

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2017 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2016 tarih ve 53618066-310.01.04-7488 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 192 ada, 82 nolu imar parseli üzerindeki "Ticaret Alanı" kullanımının iptal edilerek "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2016 tarih ve 53618066-310.01.04-7488 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 02.11.2016 tarihli ve 2905 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
b) 07.11.2016 tarihli ve 6307-21231 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazı ile ilimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, tapunun 192 ada, 82 parsel numarasında kayıtlı, 2,611.27 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" olarak planlı alanın "Belediye Hizmet Alanı" olarak plan değişikliğinin yapılmasına ilişkin gerekli iş ve işlemlerin başlatılması bildirilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği yapılan taşınmaz onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlı bulunmakta olup, söz konusu 2,611.27 m² yüzölçümlü parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına aittir.

Bu kapsamda ilgili yazı doğrultusunda hazırlanan Belediye Hizmet Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 4 adet plan hükmü yer almakta olup, bu hükümler;

1. a) "Belediye Hizmet Alanlarında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kullanımlara yer verilecektir. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
b) Bu alanlarda toplam inşaat alanı katsayısı E=0,80 maksimum 2 kat, yapı yüksekliği Yençok=10,50 m'dir.
2. Belediye Hizmet Alanında yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.
3. Toplam emsalle sınırlı olmak kaydıyla blok boyu/cephe genişliği, derinlik hesapları ve taban alanı serbesttir. Özellikli bina yapılması halinde binanın iç yükseklikleri (yençok) serbesttir.
4. Planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde 4 (dört) adet plan hükmü düzenlenmiştir.

Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, tapunun 192 ada, 82 parsel numarasında kayıtlı, 2,611.27 m² yüzölçümlü taşınmazın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu, 24.07.2013 tarih ve 2013/64 sayı ile onaylı yapı ruhsatında ve 26.02.2014 tarih ve 2014/25 sayı ile onaylı yapı kullanma izin belgesinde 3663,46 m² yüzölçümlü 2 bağımsız bölüm sayılı Asma katlı dükkan bulunduğu ve Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Beldesi Yerleşim Alanının İmar Planına Esas Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporuna göre Yerleşime Uygun Alan (AU) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgili kurumların talepleri ve bölgenin sosyal altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak hizmet alanlarını artırmaya yönelik hazırlanmış ve plan değişikliği teklifi ile kamu yararına düzenlemeler yapılmış olması sebebiyle teklifin imar mevzuatı, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları açısından sakıncası olmadığı ancak ilgi (b) yazımız ile Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne söz konusu plan değişikliğine esas kurum görüşü talep edilmiş olup; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden gelecek görüş doğrultusunda değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21 maddesi 2 fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 192 ada, 82 nolu imar parseli üzerindeki “Ticaret Alanı” kullanımının iptal edilerek “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri 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: “Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 192 ada, 82 nolu imar parseli üzerindeki “Ticaret Alanı” kullanımının iptal edilerek “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait teklif dosyamızın 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 30.12.2016 tarih ve 53618066-310.01.04-7488 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 06.02.2017 tarih 36543 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır şeklinde plan hükmü eklenmesi halinde 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2017