



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

31.10.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2024 tarihinde saat 09:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-350611 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.10.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada, 1 parsel yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-350611 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 351105 sayılı yazısı.

b) Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı.

İlgi (a) yazıda İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada, 1 parsel yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında; "...İlçemiz, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii, 217 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazla ilişkin hazırlanan "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 25.07.2024 tarih ve 2024/6 sayılı raporu doğrultusunda kabulüne ..." şeklinde karar verildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı, bu plan dahilinde "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında yer aldığı, plan hükümleri 8.36. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri başlığı altında yer alan **8.36.8. maddesi** "Kentsel Gelişme ve Tercihli Kullanım Alanlarındaki Yapılanma Koşulu: Ticaret ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında Yapı Yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü: 2000 m², Emsal:0.30...." hükmünde olduğu tespit edilmiştir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri **8.33.6. maddesi** "Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: min. parsel büyüklüğü=2.000 m² Emsal (E)=0.50 olacaktır." hükümlerinde olduğu tespit edilmiştir.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2005 gün ve 697 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 06.06.2005 tarih ve 22 sayılı Gümüşlük Belediye Meclis Kararı ile 20.06.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda "Kısmen Yol, kısmen 0.30 Yoğunluklu Turizm + II. Konut Alanları (TK1)" kullanımında kaldığı, Uygulama İmar Planı plan hükümleri **5.4.1. maddesinin** "0.30 Yoğunluklu Turizm + II. Konut Alanları (TK1): Max TAKS:0.20, KAKS:0.30, Max. H: 6.50m, Max yapı taban alanı: 120 m², Min İfraz: 1000 m², Min parsel cephesi: 20m" ve **5.7. maddesinin** "Ticaret

Alanları: Max KAKS (Plan üzerinde belirlendiği gibi uygulanır), Max yapı taban alanı: 200 m², Max H: 6.50m, Min İfraz: 2000 m², Min parsel cephesi: 25m” hükümlerinde olduğu tespit edilmiştir.

Teklif imar planına ilişkin dosyasında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi, Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü, Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü Kurumu görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

- **Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 09.05.2024 tarih ve 308320 sayılı yazısı ile; plan hükümlerinde belirtilen “*Planda açıklanmayan hususlarda Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.*” hükmüne **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin de eklenmesinin** uygun olacağını değerlendirildiği ve plan hükmünün plan teklifinde eklendiği ve ayrıca parselin yer aldığı taşıt yolu aksı boyunca taşıt yolundan çekme mesafesinin 10 metre olduğu, plan değişikliği teklifinde yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak belirlendiği ve onaylı plana da uygun olarak 10 metre olarak çekme mesafesinin düzenlenmesi gerektiği hususu bildirilmiş olup **plan teklifinde 10 metre olarak düzenlendiği** tespit edilmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 27.02.2024 tarih ve 290497 sayılı yazısı ile; plan değişikliği teklifine yönelik yapılan trafik etüdünde de belirtildiği gibi **parselin ihtiyacı olan otopark sayısının parsel bünyesinde karşılanması**, parsel hizmet verecek zemin altı otopark alanına sağlanacak araç giriş çıkışının planlama alanında yer alan genel otopark alanından farklı bir noktada, trafik güvenliğini ve görüş açısını engellemeyecek şekilde **Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik** hükümlerine göre düzenlenmesi ve gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması koşulu ile **trafik etüdü uygun değerlendirilmiş olup, 19.02.2024 tarih ve 2024/2-73 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı'nda da “... Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 217 ada, 1 parselde yapılmak istenen “Ticaret Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.”** denilmektedir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın** 16.01.2024 tarihli ve 277263 sayılı yazısı ile; plan çalışmasına esas alanın mücavirinde mülkiyeti Belediyemize ait taşınmaz bulunmadığı ve Daire Başkanlığının görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı belirtilmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın** 18.01.2024 tarihli ve 277833 sayılı yazısı ile; Daire Başkanlığınca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 22.01.2024 tarihli ve 278493 sayılı yazısı ile; çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığında yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle plan çalışmasında Başkanlık görev, yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 30.01.2024 tarihli ve 282683 sayılı yazısı ile; Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 01.02.2024 tarihli ve 282683 sayılı yazısı ile; bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olduğu, plan değişikliği teklifi için Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2024 tarihli ve 148918 sayılı yazısı ile; Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, hazırlanan plan değişikliğinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 09.08.2023 tarih ve 237986 sayılı yazısı ile; plan değişikliği teklifine konu taşınmaza ilişkin yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.

- Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 09.08.2023 tarih ve 237999 sayılı yazısı ile; plan değişikliği teklifine konu taşınmaza ilişkin mahallinde yapılan kontrollere istinaden parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmadığı belirtilmiştir.

Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Teklif plan değişikliği ile "Turizm+ II. Konut Alanı" olarak planlı alanın "Ticaret Alanı, Yol ve Genel Otopark Alanı" olarak plan değişikliğinin önerildiği, "Turizm+ II. Konut Alanı" miktarında azalma olması ve **yapılaşma koşullarının korunması** sebebiyle plan değişikliği ile ilave bir nüfus getirilmediği; konut kullanımının kaldırılarak ticaret alanı kullanımına yönelik değişikliğe gidildiğinden nüfusun azaltıldığı,
- Ticaret alanında yapılaşmanın; Emsal:0.30, Yençok:6.50 mt. maksimum yapı taban alanı 200m², minimum ifraz 2000m², ifraz için minimum parsel cephesi 25m olarak belirlendiği,
- Mevcut yol terkleri dikkate alınarak parselin kuzeyinden ve doğusundan 7m yol düzenlendiği,
- Parselin tamamında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde ticaret alanına hizmet edecek zemin altı otopark yapılacağı,
- 12 m.'lik yol cephesinden 10 m.,diğer cephelerden de 5 m. olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi önerildiği,
- Parselin kuzeybatısında düzenleme yapılarak ticaret alanına hizmet edecek otopark cebi planlandığı ve planda önerilen otopark alanından parsel giriş ve çıkış yapılamayacağı belirtiltiği hususları tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu **Ek 8. Maddesi'nde**; "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gereklileri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur ve parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." hükmünün yer aldığı,



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

31.10.2024

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarihli ve E.95909 sayılı yazısıyla parsel ölçeğinde nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılmasının mümkün olmayacağı; ancak parsel ölçeğinde nüfus veya yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artışı olmaksızın teknik ihtiyaçları ortaya konularak **sadece fonksiyon (kullanım kararı)** değişikliğine yönelik imar planı değişikliği yapılabileceğinin ifade edildiği, bu doğrultuda parsel ölçeğinde teklif edilen plan değişikliğinde herhangi bir nüfus ve yapı yoğunluğu artışına gidilmediği tespit edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamının Önemli Alanlar (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait bahse konu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği için TEKLİF-481052255 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği için KUİP-481064749 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada, 1 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8. Maddeleri, 5216 sayılı kanunun 7/b, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada, 1 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunun görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-350611 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.10.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-350611 sayılı yazısı doğrultusunda İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada, 1 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin düzenlenerek 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve



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

31.10.2024

Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.10.2024