



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

08.04.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.04.2021 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12939 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 128 ada, 2 parsel bitişiğindeki park alanında "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2020 tarihli ve 2020/36 sayılı Meclis Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.01.2021 tarihli ve 10449 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12939 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 08.07.2020 tarihli ve E-13225515-115.01.05-2111-3613/15495 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2020 tarihli ve 2020/36 sayılı kararı.
c) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.01.2021 tarihli ve 10449 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 128 ada, 2 parsel bitişiğindeki park alanında "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2020 tarih ve 2020/36 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 128 ada 2 parsel bitişiğindeki park alanında yer alan traфонun ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. adına devir işlemlerinin gerçekleştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği,

İlgi (c) kurul kararında Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.03.2005 tarihli ve 697 sayılı kararı ile uygun bulunan Gümüşlük 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında "Etkileme Geçiş Alanı" sınırları içinde yer alan, özel mülkiyete ait 128 ada 2 parselin bitişiğinde bulunan park alanında "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2863 sayılı yasa doğrultusunda uygun olduğuna karar verildiği,



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

08.04.2021

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 28.08.2020 tarihli ve 31214 sayılı yazısında Karakaya Mahallesi, 128 ada 2 parsel yanında Karya Evleri sitesi kullanımına ait Koruma Amaçlı İmar Planında park alanı içerisinde yer alan mevcut Karya Evleri Sitesi tarafından işletilen trafonun TEDAŞ adına iz bedelle devir işleminin yapılmasına yönelik trafo binasının mevcut yerinden, imar planı ile belirlenen trafo alanına taşınması durumunda tüm masrafların 128 ada 2 parsel malikleri tarafından karşılanması şartıyla "Trafo Alanı" yapılmasına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede sit sınırları dışında, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" kullanımında kalan alanın 61 m²'sinin 10 metrelik taşıt yolundan cephe alacak şekilde "Trafo Alanı" olarak planlandığı, plan değişikliği ile kaldırılan "Park Alanı" kullanımına eş değer alanın ise "0,30 yapı yoğunluğuna sahip TK1 (Turizm+II. Konut Alanları) olarak planlı taşınmazın 61 m²'lik kısmının "Park Alanı" olarak düzenlenmesi ile karşılandığı tespit edilmiştir.

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

1.Amaç

Bodrum İlçesi, Koyunbaba mahallesi sınırları içinde Karya Evleri sitesi kullanımına ait mevcut trafonun AYDEM A.Ş.'ye devrinin gerçekleştirilmesi amacıyla trafo alanı sağlanmasıdır.

2.Kapsam

Bu plan Bodrum İlçesi Koyunbaba Mahallesi Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları içerisinde plan üzerinde sınırları belirtilen alanı kapsamaktadır.

3.Genel Hükümler

3.1. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili Belediyesi tarafından Belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun özellikleri kapsayacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

3.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

3.3. "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4.Özel Hükümler

4.1. Trafo binası yol cephesinden 3 metre, diğer cephelerden parsel sınırına 1 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili Belediyesi tarafından belirlenecek olan mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

4.2. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükteki kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükümlerinin belirlendiği,



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

08.04.2021

Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifine ait UIP: 7802,14 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan değişikliğine konu alan 04.04.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda “Ö.A.2-1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlendiği 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 madde 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.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., İlçe Belediyesince ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunan “Trafo Alanı”nın sosyal ve teknik altyapı sağlanmasına yönelik olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesi kapsamında uygulama imar planı değişikliğinin hazırlandığı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 128 ada, 2 parsel bitişiğindeki park alanında “Trafo Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2020 tarihli ve 2020/36 sayılı Meclis Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.01.2021 tarihli ve 10449 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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: “*Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 128 ada, 2 parsel bitişiğindeki park alanında “Trafo Alanı” yapılmasına yönelik hazırlanan Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2020 tarihli ve 2020/36 sayılı Meclis Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.01.2021 tarihli ve 10449 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12939 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

08.04.2021

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. 08.04.2021