



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

27.04.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.04.2022 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 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-101402 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 366 ada, 17 parsel numaralı taşınmazda "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 03.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı kararı ile uygun bulunan UİP: 48071670 Plan İşlem Numaralı 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 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-101402 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 24.02.2022 tarihli ve E-81855825-115.01.06-88703 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 03.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı kararı.

İlgi (a)' da kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 366 ada, 17 parsel numaralı taşınmazda "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Bodrum Belediye Meclisinin 03.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 366 ada, 17 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan "Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 22.11.2021 tarih ve 66083 sayılı yazısında plan değişikliğine konu taşınmazda yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava bulunmadığı, Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 67488 sayılı yazısında taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait 3194 sayılı İmar Kanununun 32'nci maddesi uyarınca uygulanmış herhangi bir işlem dosyası bulunmamakla birlikte söz konusu yapıların yapı ruhsatının bulunduğu belirtilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu parselin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turizm+II. Konut Alanı" kullanımında kaldığı, parsel maliklerinin talebi ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin uygun görüşü ile bahse konu alanda "Turizm+II. Konut Alanı" kullanımının 68 m²'lik kısmının 12 metrelik taşıt yolundan cephe alacak şekilde "Trafo Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

"Trafo Alanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

1. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 2. Trafo binası yol cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına minimum 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.
 3. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü, ilgili Belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.
 4. Planda açıklanmayan hususlarda, Ortakent-Yahşi Belediyesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir" şeklinde 4 adet plan hükmü getirildiği,
- Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine yönelik UİP: 48071670 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,



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

27.04.2022

Plan değişikliğine konu alan 18.05.2012 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanan jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan-1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Açısından Riskli Alanlar, Önlemler Alan- 5.1 (ÖA-5.1) Müh. Prob. Açısından Riskli Alanlar (Taşıma Gücü), Önlemler Alan-5.3 (Ö.A-5.3) Yüksek Yeraltı Suyunun Bulunduğu Alanlar olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinin 24’üncü maddesinin 3’üncü bendinde yer alan : “Uygulama İmar Planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlığı merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez” hükmü çerçevesinde plan değişikliğine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında zorunluluk bulunmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8’inci maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği yapılmadığından ilgili mevzuat hükmüne aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bodrum Belediye Başkanlığı tarafından çalışmaları sürdürülen, Bodrum İlçesi Müşgebi, Yahşi, Gürece, Yaka, Bitez, Konacık, ve Çırkan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon ve İlave İmar Planı çalışması içerisinde yer almaktadır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ve İlçe Belediyesi tarafından uygun bulunan “Trafo Alanı” amaçlı plan değişikliğinin teknik altyapı alanı sağlanmasına yönelik olduğu ve ilgili mevzuat kapsamında sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 366 ada, 17 parsel numaralı taşınmazda “Trafo Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 03.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı kararı ile uygun bulunan UİP: 48071670 Plan İşlem Numaralı 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 Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 366 ada, 17 parsel numaralı taşınmazda “Trafo Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 03.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı kararı ile uygun bulunan UİP: 48071670 Plan İşlem Numaralı 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 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-101402 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.04.2022