



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

09.11.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

09.11.2017 tarihinde saat 15.40'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6945 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 729 ada, 1 numaralı parselde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetine kayıtlı ve 4003,77 m² büyüklüğe sahip taşınmaz ile çevresindeki park alanı ve yol alanlarının yeniden düzenlenmesi ve plan hükümlerinin bu doğrultuda güncellenmesine yönelik N18-C-21-D-4-B paftasında 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 09.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6945 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 22.09.2017 tarihli ve 17672 sayılı yazısı
b) Bodrum Belediye Başkanlığının 06.11.2017 tarihli ve 26108 sayılı yazısı
c) Karayolları 26. Şube Müdürlüğünün 08.11.2017 tarihli ve E.371021 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Fen İşleri Dairesi Başkanlığımızın 20.02.2017 tarihli, 908 sayılı yazısı ile Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 729 ada, 1 numaralı parsel ile park alanında "Yaşam Merkezi" yapılmasına yönelik çevre ve yol düzenlemesi hakkında görüş istendiği belirtilerek ilgi (a) yazı ekindeki krokide kırmızı hatlarla gösterildiği şekilde yoğun trafik kullanımının olduğu Bahçelievler Caddesi ile 7021 Sokağın bir kısmının plan değişikliği ile taşıt yolu olarak düzenlenmesinin uygun olacağı bildirilmiştir.

Bu kapsamda Bodrum Belediye Başkanlığı ve Karayolları 26. Şube Müdürlüğünden plan değişikliğine ilişkin görüş istenmiş; Bodrum Belediyesinde ilgi (b) yazıda belirtilen yolların taşıt yolu olarak düzenlenmesinde sakınca görülmediği; Karayolları 26. Şube Müdürlüğünce ilgi (c) yazıda ise karayoluna cepheli ve yaya yolu olarak planlı 10 m'lik yolun hâlihazırda taşıt trafiğine açık olması nedeniyle taşıt yolu olarak düzenlenmesinde sakınca olmadığı yönünde görüş verilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, eski 2520, 2522, 803 ve 3523 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanın Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.06.2015-194 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Ticaret Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlendiği; söz konusu planlama alanının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.06.2015-195 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de "Blok Nizam, 2 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" ve "Park Alanı" olarak tanımlandığı ve plan değişikliğine ait; "1. Ticaret alanı ve park (yeşil alan) olarak tanımlı alanda yapı yaklaşma sınırları dışına taşmamak kaydıyla -0,00 kotu altında 2 kat yeraltı otopark tesis edilebilir. -0,00 kotu altında yer alacak otopark yapısı tek bir yapı olarak işleyecektir. / 2. Park alanı olarak gösterilen alan üzerinde havuz, açık spor alanı, oyun alanı, açık çay bahçesi ve büfe gibi müstemilat hariç taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü, 1 kat, Y_{ençok}: 4,50 m saçak seviyesini geçmeyen kapalı tesisler yapılabilir. / 3. Park (yeşil alan) olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma ve biyokülendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlama koşuluyla otopark alanı olarak kullanılabilir. / 4. Ticaret alanı parselinde yapı yaklaşma mesafesi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine tabidir. Bina cephe derinlik ve yükseklik mimari projenin gerektirdiği ölçülerde tesis edilecektir" maddelerinden oluşan dört (4) adet plan hükmü bulunduğu; onaylanan uygulama imar planı değişikliğine göre imar uygulaması yapılarak ticaret alanı kullanımında kalan alanın 729 ada, 1 parsel numarası ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımız adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca yapılan değerlendirme sonucunda ilgi (a) yazıda bildirilen görüş doğrultusunda Daire Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile park alanının doğusundan geçen 10 m genişlikteki yaya yolu ile ticaret alanının güneydoğu köşesine saplanan doğu-batı aksındaki 10 m'lik yaya yolu taşıt yoluna dönüştürülmüş; ticaret alanının güneydoğu köşesine bağlanan taşıt yolu batıda cul-de-sac ile sonlandırılmış, doğuda ise park alanının doğusundaki taşıt yolu olarak düzenlenmiş olan 10 m'lik taşıt yoluna bağlanmış olup ticaret alanı olarak tanımlı Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 729 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden Fen İşleri Dairesi Başkanlığımızca hazırlanan proje ile ölçüleri belirlenmiş olan yapı kitlesi (blok) plan üzerine işlenmiş; yol alanlarında yapılan düzenleme sonucunda yol alanlarının artması nedeniyle onaylı planda yaklaşık 4003 m² büyüklükteki ticaret alanı küçültülerek yaklaşık 3863 m² ticaret alanı önerilmiş ve onaylı planda yaklaşık 4625 m² büyüklükteki park alanının büyüklüğü ise korunarak yaklaşık 4628 m² büyüklükte park alanı düzenlenmiştir. ✓



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

09.11.2017

Ek olarak onaylı plandaki dört (4) adet plan hükmü değişen mevzuat hükümleri ve üst kademe plan kararları doğrultusunda değiştirilerek;

1. *"Ticaret alanında ofis-büro, çok katlı mağazalar, alışveriş birimleri ve katlı otopark yer alabilir.*
 - 1.1. *Yapılacak yapıların kat yüksekliği tesisin niteliğine ve kat kullanımlarına uygun olarak projesi ile belirlenecek olup bina yüksekliği ($Y_{ençok}$) 7,50 metreden ve kat adedi 2 kattan fazla olamaz. Bina taban alanı plan üzerinde ölçüleri belirlenmiş olan yapı kitlesi (blok) ile gösterilmiştir.*
 - 1.2. *Bina cephelerinde yöre mimarisine uygun yapı malzemeleri kullanılması zorunlu olup beyaz renkli olması koşuluyla ahşap malzeme uygulanabilir.*
 - 1.3. *Bina cephelerinde, yöre mimarisine uygun olmak, detay projeleri verilmek, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.*
 - 1.4. *Teras çatı yapılması halinde 1.10 metreye kadar parapet yapılabilir. Çatıda su deposu, güneş enerji kolektörleri gibi tesisat ekipmanları parapet yüksekliğini aşmayacak ve yoldan görünmeyecek şekilde konumlandırılacaktır. Kıрма çatı yapılması halinde ise bu ekipmanlar çatı örtüsü ile aynı düzlemde veya çatı içerisinde konumlandırılmalıdır.*
2. *Park alanında yöre mimarisine uygun ve hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi yer alabilir.*
3. *Park alanı olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere ağaçlandırma ve bitkilendirme için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması koşuluyla yeraltı kapalı otopark yapılabilir.*
4. *Planlama alanında yapılacak yeraltı kapalı otopark yapı yaklaşma sınırları dışına taşmamak kaydıyla ticaret alanı ve park alanı olarak tanımlı alanların altında tek bir yapı olarak ve -0,00 kotu altında 1 katlı tesis edilecektir.*
5. *Bu planda ve plan hükümlerinde açıklanmayan konularda onaylı 1/5000 ölçekli Turgutreis Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 1/1000 ölçekli Turgutreis Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir" şeklinde beş (5) adet plan hükmü önerilmiştir.*

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "UİP-9768,6" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Sonuç olarak Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.06.2015-195 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Blok Nizam, 2 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" ve "Park Alanı" olarak tanımlı planlama alanında Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (a) yazı ile bildirilen görüşüne istinaden yapılan düzenleme ile kullanım alanlarının konumları ve yapılaşma yoğunluğu değiştirilmemiş, sosyal ve teknik altyapı alanları standardı düşürülmemiş olup ilgi (b) ve ilgi (c) yazılarda ilgili kurumlarca verilen uygun görüşlere bağlı olarak 10 m genişlikteki iki yaya yolu taşıt yoluna dönüştürülmüş ve artan yol alanları miktarı kadar ticaret alanı küçültülerek park alanı büyüklüğü korunmuş ve Blok yapı nizamına sahip ticaret alanında imar mevzuatında belirlendiği şekilde yapı kitlesi (blok) plan üzerine işlenerek 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile yapılan yeni düzenlemeler doğrultusunda plan hükümleri güncellenmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda ilgili kurumların uygun görüşleri alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olacak şekilde daha düzenli ve sağlıklı bir yaşam çevresinin oluşturulması ve kent merkezinde sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarına cevap verecek bir hizmet alanı olarak düzenlenmiş planlama alanında kullanım kararlarının geliştirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.



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

09.11.2017

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 729 ada, 1 numaralı parselde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetine kayıtlı ve 4003,77 m² büyüklüğe sahip taşınmaz ile çevresindeki park alanı ve yol alanlarının yeniden düzenlenmesi ve plan hükümlerinin bu doğrultuda güncellenmesine yönelik N18-C-21-D-4-B paftasında 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: “Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 729 ada, 1 numaralı parselde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetine kayıtlı ve 4003,77 m² büyüklüğe sahip taşınmaz ile çevresindeki park alanı ve yol alanlarının yeniden düzenlenmesi ve plan hükümlerinin bu doğrultuda güncellenmesine yönelik N18-C-21-D-4-B paftasında 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 09.11.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-6945 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 ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 09.11.2017