



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

31.08.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.08.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-132342 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "UİP-48769706 Plan İşlem Numaralı Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-132342 sayılı yazısında;

İlgi : a) 05.07.2022 tarihli ve 2022-132 sayılı Meclis Kararı.

b) Bodrum Belediye Başkanlığının 21.07.2022 tarih ve E-81855825-115.01.06-128246 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazıda; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2022 tarih 126 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve kesinleşen Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliğine uygun olarak hazırlanan Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin ilgi (b) Meclis Kararı ile kabul edildiği belirtilerek, söz konusu UİP-48769706 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclis Kararı Başkanlığımıza iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (a) Meclis Kararında; "İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.07.2022 tarihli raporunda; "Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.07.2022 tarih ve 122501 sayılı yazısıyla Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2022 tarih ve 126 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen, İlçemiz Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği' nin itirazsız olarak tamamlanan askı işlemleri sonrasında kesinleştiği bilgisi iletilmiştir. Söz konusu Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliğine uygun olarak Belediyemizce hazırlanan İlçemiz Ortakent Yahşi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Yapı Başlıklı 3.18 maddesinde 'Planlama alanı içerisinde yer alan konut, pansiyon, apart yapım alanlarında yapı hakkının iki katta kullanılması durumunda yapı hakları toplamının %60'ı zemin katta kullanılabilir. Ticaret alanlarında yapı haklarının tamamı tek katta kullanılabilir. D ve E rumuzlu Konut alanları ile T+K tercihli kullanım alanlarında konut yapılması durumunda bina oturma alanının eğimi %20'yi aşmayan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak ve yapıyı tek katta yapmak kaydıyla parselin KAKS değerinin tamamı yapılacak tek katta kullanılabilir. Bu durumda maks. bina yüksekliği y (en çok)= 4,50 m olacaktır.' şeklinde plan hükmü değişikliği teklifi şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup, oybirliği ile uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur." denilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan açıklama ve görüşmeler sonucunda; İlçemiz Ortakent Yahşi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin, Yapı Başlıklı 3.18 maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin teklifin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.07.2022 tarihli raporu doğrultusunda kabulüne... " şeklinde karar verildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;



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

31.08.2022

İlgi (b) yazı ile iletilen plan teklifinin üst ölçekli planına ilişkin, 12.05.2022 tarih 126 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği Plan Açıklama Raporunda, plan değişikliğinin gerekçesi ve içeriği; “*Bodrum Belediye Başkanlığı'nın yukarıdaki hususlar doğrultusunda, onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının ilgili plan hükmünde değişiklik yapmak üzere yürüttüğü çalışmada, onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında konuya ilişkin plan hükmü bulunduğu tespit edilmiş, nazım imar planı plan hükmünde de değişiklik yapma gereksinimi doğmuştur. Yapılan nihai değerlendirmede, onaylı Nazım İmar Planının ilgili 3.14 hükmünün içeriğinin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının konusu olduğu ve bu doğrultuda söz konusu hükmün tamamen kaldırılarak, yukarıdaki hususlara yönelik gerekli düzenlemelerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinde yapılmasına karar verilmiştir.*” şeklinde açıklanmıştır.

Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar 4 adet onaylı jeolojik etüt kapsamında kalmakta olup bunlar; 04.06.2010 tarihinde Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü; Aralık 2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 04.07.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve 18.05.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İlgi (b) yazı ile iletilen Ortakent – Yahşi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Plan Açıklama Raporunda ise plan değişikliğinin gerekçe ve kapsamı;

“*Bodrum Yarımadası Türkiye ve Muğla ili sınırları içinde beyaz evleri ve geleneksel sivil mimarlık açısından önem taşıyan yapısal özellikleri ile özel bir konuma sahiptir. Bu özellik içinde iki katlı yapıların yanında tek katlı yapılaşma da mevcuttur. Tek katlı taş evler, mandalina bahçeleri içinde yaygın bir şekilde yer almaktadır. Ancak, mevcut imar planlarında günümüze kadar tek katlı yapılaşma şartları yer almamıştır. Bu konuda bölgede yoğun talep vardır ve bu durum Bodrum Belediyesi tarafından desteklenmektedir.*”

Ortakent-Yahşi 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin amacı; onaylı imar planlarında düşük emsalli konut alanlarında; topoğrafik açıdan yatayda yapılaşmanın uygun olması durumunda belirlenen şartlara uyarak, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin 4.20. maddesinde belirtilen “*Alt ölçekli imar planlarında varsa geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamaların yapılması esastır.*” ifadesi ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.35.3. maddesinde belirtilen “*Tüm yapılaşmalarda, geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamalar yapılması zorunludur.*” ifadesi kapsamında Bodrum ilçesinin geleneksel yöre mimarisinin özelliklerinden olan ve yöresel yerleşik dokuyu yansıtan tek kat yapılaşmanın yönlendirilmesidir. Belediyece yürütülen plan çalışmaları kapsamında yeni yapılacak yapılarda da geleneksel mimarinin devamlılığının sağlanması amacı ile tüm plan notlarında tek katlı yapılaşmaya ilişkin plan notuna yer verilmesi hedeflenmektedir.

Bu plan notu değişikliği, Muğla ili, Bodrum ilçesi hudutları içerisinde kalan, Ortakent-Yahşi Beldesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisindeki Turizm+II Konut Alanları, Konut Alanı (E:0,15), Konut Alanı (E:0.10) lejantlı alanları kapsamaktadır.” Şeklinde açıklanmıştır.



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

31.08.2022

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile mevcut;

“3.18. Planlama alanı içerisinde yer alan Konut, Pansiyon, Apart yapım alanlarında yapı hakları toplamının %60 zemin katta, Ticaret Alanlarında tamamı tek katta kullanılabilir.” şeklindeki plan hükmünün;

“3.18 Planlama alanı içerisinde yer alan Konut, Pansiyon, Apart yapım alanlarında yapı hakkının iki katta kullanılması durumunda yapı hakları toplamının %60’ı zemin katta kullanılabilir. Ticaret Alanlarında yapı haklarının tamamı tek katta kullanılabilir.

D ve E rumuzlu konut alanları ile T+K tercihli kullanım alanlarında konut yapılması durumunda bina oturma alanının eğimi %20’yi aşmayan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerine, plan hükümlerinde belirtilen maksimum yapı taban alanlarına uymak ve yapıyı tek kat yapmak kaydıyla parselin KAKS değerinin tamamı yapılacak tek katta kullanılabilir. Bu durumda maks. bina yüksekliği y(ençok) = 4,50 m olacaktır.” şeklinde değiştirilmesi teklif edilmektedir.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden UİP-48769706 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, ilgi (a) Bodrum Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek Başkanlığımıza iletilen, söz konusu UİP-48769706 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**



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

31.08.2022

Komisyon Görüşü: “UİP-48769706 Plan İşlem Numaralı Bodrum İlçesi Ortakent – Yahşi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.08.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-132342 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.08.2022