	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	30.05.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.05.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Encümen Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108315 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, " *İlimiz, Bodrum İlçesi Turgutreis Mahallesi, 161 ada 69 parsele ilişkin TEKLİF-48561816 Plan İşlem Numaralı, Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2020/986 Sayılı Kararı gereği 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave 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 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108315 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ahmet Aykut YARDIM Vekili Av. Kezban ÇELEN'e ait 21.06.2021 tarihli dilekçe.
b) 1. Hukuk Müşavirliğinin 30.06.2021 tarihli ve 61880707045.02/34937 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçede Turgutreis Belediye Başkanlığının 09.08.2010 tarih ve 82 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan ve 161 ada 69 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 Ölçekli UİP'nın söz konusu parsele ilişkin kısmının iptaline ilişkin Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2019/937 Esas Sayılı dosyası ile açılan dava sonucunda 2020/986 Karar sayılı ve 22.09.2020 tarihli mahkeme kararı ile işlemin iptaline karar verildiği belirtilerek, söz konusu alanda bu doğrultuda işlem tesis edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a) talep doğrultusunda, 10.09.2020 tarih 146 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/25.000 Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 10.09.2020 tarih 147 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında ilgili parseli kapsayan kısımda plan değişikliği yapılması hususuna ilişkin Başkanlığımız Hukuk Müşavirliğinden görüş talep edilmiş olup, ilgi (b) yazıyla iletilen görüşte; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 28/1.maddesi kapsamında, ilgili iptal kararının gerekçelerinin son güncel planlarda da karşılanması gerektiği yönünde görüş belirtilmiştir.

10.09.2020 tarih 146 ve 147 sayılı Meclis Kararları doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli plan değişiklikleri ile söz konusu taşınmaz, o tarihte yürürlükte olan önceki onaylı planları doğrultusunda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

Bu doğrultuda, Muğla 1.İdare Mahkemesi'nin 2020/986 sayılı 22.09.2020 tarihli kararı gereğince, Bodrum İlçesi Turgutreis Mahallesinde, 161 ada 69 parsel Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı"nda kaldığından; söz konusu parselin, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanının", "Karma Kullanım" alanına alınmasına ilişkin plan değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinin *"k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir."* hükmü gereği; Tapu Alanı 2.546,83m² olan, Turgutreis Mahallesi 161 ada 69 parselin "Belediye Hizmet Alanı"ndan "Konut+Ticaret Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli RİNİP Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama alanı,Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı"nda; 14.01.2021 tarihinde onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Revizyonu Değişikliğinde ve 1/5000 ölçekli Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.

09.08.2010 tarih 2010/82 sayılı mülga Turgutreis Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Turgutreis Belediyesi Karain Karabağ Karabağaltı Mevki İlave Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıyken; 2020/986 Karar ve 22.09.2020 tarihli mahkeme kararı ile söz konusu planın 161 ada 69 parsele ilişkin kısmı iptal edilmiş olup, mevcutta taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Plan değişikliği teklifine konu Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 161 ada 69 parsel sayılı taşınmaz (2.546,83m²) özel şahıs mülkiyetinde olup tapu niteliği "Arsa"dır.

Plan değişikliği teklif dosyasında; Bodrum Belediye Başkanlığı, MUSKİ, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görüşlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığının 16.07.2021 tarihli ve E81855825115.01.0239688 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu parselin Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2020/986 Karar ve 22.09.2020 tarihli mahkeme kararı gereği, "Belediye Hizmet Alanı"ndan "Karma Kullanım Alanı"na alınmasına ilişkin 1/25.000 Ölçekli MUNİPR Değişikliği ve "Belediye Hizmet Alanı"ndan "Konut+Ticaret Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli RİNİP Değişikliği yapılmasında Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 16.07.2021 tarihli ve E93846640115.01.0221267 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde; Turgutreis Mahallesi 161 ada 69 parsel içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmadığından dolayı, söz konusu plan değişikliklerinin yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. Ancak; planlama alanının yakın çevresinde içme-kullanma suyu temini ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattımız bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.07.2021 tarihli ve E21365915115.01.0239041 sayılı yazısında "Yapılan incelemelerde, söz konusu parsele yönelik "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin şu an için; taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlanarak trafik etüdünün yapılması, ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği" şeklinde görüş belirtilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından plan değişikliği teklifine esas hazırlanan Trafik Etüd Raporu plan teklif dosyasına eklenmiştir.

Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığının27.07.2021 tarihli ve E13327030115.01.0239561 sayılı yazısında; "İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının27.07.2021 tarihli ve E43826297115.01.0239673 sayılı yazısında; "Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeler neticesinde; adı geçen Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 161 ada, 69 parsel numaralı taşınmazın mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir taşınmaz bulunmamakla birlikte Daire Başkanlığımız görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu Mahkeme Kararının uygulanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden TEKLİF-48561816 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Turgutreis Mahallesi 161 ada 69 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğinde 4 adet plan hükmü düzenlenmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından 09.01.2018'de onaylanan (5534 ha) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Plan değişikliğine konu Turgutreis Mahallesi 161 ada 69 parsel ilgili rapora göre "Önlemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar" dahilinde kalmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, söz konusu parselin, ayrıca 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı"nın, "Karma Kullanım" alanına alınmasına ilişkin plan değişikliği teklifi de hazırlanmış olup; 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 kullanış 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, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Bodrum İlçesi Turgutreis Mahallesi, 161 ada 69 parsele ilişkin TEKLİF-48561816 Plan İşlem Numaralı, Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2020/986 Sayılı Kararı gereği 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave 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 Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*İlimiz, Bodrum İlçesi Turgutreis Mahallesi, 161 ada 69 parsele ilişkin TEKLİF-48561816 Plan İşlem Numaralı, Muğla 1. İdare Mahkemesinin 2020/986 Sayılı Kararı gereği 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave 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 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108315 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.05.2022