



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

14.04.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

06.04.2022 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında ve 14.04.2022 tarihinde saat 11:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-90825 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.03.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"İlimiz, Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parselle ilişkin TEKLİF-48823761 Plan İşlem Numaralı 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 09.03.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-90825 sayılı yazısında;

İlgi : 01.03.2022 tarihli Nihal Karaağaç'a ait dilekçe.

İlgi dilekçeyle, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parselle ilişkin "Özel Sağlık Tesisi" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Başkanlığımıza gönderilerek değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda; 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı"nda; 1/5000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 Hmaks:6.50 (2 kat) minimum ifraz: 2000m² olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel sayılı taşınmaz (12.424,77m²) özel şahıs mülkiyetinde olup tapu niteliği "Arsa"dır.

İlgi talep eki dosyasında yapılan incelemede;

Plan teklifinde, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parselin plan değişikliği ile "Özel Sağlık Alanı" olarak planlanmasının önerildiği tespit edilmiştir. Plan değişikliğinde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı; Emsal:0.50 Hmaks:6.50 (2 kat) olarak belirlendiği, teklifte parsel bazında fonksiyon değişikliği önerilmekte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8 kapsamında plan değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede plan değişikliği teklif dosyasında; Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve MUSK görüşü; ADM Elektrik Dağıtım görüşü, İl Sağlık Müdürlüğü görüşü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü, Bodrum Belediye Başkanlığı görüşünün yer aldığı tespit edilmiştir.

06.12.2021 tarihli ve E13327030115.01.0268428 sayılı Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı yazısında; *"Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir."* şeklinde görüş belirtilmiştir.

06.12.2021 tarihli ve E43826297115.01.0268614 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısında; *"Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeler sonucunda, adı geçen taşınmazın mücavirinde mülkiyeti Belediyemize ait taşınmazın bulunmadığı ve Daire Başkanlığımız görev ve yetkileri kapsamında"*



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

14.04.2022

yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

09.12.2021 tarihli ve E81152636115.01.0269566 sayılı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı yazısında; “Bahse konu planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, “Özel Sağlık Tesisi” amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı” şeklinde görüş belirtilmiştir.

10.12.2021 tarihli ve E93846640115.01.0239776 sayılı Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü yazısında; “...belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

08.03.2022 tarihli ve E21365915115.01.0290359 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı yazısında; “211 ada, 43 parsel üzerinde yapılmak istenen “Sağlık Tesis Alanı” amaçlı plan değişikliği için Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alındığı göz önünde bulundurularak Karayolları Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerini sağlaması, parselle hizmet verecek araç sayısının Otopark Yönetmeliği çerçevesinde parsel bünyesinde karşılanması koşulu ile plan değişikliğinin ve İlgi (a) yazı ekinde gönderilen trafik etüdü Başkanlığımızca uygun değerlendirilmiştir. Ayrıca söz konusu parsel için hazırlanan plan teklifinin onaylanmasına müteakip parselle hizmet verecek araç giriş çıkış alanının, Karayolları Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince Ek:10 proje örneğine göre düzenlenmesi, parselin batısında planlanan öneri yaya yolunun zeminde de karayoluna ve trafiğe bağlantısının kapandığını belirten yazı ile birlikte geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi için Başkanlığımıza başvuru yapılması ve geçiş yolu izin belgesi düzenlendikten sonra “Özel Hastane Faaliyet İzni” dosyasında olması gereken Ulaşım Koordinasyon Merkezi Uygunluk yazısı için Başkanlığımıza başvuru yapılması...” şeklinde görüş belirtilmiştir.

07.03.2022 tarih ve E81855825115.01.0291252 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısında; “Bahse konu taşınmaz üzerinde Özel Sağlık Tesisi Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında Belediyemizce sakınca bulunmamakta olup, 5216 sayılı kanunun 7. Maddesinin (b)bendi uyarınca onama makamı olan Muğla Büyükşehir Belediyesine sunulması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

07.02.2022 tarih ve 3810 sayılı ADM Elektrik Dağıtım yazısında; “Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir (Ek-2). Ayrıca, parselin plan değişikliği sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla ekli paftada yer işaretli alanda, yola cepheli 8m x 18m = 144m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet dağıtım merkezi niteliğinde Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu itibarla, taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin işbu yazıda aktarılanlar doğrultusunda düzenlenerek Şirketimize sunulması halinde, imar planı değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüz verilebilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiş olup; **02.03.2022 tarih ve 6823 sayılı ADM görüşünde;** “Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanında, 233 m² alansal büyüklüğe sahip trafo alanı ayrıldığı tespit edilmiştir. Bu itibarla; söz konusu planlama alanında ilgi (b) yazıda belirtilenler de geçerli olmak kaydıyla 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.



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

14.04.2022

02.03.2022 tarih ve E-60315105-434.99-468sayılı İl Sağlık Müdürlüğü yazısında; “*Ortakent- Yahşi Mahallesi Kapuz Caddesi No:2 adresinde (211 ada,43 parsel) hastane yapılacak alanın gürültü, hava ve su kirliliğine maru'z olmayıp, insan sağlığını olumsuz yönde etkileyecek endüstriyel kuruluşlar ile gayrisihhi müesseselerden uzakta kaldığı tespit edilerek yapı yaklaşma mesafelerine ve planda verilen yoğunluklar ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan ilgili tüm yönetmeliklerde belirtilen hususlara uyulması kaydı ile söz konusu adrese hastane yapılmasında sıhhi yönden sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.*” şeklinde görüş belirtilmiştir.

01.03.2022 tarihli ve E.12672044-175.09/745474 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında belirtilen şartlara uyulması koşuluyla; “*...211 ada 43 parsel numaralı taşınmaz üzerinde “Sağlık Tesisi” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. Ancak; yukarıda verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin bir örneği ve parselin Yalıkavak yönü sınırı bitişiğinde öneri imar planında yolumuza ve trafiğe bağlantısı kapalı planlanan imar yolunun zeminde yolumuza ve trafiğe bağlantısının kapatıldığını bildiren yazı ile birlikte, Yönetmeliğin 39.Maddesi gereğince geçiş yolunun Yönetmeliğin Ek:10 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, yolumuzun durumunu, tesisin yolumuza göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren Belediye Başkanlığınca onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının ilgili Belediye Başkanlığı tarafından Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşümüzün alınması zorunluluğu vardır.*” şeklinde görüş belirtilmiştir.

27.12.2021 tarihli ve E53618066115.01.0273343 sayılı MBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı görüşünde; “*...Talebe konu taşınmaz, onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda “Ticaret” Alanında kaldığından aynı planın 4.14 sayılı hükmü doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin de hazırlanarak dosyaya eklenmesi gerekmektedir...*” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parsel ile ilişkin “Özel Sağlık Tesisi” amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 11 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede, imar planı teklifine konu alanda mülga Ortakent Yahşi Belediyesi tarafından yaptırılan ve Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 04.06.2010 tarih ve 755.01-452 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen Bodrum İlçesi Ortakent Beldesi 360 hektarlık alan için hazırlanan imar planına esas jeolojik etüt raporunun mevcut olduğu tespit edilmiştir. Onaylı jeolojik etüt rapor ekleri ve paftaları incelendiğinde, plan değişikliğine konu alan Yerleşime Uygunluk Haritasında “ÖA2-1:Yerleşime Önemli Alanlar-1” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel ile ilişkin “Özel Sağlık Tesisi” amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı olan Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parselin plan değişikliği ile “Özel Sağlık Alanı” olarak planlandığı; 1/5000 ölçekli plan değişikliği paftasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince belirlenen gösterimler doğrultusunda “Sağlık Alanı” gösterimi kullanıldığı, teklif dosyası içeriğinde iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslağında yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince belirlenen gösterimler doğrultusunda “Özel Sağlık Tesisi” gösterimi kullanıldığı tespit edilmiştir.



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

14.04.2022

Plan değişikliğinde, onaylı nazım ve uygulama imar planlarındaki yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmaksızın parsel bazında fonksiyon değişikliği yapıldığı, söz konusu değişiklik teklifinin 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'e aykırı olmadığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar plan taslağında ADM Elektrik Dağıtım görüşü doğrultusunda parsel içerisinde Trafo Alanı ayrıldığı tespit edilmiştir.

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.06.2010 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacağına ilişkin plan hükmü oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan taslağında parselin güneyindeki karayoluna cephesinde 25 metre çekme mesafesi planlandığı tespit edilmiştir.

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-48823761 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parsel ile ilişkin "Özel Sağlık Tesisi" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

27.12.2021 tarihli ve E53618066115.01.0273343 sayılı görüşümüz doğrultusunda, 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 4.14 sayılı hükmü kapsamında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile birlikte eşzamanlı olarak değerlendirilmek üzere Ortakent 211 ada 43 parsel ile ilişkin Özel Sağlık Tesisi amaçlı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği teklifi de Başkanlığımıza iletilmiştir.

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 plan." 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 yazı ekinde 1/5000 ölçekli teklif plan dosyası ile birlikte Başkanlığımıza iletilen, 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 Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel ile ilişkin TEKLİF-48823761 Plan İşlem Numaralı 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 Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel ile ilişkin TEKLİF-48823761 Plan İşlem Numaralı 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 09.03.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-90825 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 01.03.2022



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

14.04.2022

tarikh ve 745477 sayılı ve 13.04.2022 tarih ve 790338 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün Kavşak mesafesi hususunda plan değışikliğı yapılmasına esas uygun görüşleri doğrultusunda 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek_Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 14.04.2022