



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

21.02.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21.02.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.839 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, 153 ada, 55 (eski 26), 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34 ve 35 numaralı parseller üzerindeki Küçük Sanayi Alanı amaçlı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.839 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 13.10.2017 tarih ve 24479 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) Başkanlığımız evrağına 01.02.2018 tarih ve 5965/17237 sayıyla kayıtlı S.S. Bodrum Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu adına Mehmet MELENGEÇ ve Murat ÖZKAYA'nın dilekçesi
c) 07.02.2018 tarih ve 2963 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısı

İlgi (a) yazı, ilgi (b) dilekçe ve 10.01.2018 tarihinde elden teslim edilen ve tutanakla alınan plan değişikliği dosyası ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, 153 ada, 55 (eski 26), 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34 ve 35 numaralı parseller için hazırlanan Küçük Sanayi Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; bahse konu alanın Bodrum Belediye Meclisinin 07.12.2011 tarih, 2011/122 sayılı ve 07.02.2012 tarih, 2012/29 sayılı kararıyla onaylı yürürlükteki 1/5000 ve 1/000 ölçekli I. Etap Torba Revizyon ve İlave İmar Planının bulunduğu; mevcut yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı ve Küçük Sanayi Alanında" kaldığı; plan değişikliği talebiyle 11,9 hektarlık alanda "Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin hazırlandığı,

- Plan değişikliğine konu parsellere ilişkin güncel tapu bilgileri incelendiğinde 153 ada, 55 (eski 26) parsel ve 153 ada 35 parselin zeytinlik niteliğinde olduğu, 153 ada 31 parselin ise zeytinli tarla niteliğinde olduğu; ayrıca 153 ada 30 ve 33 parsellerin ise Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu,
- Bununla birlikte, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.11.2016 tarihinde onayladığı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna (Ek-4) göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanında yamaç molozunun bulunduğu alanların Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1), kireç taşının bulunduğu önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanların Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1), su baskını açısından önlem alınabilecek alanların ise Önlemler Alan 3.1 (ÖA-3) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca, Söz konusu imar planı değişikliğine esas Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Bodrum Millî Emlak Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Muğla Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü görüşlerinin alındığı; Bu görüşlere ilaveten Daire Başkanlığımızca Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinin alınması sağlanmıştır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.12.2017 tarih ve 12160 sayılı yazısı ile "Doğa Koruma Millî Parklar IV. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması kaydıyla Küçük Sanayi Alanı yapılmasında sakınca bulunmadığı; Söz konusu imar planı notlarına "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda



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

21.02.2018

“Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir.” karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.” İbaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer’i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği”,

- Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün 27.09.2016 tarih ve 129 sayılı yazısı ile “1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca planlanan yerde GSM olması halinde planlamadan sonra İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ruhsatlandırılmasıyla ilgili hükümlerin, belediyece değerlendirilmesi kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığının bildirildiği tespit edilmiştir.

? Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün görüşlerinin uygulamaya esas olması nedeniyle plan türü ve ölçeği gereği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında bu görüşlere ilişkin plan hükümlerinin ilave edilmesi uygun olacaktır.

- Bununla birlikte, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü’nün 05.12.2017 tarih ve 844925 sayılı yazısı ile “153 ada 30 ve 31 parsellerin kurudere yatağına sınır konumunda bulunduğu tespit edildiği; yazı ekinde belirtildiği şekliyle derenin bakım ve temizliği için servis yolu olarak imar planına işlenmesi gerektiği”
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 26.10.2016 tarih ve 6000707 sayılı yazısı ile “söz konusu parsellerle ilgili olarak 15.06.2005 tarihinde etüt yapıldığı ve 22.06.2005 tarihinde onaylanmış Tarımsal Etüt Haritasında görüş bildirildiği, 22.06.2005 tarih ve 1073-3015-3405 sayılı yazılarıyla Bodrum Belediye Başkanlığına bildirildiği ve yapılacak çalışmalarda bu hususların dikkate alınması gerektiğine” ilişkin hususlar tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre; söz konusu Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanarak sunulan teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (Ek-1,2) ile;

- Alanın güneyinde planlı olan 15 metrelik trafik yolunun güneye kaydırılarak 12 metre olarak planlandığı,
- 12 metrelik yolun güneyinin Park ve Ticaret Alanı olarak planlandığı,
- Küçük Sanayi Alanının çevresinde tampon bölge oluşturacak şekilde yeşil kuşağın önerildiği,
- 26.10.2016 tarih ve 6000707 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün görüşünde de dikkate alınması ifade edilen 22.06.2005 tarih ve 3015/3405 sayılı İl Tarım Müdürlüğü yazısıyla bildirilen Tarımsal Etüt Haritasına göre zeytinlik olarak belirlenen 153 ada, 28 parsel ile tapu kayıtlarında zeytinlik ve zeytinli tarla olarak gözükten 153 ada, 31 ve 35 nolu parsellere “Z” notasyonunun eklendiği,
- D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü’nün 05.12.2017 tarih ve 844925 sayılı görüşüne göre 153 ada 30 ve 31 parsellerin kurudere yatağına sınır konumunda bulunduğundan derenin bakım ve temizliği için servis yolunun ölçeği gereği dosyasında yer alan taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterildiği,
- 11.01.2018 tarih ve 921 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısı doğrultusunda düzenlenen ulaşım kademelenmesi ve otopark alanlarının ilgi (c) yazı ile uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, yapılan değerlendirmeye göre; zeytin alanları 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve bu Kanun’da değişiklik yapan 4086 sayılı Kanun ve bu Kanun’a istinaden çıkarılan Zeytinciliğin İslahı, Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre korunmaya çalışılmaktadır.

Bu çerçevede, gerek alınan kurum/kuruluş görüşleri gerekse de mevzuat hükmü çerçevesinde plan değişikliğine konu olan 153 ada, 55 (eski 26) parselin güncel tapu kaydında zeytinlik niteliğinde olduğu tespit edildiğinden 153 ada, 55 (eski 26) parselde de zeytinlik ve zeytinli tarla olarak gözükten 153 ada, 31 ve 35 nolu parsellerdeki gibi “Z” notasyonu konulması gerekmektedir.



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

21.02.2018

Ayrıca, “Z” notasyonu ile gösterilen alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında ölçeği gereği yapılanma koşulları belirlenirken zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10’unu geçemeyeceği ve 3573 Sayılı “Zeytinliğin Islahı Ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerinin geçerli olduğunun belirtildiği plan hükmünün düzenlenmesi gerekmektedir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanarak sunulan İlimiz, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, 153 ada, 55 (eski 26),27,28,29,30,31,33,34 ve 35 numaralı parseller üzerindeki Küçük Sanayi Alanı amaçlı 1/5 000 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 Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, 153 ada, 55 (eski 26), 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34 ve 35 numaralı parseller üzerindeki Küçük Sanayi Alanı amaçlı 1/5 000 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 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.839 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Komisyonumuza gelecek görüşler doğrultusunda rapor oluşturulacağından; Görüş gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesinin **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 21.02.2018