



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

12.05.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

12.05.2022 tarihinde saat 15:35’de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Mentеше/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108313 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*TEKLİF-48445107 Plan İşlem Numaralı İlimiz Bodrum İlçesi, Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108313 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 19.10.2021 tarihli ve E-81855825-115.01.02-59325 sayılı yazısı.
b) 26.11.2021 tarih ve E-53618066115.9966722 sayılı yazımız.
c) Bodrum Belediye Başkanlığının 06.05.2022 tarihli E81855825115.01.02107807 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda, Bodrum Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarihli ve 2021-125 sayılı Meclis Kararıyla, Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan hükümlerinin “Yapı” Başlıklı 3.14 Maddesi ile Ortakent -Yahşi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hükümlerinin “Yapı” başlıklı 3.18 maddesinde plan hükümü değişikliği teklifinin İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 27.09.2021 tarih ve 2021/10 sayılı raporu doğrultusunda plan hükümü değişikliği talebinin onaylı Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı hükümlerinde de değişiklik gerektirmesi sebebiyle; 5216 Sayılı Kanun kapsamında Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmek üzere gönderilmesine karar verildiği belirtilerek, ilgili plan hükümü değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir. İlgi (b) yazımızla Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği dosyasındaki eksiklerin giderilip, teklif dosyasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Başkanlığımız Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda hazırlanarak Başkanlığımıza iletilmesi halinde değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

İlgi (c) yazıyla; dosyaya ilişkin eksik ve revize edilmesi gereken hususların iletildiği ilgi (b) yazımız ve Başkanlığımızla yapılan şifahi görüşmeler sonucunda; Bodrum Belediyesince çalışmaları yürütülen Ortakent-Yahşi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümü değişikliği teklifine ilişkin; onaylı Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan hükümlerinin Yapı Başlıklı 3.14 maddesinde “*Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarında yapı hakları toplamının %60’ı zemin katta, Ticaret alanlarında tamamı tek katta kullanılabilir.*” hükmünün bulunduğu, ancak söz konusu hükmün 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 plan hükümlerinde yapılmasına karar verildiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu “3.14” maddesinin tamamen kaldırılmasına ilişkin Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifi dosyası Başkanlığımıza iletilerek, konunun 5216 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi hususu talep edilmiştir.

Plan hükümü değişikliğine konu, 1/5.000 Ölçekli Ortakent- Yahşi Beldesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, mülga Ortakent-Yahşi Belediye Meclisi’nin 17.08.2012 tarih ve 59 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan notu değişikliği teklifi ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki; “Planlama alanı içerisinde yer alan Konut Alanlarında yapı hakları toplamının %60’ı zemin katta, Ticaret Alanlarında tamamı tek katta kullanılabilir.” hükmünün tamamen kaldırılması teklif edilmektedir.



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

12.05.2022

Dosyasında iletilen plan notu değişikliğine ilişkin açıklama raporunda, değişikliğin gerekçesi; "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 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Notu 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." şeklinde açıklanmıştır.

Yapılan incelemede plan değişikliği teklif dosyasında Başkanlığımız Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün görüşü bulunduğu tespit edilmiş olup; 18.11.2021 tarihli ve E30141038115.01.0264665 sayılı yazıda; "İlgi yazınız ekinde bulunan meclis kararı ve plan hükümleri Şube Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş olup; meclis kararında açıklanarak plan hükmü değişikliğine sebep gösterilen "tek katlı yapılaşmaya özendirme amacıyla..." ifadesinin, "Planlama alanı içerisinde; yapı hakkının iki katta kullanılması durumunda yapı hakları toplamının %60'ı zemin katta kullanılabilir." Hükmündeki iki katta kullanılması durumu ifadesi ile çeliştiği değerlendirilmiştir. Söz konusu hükmünde izin verilmesi planlanan kat adedinin açıkça belirtilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun "Tanımlar" başlıklı 5. Maddesi; "Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." hükmündedir. Bu tanımlar doğrultusunda, ilgi (c) yazıda ve plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere 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, yukarıda belirtilen ve değişiklik gerekçesini oluşturan hususlara yönelik gerekli düzenlemelerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinde yapılmasına karar verildiği tespit edilmiştir.

Plan Açıklama Raporunda, 1/5000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği doğrultusunda, **Ortakent -Yahşi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hükümlerinin "Yapı" başlıklı 3.18 maddesine ilişkin plan hükmü değişikliği taslağının yer aldığı tespit edilmiştir.** Değişiklik taslağında; "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 mevcut onaylı 1/1000 ölçekli **UİP 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



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

12.05.2022

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 öngörülmüştür.

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliğine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden TEKLİF-48445107 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, Bodrum İlçesi, Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, TEKLİF-48445107 Plan İşlem Numaralı Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “TEKLİF-48445107 Plan İşlem Numaralı İlimiz Bodrum İlçesi, Ortakent-Yahşi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-108313 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. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 12.05.2022