



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

10.02.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

10.02.2020 tarihinde saat 10.00'da Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1259 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 14.03.2019 tarihli meclis toplantısında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanının yaklaşık 4.400hektar olması nedeniyle inceleme tamamlanıncaya kadar komisyona süre verilen, "Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1259 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 09.03.2018 tarih 14059/40801 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-3803-5331 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
b) 09.04.2018 tarih E.2113/9095 sayılı yazımız.
c) 07.06.2018 tarih E.3402/14435 sayılı yazımız.
d) 05.10.2018 tarih 39531/141804 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-535-15818-24569 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
e) 05.11.2018 tarih E.6577/25888 sayılı yazımız.
f) 11.12.2018 tarih 47630/170989 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-620-20707-30927 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
g) 11.02.2019 tarih 5001/20988 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı 13225515-115-01-91-2986-3608 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.

İlgi (a) yazı ile 06.12.2017 tarih 2017/145 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı Meclis Kararıyla, Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon ve İlave İmar Planı Teklifinin Başkanlığımıza gönderilmesinin uygun bulunduğu belirtilerek söz konusu plan dosyası tarafımıza iletilmiş olup; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmesi hususu talep edilmiştir.

İlgi (b) yazımızla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 31. Maddesi uyarınca, dosyaya ilişkin tamamlanması gereken eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. İlgi (c) yazımızla ilgili Daire Başkanlıkları ve Şube Müdürlüklerinin plan teklifine ilişkin görüşleri ve talepleri ile dosyaya ilişkin tespit edilen diğer eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (d) yazıyla plan dosyası, Trafik Etüt Raporu ile birlikte yeniden Başkanlığımıza iletilmiştir. İlgi (e) yazımızla dosyaya ilişkin tespit edilen eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (f) yazı ile plan teklifi kapsamında kalan kıyı kesimlerine ilişkin kısmi yapılaşma tespitinin kabulüne ilişkin 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı ile Bodrum Belediyesi arşivinde bulunan ve plan teklifi kapsamına giren onaylı planlara ilişkin liste tarafımıza iletilmiştir. 03.01.2019 tarih 473-589 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ile 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Meclis Kararında maddi hata yapıldığı tespit edilmiş olup, söz konusu kararın tutanağa uygun olarak düzeltildiği belirtilerek düzeltilmiş meclis kararı Başkanlığımıza iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (g) yazıyla plan teklif dosyası yeniden Başkanlığımıza iletilmiştir.

Kurum görüşleri;

Dosyasında yapılan incelemede; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü, Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü görüşü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü görüşü, İl Tarım Müdürlüğü görüşü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşü, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü görüşü,



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

10.02.2020

Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü görüşü, Bodrum Kaymakamlığı Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü görüşü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü görüşü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü görüşü, MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı görüşü, İl Jandarma Komutanlığı görüşü, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü görüşü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü görüşü, BOTAŞ görüşü, MUSKİ görüşü, Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü görüşü ile; Muğla Büyükşehir Belediyesi birimlerinden, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görüşü, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı görüşü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğüne ait 07.09.2016 tarih 64019405-754-603104 sayılı yazıda; "İmar planı çalışmalarında ıslah kesit genişliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca yazınız eki planlar incelendiğinde, Bölgemiz çalışmaları dışında bulunan birçok yağış havzaları küçük olan kuru derelerin de bulunduğu görülmüştür. Bu dereler için İmar Planı çalışmalarında, mevcut yataklarının korunması ve en az 5.00m şerit genişliğinde bakım onarım amaçlı yol bırakılması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiş olup, ayrıca 08.12.2014 tarih 64019405-045-770209 sayılı görüşte; Bodrum Yarımadası Acil İçmesuyu Projesi, İçmesuyu Tesisleri ve İsale Hattı 1. Kısım İnşaatı'ndan bahisle "...yapılacak Revizyon İmar Planı çalışmasında İsale Hattı boyunca isale hattı ekseninin 5m sağında ve solunda sabit tesis ve ağaç vb köklü bitkilerin dikimi yapılmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

MUSKİ'ye ait 14.01.2019 tarih 53042709-622.03-E.105/910 sayılı yazıda; "Yapılan inceleme neticesinde; Ekte gönderilen 1/5000 ölçekli plan teklif dosyası incelendiğinde, Kurumumuz görev, yetki ve sorumluluğunda içme suyu ve atıksu ile ilgili değerlendirmeler yapılmış, derelerle ilgili olarak halihazırdaki mevcut dere varlığı vasıflarının ve kesitlerinin korunması hususunda DSİ'nin görüşü doğrultusunda işlenmesi gerekmektedir. İçme suyu ve atıksu ile ilgili yapılan değerlendirmeler ekte sayısal (NCZ) dosya olarak gönderilmektedir. Sayısal dosyada bulunan verilerin plan taslağına işlenmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ait 15.03.2017 tarihli yazıda; "...Müdürlüğümüz uzmanlarınca arşiv bilgilerinin sayısallaştırılmasına yönelik çalışmalar henüz tamamlanmadığından, ilgi yazılar ile istenen bilgi ve belgelerden, sadece sayısal ortama aktarılmış ve Kurulca onaylanmamış sayısal sınırlar gönderilmektedir. Bu alanlar dışında ise halen devam eden inceleme ve tespit çalışmalarımız bulunmaktadır. Yukarıdaki işlemler tamamlanmadığından uygulamaya yönelik işlem tesis edilmesi için Müdürlüğümüz görüşü alınması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

İl Tarım Müdürlüğüne ait 11.07.2008 tarihli 3795-5013 sayılı yazıda ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne ait 28.07.2016 tarih 6459 sayılı yazıda; özetle yazı eki tarımsal etüt haritaları ve yazılarda belirlenen koşullar doğrultusunda kullanım kararları getirilmesi yönünde görüş belirtilmiştir. 22.07.2016 tarih 4881 sayılı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yazısında İmar planına konu araziyle ilgili hazırlanan rapor ve eklerin Bakanlığımız tarafından 5403 sayılı Kanunun 13üncü maddesi ile Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplaştırılmasına ilişkin 8.maddesi kapsamında değerlendirilmesi sonucu; 1908,2 hektarlık kuru marjinal tarım arazisinin istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür şeklinde görüş belirtilmiştir.

Ayrıca, dosyada yer alan 21.11.2016 tarih 5947 sayılı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yazısında, İslamhaneleri Mahallesi 238 ada 13 nolu parselde kayıtlı arazinin Kuru Tarım Arazisi olarak değerlendirilmiş olduğu belirtilerek tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. 11.01.2017 tarih E.15620 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü yazısında İslamhaneleri Mahallesi 238 ada 9 nolu parselin sehven Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak gösterildiği belirtilerek söz konusu parselin Dikili Tarım Arazisi olduğu anlaşıldığından tarım dışı amaçla kullanılması uygun yerlerden olmadığı belirtilmiştir. 03.03.2018 tarih E.663303 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü yazısında Turgutreis Mahallesi eski 6380 yeni 391 ada 33 parselden bahisle parselin tarım dışına çıkartılan 1500m² kısmı için yapılacak olan ifraz talebinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. Maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında; planın onaylanması sonrasında ifraz edilmesinde sakınca bulunmadığı yönünde görüş belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne ait 31.12.2014 tarih 224918 sayılı yazıda;



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

10.02.2020

"2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18.Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak, Açılacak Tesisler hakkındaki Yönetmeliğin" Kavşak mesafesi başlıklı 37. Maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddesi hükümlerine uygun planlama yapılması, karayolu kamulaştırma sınırımızın korunması, daha güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla yol kenarındaki tesislerin her noktadan anayola bağlantılarının önlenerek, belirli uzunluklarda topluca katılma ve ayrılma imkanı sağlamak üzere yolumuz kamulaştırma sınırı dışında toplayıcı yol planlanması, gerekli terkinlerin yapılması, planlanmaması halinde yolumuza cepheli parsellerde yapılaşmaya gidilmek istenmesi halinde ve ulaşım aşamasında Bölge Müdürlüğümüz uygun görüşünün alınması şartıyla anılan sahalarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüze sakınca yoktur. Ancak 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planının Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek uygun görüşümüzün alınması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiş olup; 31.07.2018 tarih E.287894 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında; "...Hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi incelenmiş olup idaremiz sorumluluk ağı içerisindeki bulunan Bodrum-Turgutreis Yolunun Konacık, Güreçe ve Turgutreis kesimlerine ait güncel projeye uygun olarak hazırlanmıştır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığına ait 14.01.2019 tarih E.1239 sayılı yazıda; *"...Meri imar planlarında yer yer yaya yolu olarak devam eden; Turgutreis Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde Bodrum Belediyesinde yapılan taşıt yolu ve bisiklet yolu uygulamalarının ilgi yönetmelikler gereği planlara işlenmesi, plan üzerinde belirtilmeyen yol genişliğinin ve yol enkesitlerinin plan notlarına işlenmesi gerekmektedir. Öte yandan Turgutreis Terminal Alanı fonksiyonunun, Torba Terminal Alanının projelendirilme çalışmaları sonrasında uzun erimli diğer temel ihtiyaçlara cevap verilecek şekilde düzenlenmesi için, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna dönüştürülmesi ve bu fonksiyonun plan notlarında otopark maddesinin de eklenerek otopark plan notlarında da bölgesel otopark ihtiyacının zemin üstü olması durumunda minimum 1/2'sinin, yer altı otopark fonksiyonu olması durumunda tamamının kullanılabilmesi açısından düzenlenmesi Başkanlığımızca uygun değerlendirilmiştir." şeklinde görüş belirtilmiştir.*

AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğüne ait 27.03.2015 tarih 18626 sayılı yazıda; *"Turgutreis Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar ve Uygulama İmar Planı revizyon içerisinde bulunan mevcut trafo bina yerleri ile yeni öneri trafo yerlerinin krokileri, Enerji Nakil Hatlarını gösteren plan paftası ve sayısal bilgiler, CD'si yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu Enerji Nakil Hatlarının, mevcut ve belirlenen trafo yerlerinin korunması şartı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar ve Uygulama İmar Planı revizyonu yapılmasında müdürlüğümüze herhangi bir sakınca yoktur." şeklinde görüş belirtilmiştir.*

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekanal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından 09.01.2018'de onaylanan (5534 ha) ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.07.2018 tarihlerinde onaylanan (107 ha) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. 09.01.2018 onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar; Önlemlenilen Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar; Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem alınabilecek nitelikte şişme-oturma açısından sorunlu alanlar; Önlemlenilen Alan 5.2 (ÖA-5.2): Önlem alınabilecek dolgu alanlar; Uygun Olmayan Alan-2.3 (UOA-2.3); Heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler; olmak üzere 5 ayrı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapıldığı tespit edilmiştir. 17.07.2018 tarihlerinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda; Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Alüvyon zeminin gözlendiği öngörülemez zemin problemleri sorunlu alanlar, Önlemlenilen Alan 2.3 (ÖA-2.3) Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar, olmak üzere 2 ayrı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapıldığı tespit edilmiştir.

Plana ilişkin Araştırma ve Plan Açıklama Raporunda plan amacının;

"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave İmar Planı'nın amacı; Muğla ilinin "6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında büyükşehir olmasıyla değişen idari yapı doğrultusunda tek bir belediye haline gelen Bodrum ilçesinde, imar planlarının bütünlenmesi çalışmaları kapsamında, uygulamada yaşanan sorunların çözümüne yönelik plan revizyonlarının yapılması ve kısmi veya bölgesel ilave alanların planlanması ile "planların bütüncül" hale getirilmesi ve planlama alanının, 3194 sayılı "İmar Kanunu", "Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliği", "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği", değişen kurum görüşleri ve yenilenen 22A Kadastro verileri ile güncel halihazır haritalara aktarımı yapılmış



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

10.02.2020

kıyı kenar çizgisi doğrultusunda mevzuata uygun planlı bir yapıya kavuşturulmasıdır." şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.

Plan kapsamının;

"Planlama alanı, Bodrum ilçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahallelerinin, Peksimet-Kadıkalesi Koruma Amaçlı İmar Planı hariç olmak üzere, çeşitli zamanlarda, imar ve mevzii imar planı niteliğinde parçacıl olarak planlı alanları ile üst ölçekte 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli planlarda karar ve koşullar getirilmiş alanları kapsamaktadır... Planlama alanı, söz konusu mahallelerin arkeolojik ve doğal sit statülü alanlar ile Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi kapsamında kalan alanlar hariç, mevcut imar planı bulunan alanlar ile üst ölçekli plan kararları doğrultusunda ilave edilecek alanları kapsamakta olup, 4.397,5 hektardır." şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (f) yazı ile plan teklifi kapsamında kalan kıyı kesimlerine ilişkin kısmi yapılaşma tespitinin kabulüne ilişkin 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu meclis kararında özetle; Plan teklifi kapsamında kalan bölgenin planlama sürecinin farklı planlama sınırları ve onama tarihleri olarak parçacıl şekilde geliştiği; Bu süreç içerisinde Mülga Turgutreis Belediye Başkanlığı tarafından Turgutreis Belde Belediyesi sınırları içindeki onaylı planların, revizyon çalışmaları yapılırken 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri gereği kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisinde kısmi yapılaşma tespitlerinin yapıldığı ve bu tespitlere ilişkin meclis kararlarının alındığı, söz konusu meclis kararları ile plan açıklama raporlarında, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisinde kısmi yapılaşma tespitinin %50'nin üzerinde olduğunun belirtildiği; Ayrıca 2013/31 esas sayılı dosyası altında, Belediye tarafından 1992 yılı öncesi nazım ve uygulama imar planlarına göre kıyı kenar çekme mesafesi ve yapılaşma oranının tespitine ilişkin hazırlanan ve Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesine sunulan bilirkişi raporu kapsamında, Mülga Turgutreis Belediyesi idari sınırlarının kıyıya cepheli alanlarında kıyı kenar çizgisinin kara yönünde 100 metrelik sınırı kapsamında kalan imar adalarındaki kısmi yapılaşma doluluk tespit çalışması sonucunda kısmi yapılaşma oranının %52,5 olarak tespit edildiği belirtilmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 19. Maddesinde; *"Kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerindeki uygulamalar ve bunların kontrolü, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valiliklerce yürütülür."* İfadesi yer almakta olup, 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı ve ekleri kapsamında yapılan incelemede; Palamut Mevkii İmar Planı kapsamında alınan 24.10.2003 tarih ve 2003/97 sayılı meclis kararlarında kısmi yapılaşmaya ilişkin herhangi bir ibare bulunmadığı, söz konusu mevzi planın kıyı kesiminde mevcutta da büyük ölçüde yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, 1986 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan S.S. Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planının kapsadığı kıyı şeridinde mevcutta yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir.

Plan teklifi kapsamındaki kıyılarda kısmi yapılaşmalara ilişkin yukarıdaki hususlar doğrultusunda tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı Teklifinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca 100 metrelik Sahil Şeridi düzenlenen alanlara ek olarak, onaylı Palamut Mevkii İmar Planı kapsamında ve S.S. Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı kapsamında kalan kıyı alanlarında da 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca 100 metrelik Sahil Şeridi düzenlenmesi gerekmektedir.

Palamut Mevkii İmar Planı kapsamında yer alan ve yukarıdaki değerlendirme doğrultusunda planda 100 metrelik Sahil Şeridi düzenlenmesi gereken Turgutreis Mahallesi Palamut Mevkii 168 ada 4 parselin bir kısmında düzenlenen Konut+Ticaret alanının 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ile uyumsuz olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu alandaki planlama kararlarının onaylı üst ölçek plana göre revize edilmesi gerekmektedir.

Plana ilişkin Açıklama ve Araştırma Raporunda, Arazi Kullanım Dağılımına ilişkin tabloda (Tablo.23) alan hesabının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı detayında düzenlendiği tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı esas alınarak 1/5000 ölçeği detayında Arazi Kullanım Dağılımı tablosunun da Açıklama ve Araştırma Raporuna eklenmesi gerekmektedir.

1/5000 ölçekli teklif plan dosyasındaki plan paftalarında teknik çizim hataları olduğu tespit edilmiş olup söz konusu hataların düzeltilmesi gerekmektedir. Plan genelinde, onaylı üst ölçekli planlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe



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

10.02.2020

uygun biçimde gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Plan teklifinin 2025 yılı projeksiyon nüfusu, ikamet eden 53.500, geçici ikamet eden 81.500 olmak üzere 135.000 kişi olarak belirlenmiştir. Plan teklifinin arazi kullanım dağılımı, projeksiyon nüfusu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosunda belirlenen standartlara göre incelendiğinde, planlanan sosyal ve teknik donatı alanlarının açık yeşil alanlar hariç eksik olduğu tespit edilmiştir.

Plan Açıklama Raporunda söz konusu durum; *"gerek yerleşik alanlar gerekse imar uygulamalarıyla oluşmuş bir dokunun hakim olduğu planlama alanında mümkün olduğunca yeni donatı alanları planlanarak standartlar mevcut duruma oranla artırılmıştır. Ayrıca, "Harita 19A. Bölgesel Sosyal Donatı" haritasından görülebileceği gibi, planlama alanı Bodrum Yarımadası'nın bir parçasıdır ve yarımadanın ortasında, donatı alanlarının kümelenildiği Ortakent, Bitez ve Konacık mahalleleri ile komşudur. Yarımada bütününe hizmet edecek Bodrum Devlet Hastanesi Konacık mahallesinde yer almaktadır. Konacık ile birlikte Ortakent Mahallesi özellikle içerisinde anaokulundan liseye kadar tüm okul kademelerini içeren özel eğitim tesislerinin yoğunlaştığı bir mahalledir. Bu nedenle, planlama alanı söz konusu mahallelerdeki donatı alanlarından da hizmet almaktadır."* şeklinde gerekçelendirilmiştir.

Her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 tablosunun açıklamalar kısmında; *"Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleriyle bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir."* ibaresi yer alsada; Plan Açıklama Raporunda, planlama alanının yakın çevresiyle birlikte projeksiyon nüfusu ve donatı miktarlarının hesaplandığı (Tablo 22) ancak Açık Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanı haricinde diğer donatı standartlarının sağlanamadığı tespit edilmiş olup, teklif plandaki sosyal ve teknik altyapı alanları miktarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği asgari standartları doğrultusunda sağlanması gerekmektedir.

Turgutreis Mahallesi Karabağaltı Mevkii 161 ada 1 ve 67 parsellerin bir kısmının, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Karma Kullanım Alanı"nda kalmasına karşın 1/5.000 ölçekli plan teklifinde "Makilik-Fundalık Alan"a alındığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli plana uygun biçimde planlanması gerekmektedir.

İlgi (b) ve ilgi (e) yazılarımızda; 1/5000 ölçekli teklif planın, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonununun 4.14 ve 5.5.5 sayılı hükmü doğrultusunda irdelenerek gerekli halde plan kararlarına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği tekliflerinin hazırlanarak Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı "i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı." şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan, ilgi (g) yazı ekinde 1/5000 ölçekli teklif plan dosyası ile birlikte Başkanlığımıza iletilen, Kentsel Yerleşme Alanları, Ekoturizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum Belediyesi tarafından hazırlatılarak Başkanlığımıza sunulan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

10.02.2020

Komisyon Görüşü:“*Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan, PİN-39455 Plan İşlem Numaralı, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akcaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1259 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

14.03.2019 tarihli 47 (1/25.000 ölçekli plan değişikliği) ve 48 (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı) sayılı Meclis Kararları ile inceleme için Komisyonumuza ek süre tanınması sonrasındaki süreçte; 07.05.2019 tarihinde Bodrum Belediyesi'nde Bodrum Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi personeli katılımıyla toplantı yapılmış; 21.05.2019 tarihinde Bodrum Belediyesi Ortakent Toplantı Salonunda, Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu, Bodrum Belediye Başkanı, Bodrum Belediye Meclis üyeleri, Bodrum Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesinden ilgili personelin katılımıyla gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısında, plan müellifi tarafından planlama çalışmasına ilişkin sunum yapılmıştır. 11.07.2019 tarih E.16808 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ile “14.02.2019 tarih ve E.1259 sayılı yazınız ile Meclise havalesi yapılmış olan ve İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından incelenmesi devam eden 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı teklifine ilişkin Komisyonunuzca yapılan tespitlerin düzeltilerek onaylanmasında Belediyemizce sakınca yoktur.” denilmiştir. 25.07.2019 ve 26.07.2019 tarihlerinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İlçe Belediyesi yetkilileri ve plan müellifinin katılımıyla, söz konusu meclis yazılarında belirtilen hususların giderilmesi ve 11.07.2019 tarih E.16808 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı doğrultusunda gerekli düzeltmelerin yapılmasında mutabakata varılmış olup, yeni sosyal ve teknik altyapı alanlarının yer seçimi için birlikte çalışma yapılmıştır. 28.11.2019 tarihinde, yapılan çalışmalar sonucu planda yapılan düzenlemelere ilişkin Komisyonumuza sunum yapılmıştır. 21.01.2020 tarihinde Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi yetkilileri, Komisyonumuz üyeleri ve STK'ların katılımıyla bilgilendirme toplantısı düzenlenmiş olup, toplantıda plana ilişkin plan müellifi tarafından sunum yapılmıştır.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.02.2019 tarih 36521862-115.01.02-E.1259 sayılı yazısında belirtilen hususlara ilişkin aşağıdaki düzenlemelerin yapılması;

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında; Onaylı bütüncül planlardan, Palamut Mevkii İmar Planı ve S.S. Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planında kısmi yapılaşma bulunmadığından, bu alanlarda sahil şeridinin 100 metre olarak planlanması. Domalan Mevkii İmar Planı, Turgutreis Merkez İmar Planı, Akyarlar 2. Etap İmar Planı, Akyarlar 1.Etap İmar Planlarının kapsadığı alanlarda bu planlarda ön görülen sahil şeridinin temel alınması. Parsel bazlı planlar ile gelişmiş alanlarda planın onay tarihi ve/veya yapı ruhsatı tarihine bakılarak 100 metre sahil şeridi uygulanması ya da onaylı plandaki sahil şeridinin kabul edilmesi. Onaylı planı bulunmayan alanlarda 100 metre sahil şeridi uygulanması.

Turgutreis Mahallesi Palamut Mevkii eski 168 ada 4 parselde; Plan teklifinde Turgutreis Mahallesi Palamut Mevkii eski 168 ada 4 parselin bir kısmında düzenlenen Konut+Ticaret Alanının 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ile uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. 1/5000 Ölçekli plan çalışması ile eşgüdümlü yapılan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği çalışmasında ilgili alandaki Karma Kullanım sınırları 2003 yılı onaylı Palamut Mevkii İmar Planına göre düzenlenerek, alt ve üst ölçek planların uyumlu hale getirilmesi, Onaylı Palamut Mevkii İmar Planı kapsamındaki alanın kıyı kesiminde yukarıda da belirtildiği üzere 100 metrelik sahil şeridi düzenlenmesi.



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

10.02.2020

Turgutreis Karabağaltı Mevkii 161 ada 1 ve 67 parsellerin bir kısmının, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda “Karma Kullanım Alanı”nda kalmasına karşın 1/5.000 ölçekli plan teklifinde “Makilik-Fundalık Alan”a alındığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli plana uygun biçimde düzenlenmesi.

Teklif plandaki sosyal ve teknik altyapı alanları miktarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği asgari standartlarını sağlamadığı tespit edilmiş olup bu doğrultuda yeni sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenerek plana işlenmesi. Bu kapsamda Eğitim Alanlarının sürekli nüfus projeksiyonu, diğer alanların ise sürekli ve geçici nüfus projeksiyonuna göre Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği asgari standartlarını karşılamaının sağlanması. 14.02.2019 tarih E.1259 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ekinde Meclise iletilen 1/5000 ölçekli plan teklifi ile düzenleme sonrası plan teklifine ilişkin sosyal ve teknik altyapı alan miktarları Ek tabloda verilmiştir.

1/5000 ölçeği detayında Arazi Kullanım Dağılımı tablosunun Plan Açıklama ve Araştırma Raporuna eklenmesi. 1/5000 ölçekli teklif plan dosyasındaki plan paftalarında teknik çizim hataları olduğu tespit edilmiş olup söz konusu hataların düzeltilmesi.

Yukarıda belirtilen düzenlemelere ek olarak İmar ve Bayındırlık Komisyonu inceleme sürecinde gerekli görülmesi veya bu süreç içerisinde iletilen yeni talep ve ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda aşağıdaki düzenlemelerin yapılması;

Üst ölçek planlar doğrultusunda işlenen ve yapılaşmaya kapalı olan “Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alanlar”dan plan bütünlüğünü bozmayacak olanların plan onama sınırı dışına çıkarılması. Karayolunun Kuzey kesiminde yer alan Tarım Alanları Tarım Etüdüne göre çoğunlukla Mutlak ve Dikili Tarım arazilerinden oluştuğu, planda önerilen yolların (mevcut yollar dahil), bu alanlarda Tarım Dışı Kullanım izni alınmadan planlanmasının mümkün olmadığı tespit edilmiş olup plan onama sınırı dışına çıkarılması. Plan onama sınırı dışına çıkarılan “Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan” ve Tarım Alanları sonrasında Planlama Alanı yaklaşık 4397 hektardan, 2744 hektara düşürülmüştür.

Mera arazilerinden geçtiği, plan onama sınırı dışına taşıdığı, mutlak veya dikili tarım alanlarına taşıdığı tespit edilen yolların, bu alanlara taşmayacak biçimde yeniden düzenlenmesi.

Mera arazilerinden geçen mevcut yollara ilişkin uygulama aşamasında gerekli izinlerin alınmasına yönelik, “Mera Alanları” başlıklı plan hükmüne, “*Mevcut yollara ilişkin uygulamalarda mera mevzuatı doğrultusunda gerekli izinler alınmadan uygulama yapılamaz.*” ibaresinin eklenmesi.

1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu’nda Ticaret lekesi olarak gösterilmeyen ancak aynı planın 5.19.1.1. sayılı plan hükmü doğrultusunda Karayolu kenarında planlanan Ticaret Alanları için plan hükmü düzenlenerek bu alanlar için “T1” sembolü ile yeni bir lejand oluşturulması. Plan hükümlerinde “Ticaret Alanları” tanımına şu ibarenin eklenmesi: “*T1 sembolü ile gösterilen Ticaret Alanları, “Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu”nun 5.19.1.1. Maddesi doğrultusunda planlanmış olup, bu alanlarda 5.19.1.1. Maddesinde belirtilen Akaryakıt ve Servis İstasyonu haricindeki kullanımlar yer alabilir.*”



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

10.02.2020

05.07.2019 tarihinde onaylanan Turgutreis Yat Limanı ve Feribot Yanaşma Yeri Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının onaylı kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmının 1/5000 ölçekli plana işlenmesi.

15.10.2019 tarih 39966 sayılı ADM yazısıyla iletilen Akyarlar Bağla – Kemer Enerji Nakil Hattının plana işlenmesi.

Tespitli Köy Yerleşik Alanlarına ilişkin Bodrum Belediyesinden alınan sayısal verilere göre, ilgili yerlerdeki fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesi.

22.04.2019 tarih 13832/51381 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı dilekçe ekinde iletilen 03.04.2019 tarih E.1102564 sayılı Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yazısında, Muğla İl Toprak Koruma Kurulunun 28.03.2019 tarih ve 2019/3 sayılı kararı ile “Ticaret ve Turizm Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılmak üzere” tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir. Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede, söz konusu taşınmazın, çevresinde yer alan benzer nitelikteki parsellerle birlikte plan ve bölge bütünlüğü içerisinde ele alınması gerektiği mütalaa edilmiş olup, 1/5000 ölçekli planda Tarım Alanı olarak işlenmesi.

27.08.2019 tarih 8525 sayılı Kurul Kararı ile Akyarlar Mahallesi Kıyı Kesiminde tescil edilen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının plana işlenerek bu alanın plan onama sınırı dışında bırakılması.

1989 yılı onaylı Turgutreis Ana İmar Planı’nda Konut Alanı olarak planlanan, Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilen, 14.02.2019 tarih E.1259 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ekinde Meclise iletilen 1/5000 ölçekli plan teklifinde Turizm Tesis Alanı olarak planlanan Akyarlar Mahallesiindeki alanın 1/5000 ölçekli plan teklifinde Konut Alanı olarak düzenlenmesi.

Turgutreis Mahallesi eski 4147 ve 4136 parsel yeni 688 ada 1 ve 12 parselde mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonu, 10.10.1995 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli Turgutreis Merkez Revizyon İlave İmar Planına işli olmaması nedeniyle 14.02.2019 tarih E.1259 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ekinde Meclise iletilen 1/5000 ölçekli plan teklifinde Karma Kullanım olarak planlanmış olup, söz konusu Akaryakıt ve Servis İstasyonunun 11.08.1994 tarihli Yapı Kullanma İzin belgesinin bulunduğu, 22.10.1993 tarih 993/71 sayılı mülga Turgutreis Belediyesi Meclis Kararı ile Akaryakıt Servis ve bakım İstasyonu olarak plan değişikliğinin kabul edildiği tespit edilmiş olup ilgili alanın 1/5000 ölçekli plan teklifinde de Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak düzenlenmesi.

Üst ölçekli plan doğrultusunda 1/5000 ölçekli plan teklifinde “Makilik-Fundalık” olarak planlanan alanlara ilişkin plan hükmünün, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu’nun ilgili plan hükmüne uygun olarak aşağıdaki gibi düzenlenmesi;

“Bu alanların doğal yapısının korunması esastır, ancak özel mülkiyete tabi olan parsellerde kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile konut ya da tarımsal amaçlı yapılar ile, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’teki Sağlıklı Yaşam Tesisleri tanımında belirtilen kullanımlar ve bunların ihtiyacı olan konaklama tesisleri ile rekreasyon alanları yer alabilir.

Bu kullanımlara ilişkin alt ölçekli imar planları, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak olup;

Konut ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapılanma koşulu: min. ifraz = 5.000 m²

Emsal (e) = 0,05



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

10.02.2020

Emsale esas maks. yapı inşaat alanı = 150 m²
Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 2.500m²
Max. bina yüksekliği = 6,50 m. (2 kat) olacaktır.

Sağlıklı Yaşam Tesisleri için yapılanma koşulu:
Emsal (e) = 0,06
Max. bina yüksekliği = 6,50 m. (2 kat) olacaktır.”

1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde komisyon incelemesi sürecinde yapılan düzenlemeler sonrasında imar planı teklifi 24.10.2019 tarih E.9866 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilerek görüş talep edilmiştir. İletilen plan teklifi üzerine 26.12.2019 tarih 2019/12-566 sayılı UKOME Kararı alınmış olup, kararda: “...parselinde karşılanamayan otopark parsellerinin tespitinin yapılması ve kamusal, bölgesel otopark alanlarının artırılması sonrasında değerlendirme yapılması.” şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu karar, 09.01.2020 tarih E.1349 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü ile birlikte iletilmiştir. Görüş ve karara ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı değerlendirmesi 16.01.2020 tarih E.589 sayılı yazı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiştir. 31.01.2020 tarih E.5526 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısında, “16.01.2020 tarih E.589 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında bahsi geçen hususlara ait düzenlemeler uygun değerlendirilmiş olup, 26.12.2019 tarih 2019/12-566 sayılı UKOME Kararı gereği düzenlemelerin yapılarak UKOME Genel Kurulu gündemine alınmak üzere tarafımıza iletilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

Bu doğrultuda; 1/5000 ölçekli plan teklifinde, kamusal bölgesel otopark alanlarının artırılması, söz konusu alanların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre “Genel Otopark” gösterimiyle plana işlenmesi,

Plan notlarına aşağıdaki hükümler eklenmesi;

“Meskûn alanlarda, fiziki sınırlayıcılar nedeniyle yol genişliklerinin sürekliliğinin sağlanamadığı yollarda yol en kesitleri ve gerekli çözümler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında yapılacaktır.”

“Parselasyon planları sonrasında oluşacak her bir parselin ilgisine göre “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” doğrultusunda parsellerin giriş çıkış izni alabileceği şekilde düzenlenmesi esastır.”

“Onaylı planlara göre ruhsat almış mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında varsa kazanılmış haklar, idare tarafından resen onaylanan bu planla ortadan kalkmayıp ilgili mevzuat doğrultusunda devam ettirilmektedir.”

“Otopark Yönetmeliğine göre otopark ihtiyacının parselinde karşılanıp karşılanamayacağına ilişkin parsel bazında tespit 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında yapılacaktır.”

“Otopark ihtiyacının parselinde karşılanması esastır.”



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

10.02.2020

26.12.2019 tarih 2019/12-566 sayılı UKOME Kararı gereği plan teklifi yeniden UKOME gündemine alınmış olup, 04.02.2020 tarih 2020/2-57 sayılı UKOME kararı 07.02.2020 tarih E.6420 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısı ile iletilmiş, aynı yazıda ilgili trafik etüdünün de uygun değerlendirildiği belirtilmiştir. 04.02.2020 tarih 2020/2-57 sayılı UKOME kararında, “ *‘genel otopark alanlarında ve belediye hizmet alanlarında ihtiyaca göre ve zemin koşulları elvermesi şartı ile zemin altı katlı otopark yapılabilir.’ şeklinde plan notu eklenmesi koşuluyla uygun olduğu.*” denilmektedir. İlgili karar doğrultusunda 1/5000 ölçekli plan notlarına söz konusu hükmün eklenmesi.

5216 Sayılı Kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 10.02.2020