyüklükte "Teknik Altyapı Alanı" talebi dışında daire başkanlıklarının taşınmaza yönelik bir talebi bulunmadığı bildirilmiştir.



Böylece, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ve gerekli veriler elde edilerek planlama sürecine başlanmış ancak 11.10.2022 tarihli, 149072 sayılı yazıda taşınmazda yaşlı bakımevi yapılmasına yönelik protokol kapsamında tekrar görüş istenen MUSKİ Genel Müdürlüğünün daha önce talep edilen 500 m² büyüklükte teknik altyapı alanına ihtiyaç olmadığını bildirdiği belirtilmiştir.

Bu doğrultuda taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)" olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve hazırlanan plan değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023-24 sayılı kararı ile oybirliği ile uygun bulunarak onaylanmış; onaylanan plan değişikliği askı süresi içerisinde plana yönelik herhangi bir itiraz başvurusu yapılmadığından askı süresinin bitimi olan 26.02.2023 tarihi itibarıyla kesinleşmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzan Otelcilik Turizm, Ticaret ve İnşaat A.Ş. tarafından Büyükşehir Belediye Başkanlığına başlanmak üzere taşınmazda yaşlı bakımevi yapılmasına yönelik protokol hazırlanması talep edilmiş ve Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca yürütülen Yaşlı Bakımevi (Huzurevi) Yapım ve İşletme protokolü uyarınca Belediye Hizmet Alanının alt kullanım tanımı ortaya çıkmış; bu doğrultuda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen güncel gösterim tekniklerine uygun olarak taşınmazın alt kullanımı tanımlanmış ve yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir.

Ne var ki uygulama imar planı değişikliği onaylanarak kesinleştikten sonra proje aşamasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 02.06.2023 tarihli ve 41911466755.04/212976 sayılı yazısında taşınmazda Yaşlı Bakımevi (Huzurevi) yapılmasına ilişkin projelerin incelendiği, projenin ilk aşamada asmolen döşeme sistemi ile tasarlandığı ve kat yüksekliklerinin bu doğrultuda belirlendiği, sonrasında Bina Deprem Yönetmeliği gereği taşıyıcı elemanların kiriş-plak sistemi olarak çözüldüğünün görüldüğü, bu değişiklik neticesinde uygulanacak olan mekanik ve elektrik tesisatlarının Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının yayımladığı Binalar İçin Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Formuna göre minimum kat yüksekliğini yakalayamadığının tespit edildiği bildirilmiş ve maksimum saçak yüksekliğinin 1 m artırılması talep edilmiştir.

Sonuç olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumlulukları kapsamında yürütülmesi gereken kamu hizmetleri için gerekli tesislerin yapı alanı ve kapasitesi gibi gereksinimlerinin etkin bir şekilde karşılanabilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı (Yaşlı Bakımevi)" olarak planlı 1159 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararında bir değişiklik yapılmamış; proje aşamasında tespit edilen ihtiyaç doğrultusunda yapı yüksekliği 1 m artırılarak "E: 1.40, Y_{ençok}: 13.50 m, 4 Kat" olarak tanımlı yapılaşma koşulları "E: 1.40, Y_{ençok}: 14.50 m, 4 Kat" olarak düzenlenmiştir.


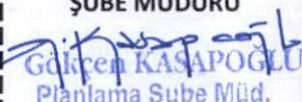


PLAN HÜKÜMLERİ

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}: 14.50 m 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 "Önlemler 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 taşıtılacağı 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.
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.

Fatima ELMEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. No:14
Tel:0538 657 0937
Balçova V.D. 255872/004



HAZIRLAYAN  Gökçen YILMAZ Şehir Planlama Şube Müd.	Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP- 481021518 (TEKLİF-481017953) Öçek : 1/1000
ŞUBE MÜDÜRÜ  Gökçen KASAPOĞLU Planlama Şube Müd.	Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 1159 ada 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait plan açıklama raporu Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2023 tarihli ve 165 sayılı kararıyla aynen onaylanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ

BASKANI
Emin MADRAN
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkan V.

