



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-53618066-115.01.02-132303 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.08.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "UİP-48479787 Plan İşlem Numaralı Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parsel ilişkin "Özel Sağlık Tesisi Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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-53618066-115.01.02-132303 sayılı yazısında;

İlgi : a) 05.07.2022 tarihli ve 2022-114 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı.

b) Bodrum Belediye Başkanlığının 25.07.2022 tarihli ve E-81855825-115.01.06-129173 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parselle ilişkin hazırlanan "Özel Sağlık Tesisi Amaçlı" 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (a) Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, söz konusu UİP-48479787 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası ve Belediye Meclis Kararı iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (a) Meclis Kararında "İlçemiz Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parsel numaralı taşınmazla ilişkin hazırlanan, "Özel Sağlık Tesisi Amaçlı" 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 16.06.2022 tarih ve 2022/15 sayılı raporu doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisininin 05.07.2022 tarihli oturumuna katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir." şeklinde karar verildiği tespit 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; **14.04.2022 tarihli ve 62 Sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinde "Sağlık Alanı"nda; 14.04.2022 tarihli ve 63 Sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Sağlık Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulları Emsal:0.50 Yençok:6.50m olarak belirlenmiştir.**

Söz konusu taşınmaz, mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 Hmaks:6.50m (2 kat) minimum ifraz: 2000 m² olarak belirlenmiştir.

Plan teklifinde, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parselin, plan değişikliği ile "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanmasının önerildiği tespit edilmiştir. Plan değişikliğinde yapılaşma miktarında değişiklik yapılmadığı; Emsal:0.50 Yençok:6.50m olarak belirlendiği teklifte, parsel bazında fonksiyon değişikliği önerildiği, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8 kapsamında plan değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Teklifinde 11 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.



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

31.08.2022

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.

Yapılan incelemede plan değişikliği teklif dosyasında; Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü, İl Sağlık Müdürlüğü görüşü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü, Bodrum Belediye Başkanlığı görüşünün yer aldığı tespit edilmiştir.

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) (07.02.2022 tarihli) 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.

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.

13.04.2022 tarihli ve E.12672044-175.09-790338 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında; "Konuya ilişkin görüşümüz 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 18. Maddesi hükümlerine göre incelenmekte olup, Yönetmelik şartlarını sağlayan (kavşak mesafesi, çekme mesafesi vb.) parsellere uygun imar planı görüşü bildirilmektedir. Şartları sağlamayan parseller için imar planına esas uygun görüş verilmemektedir. Söz konusu taşınmaz yukarıda açıklanan yönetmelik hükümlerini (kavşak mesafesini) sağladığı için idaremizce imar planına uygun görüş verilmiştir." Şeklinde görüş belirtilmiştir.



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

31.08.2022

02.03.2022 tarih ve E-60315105-434.99-468 sayılı 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.

07.03.2022 tarih ve E81855825115.01.0291252 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 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.

08.03.2022 tarihli ve E21365915115.01.0290359 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi 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, parsel 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 parsel hizmet verecek araç girişi çıkışı 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.

Ayrıca ilgili taşınmaza ilişkin daha önce Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği dosyalarında, söz konusu taşınmazın “Özel Sağlık Tesisi” olarak planlanmasına ilişkin Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve MUSKİ görüşünün de alındığı 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; onaylı jeolojik etüt rapor ekleri ve paftaları incelendiğinde, plan değişikliğine konu alan Yerleşime Uygunluk Haritasında “ÖA2-1:Yerleşime Önlemler Alanlar-1” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

“Özel Sağlık Tesis Alanı” amaçlı imar planı değişikliğine ilişkin "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede:

Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi, 211 ada 43 parseline ilişkin “Özel Sağlık Tesisi” amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı olan taşınmazın plan değişikliği ile “Özel Sağlık Tesisi Alanı” (Emsal:0.50 Yençok:6.50m) ve “Trafo Alanı” olarak planlandığı;



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

31.08.2022

Plan değişikliğinde, onaylı 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 planı değişikliğinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 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.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden UİP-48479787 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parsel ile ilişkin "Özel Sağlık Tesisi Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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-48479787 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.**

Komisyon Görüşü: "UİP-48479787 Plan İşlem Numaralı Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 ada 43 parsel ile ilişkin "Özel Sağlık Tesisi Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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-53618066-115.01.02-132303 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

31.08.2022

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. 31.08.2022