

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05/05/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1872 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Ortakent- Yahşi Mahallesi, 421 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde emsal arttırımına yönelik 1/5000 ölçekli Ortakent- Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii Revizyon ve İlave Nazım İmar planı değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1872 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 23.12.2015 tarih ve 15318-26979 sayılı yazısı  
b) Başkanlığımızın 17.02.2016 tarih ve 822/3036 sayılı yazısı  
c) Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 21.03.2016 tarih ve 4462-6302 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı (EK-1) ile Ortakent-Yahşi Mahallesi, 421 Ada 6 parselde kayıtlı 5.166,41 m<sup>2</sup> taşınmaz üzerinde Ortakent-Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii Revizyon ve İlavesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilmesi ve Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi dosyasında yapılan inceleme sonucunda söz konusu parselin 1/25000 ölçekli Muğla ili Nazım İmar Planında 'Kentsel Yerleşme Alanında' olduğu, Ortakent-Yahşi Belediyesi tarafından 02.09.2013 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı ile onaylı Ortakent-Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı, 'Zeytinlik Alanı' olarak tanımlanmış olup emsale esas maksimum inşaat alanı E:0,10 ve tapu vasfı 'İncir Bahçesi' olduğu, Muğla İli-Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda "Yerleşime Uygun Alanlarda(UA-1)" kaldığı tespit edilmiştir.

Mülga İl Tarım Müdürlüğü'nün 20 Ocak 2012 tarih ve 97-799 sayılı yazısı ile söz konusu parselin köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından ve 17.09.2011 tarih ve 28028 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 22. maddesinde "Köy Yerleşik sınırları içerisinde 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Hükümleri uygulanmaz" dendiğinden bu sahalarla ilgili değerlendirme yapılamadığı, 14.02.2014 tarih ve 1971 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısı ile de 5000,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tapu vasfı incir bahçesi olan 2116 nolu parsel(421 ada 6 parsel) 3571 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamı dışında değerlendirildiği belirtilerek imar planı değişikliği hazırlandığı, E:0.10 olan parselin E:0.30 olarak belirlendiği, ayrıca plan hükümleri olarak ise;

1. "Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde kaldığından tüm yapılarda 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik', 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' ve 'Muğla İli-Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-18D-4A, N18C-18D-4B, N18C-18D-4C, N18C-18D-4D, N18C-17C-3B, N18C-17C-3C, N18C-22B-2B, N18C-23A-1A, N18C-23A-1B', paftalarına ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.
2. Bu plan hükümlerinde yer almayan konularda yürürlükteki 'Ortakent Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı' plan hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklif dosyasındaki eksikliklerin bildirildiği ilgi (b) yazımızda (EK-2) parsel içerisinde bulunan yapıların yasal durumunu gösteren veya yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. madde işlemlerine ait belgeler ile birlikte plan değişikliği teklifinde yoğunluk artışı olmasından dolayı; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11'inci maddesinin 1'inci bendindeki "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." ve 26'ncı maddesinin 7'inci bendindeki "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümleri doğrultusunda söz konusu plana ilişkin kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarına yönelik kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporunun hazırlanması; plan teklifine ait alan dağılımı ve nüfus hesapları doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı standartlarının karşılaştırmasının yapılması gerektiği değerlendirilerek plan değişikliği dosyasındaki eksikliklerin Başkanlığımıza gönderilmesi istenmiştir.

İlgi (c) yazı (EK-3) ekinde ilgi (b) yazımızda (EK-2) belirtilen eksiklikler ile birlikte İmar Kanununun 32. ve 42. madde işlemlerine ait belgeler Başkanlığımıza iletilmiştir.

Bu kapsamda yapılan inceleme sonucunda yürürlükteki plan üzerinden yapılan hesaba göre plan sınırları içinde 327 kişi nüfus tespit edildiği, yapılan plan değişikliği ile parselde 33 kişilik nüfus artışı ortaya çıkmakta olduğu, mevcut planda kişi başına 9,5 m<sup>2</sup> yeşil alan düşmekte olduğu, artan nüfusun sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılamak ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartları sağlamak için 527 m<sup>2</sup> yeşil alan ilave edildiği belirtilmiş ve plan değişikliği teklifine konu parsel ile ilişkin 14.01.2016 tarih ve 2016/67 sayılı ve 25.02.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı Encümen Kararları Başkanlığımıza iletilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirme sonucunda Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınmış 10.02.2016 tarihli parsel ile ilişkin harita plan örneği incelendiğinde 421 ada 6 parselde imar uygulamasının yapılmadığı ve imar parseli niteliğinde olmadığı, 25.11.2015 tarihli taşınmaza ilişkin tapu kaydında parselin tapu vasfı 'incir bahçesi' olduğu, söz konusu parselde ruhsatsız ve kaçak inşaat yapıldığı anlaşıldığından 14.01.2016 tarih ve 2016/67 sayılı Bodrum Belediye Encümeni Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uygulanması karar verilmiş olup üç ayrı yapıdan oluşan toplam 267,92 m<sup>2</sup> inşaatın 30 gün içerisinde parsel sahibi tarafından yasal hale getirilmediği için 25.02.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Bodrum Belediye Encümeni Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca kaçak ve ruhsatsız yapıların yıkılmasına karar verildiğinden parsel içerisindeki yapılar yasal hale getirilmeden yapıların yasallaştırılmasına yönelik plan değişikliği yapılmasının uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave İmar Planı genelinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsül Alanları (Zeytinlik)" olarak planlı alanlar bulunduğundan ve talebe konu 421 Ada 6 parsel niteliğinde de parseller bulunabileceğinden, Ortakent-Yahşi ve İlave İmar Planı genelindeki Kentsel ve Sosyal donatı alanlarının plan bütününde yapılacak

revizyon ile dengeli bir biçimde çözülmesi gerektiği, tek parsel ölçeğinde yapılmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz Ortakent-Yahşi Mahallesi, 421 Ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde emsal artırımına yönelik 1/5000 ölçekli Ortakent-Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 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 Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "İlimiz Ortakent- Yahşi Mahallesi, 421 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde emsal artırımına yönelik 1/5000 ölçekli Ortakent- Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii Revizyon ve İlave Nazım İmar planı değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.99-1872 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı doğrultusunda söz konusu alanda alt ölçekli revizyon plan çalışmaları yapılacağından ayrıca parsel içerisinde mevzuata uygun olamayan yapılar yer aldığından bu aşamada nazım imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLMADIĞINA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.05.2016