

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.06.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VIP salonunda (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-105.04-431502 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.06.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele yönelik Bodrum Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-481094633 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-105.04-431502 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2025 tarihli ve 422870 sayılı yazısı.

b) Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığı yazısı ile İlimiz Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın, Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 187 sayılı kararına istinaden 57,47 m²'lik hissesinin Bodrum Liman Başkanlığına devredildiği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarih ve 10156881 sayılı yazısı ile Hazine arazisine isabet eden 2700,28 m²'lik kısmının 2 yıllık ön tahsisinin Bodrum Bölge Liman Başkanlığı'na hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına) tahsis edildiği belirtildiği ve taşınmazı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılmasının talep edildiği; bu doğrultuda Bodrum Belediyesince hazırlanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel ile ilişkili Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı Değişikliği" taslağı ve nazım imar planı değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan "Muğla İli, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel ile ilişkili Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" taslağı 2 takım teklif dosyasının sunulduğu, söz konusu tekliflerin 5216 sayılı Kanunun 7. maddesi kapsamında Başkanlığımızca eş zamanlı değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında "Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.03.2025 tarih ve E.81855825-100-411066 sayılı teklif yazısı ekindeki 409962 sayılı Başkanlık Olur'u ile Meclise sunulan, Belediyemizce Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi 154 ada 9 parsel ile ilişkili Resmi Kurum alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyası hazırlanmış olup, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Belediye Meclisimizin 09.04.2025 tarih ve 2025/40 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Komisyonca yapılan incelemenin sonucunda,

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığının 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda Belediyemizce hazırlanan "Muğla ili, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel ile ilişkili Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı” ve nazım imar planı değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi 154 ada 9 parselle ilişkin Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup, OYBİRLİĞİ ile UYGUN bulunmuştur. denilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan açıklama ve görüşmeler sonucunda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi 154 ada 9 parselle ilişkin Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyası hazırlanmış olup, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.04.2025 tarih ve 2025/6 sayılı raporu doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarihli toplantısına katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Söz konusu planlama alanında bulunan taşınmazların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında ve “Önemli Doğa Alanı” sınırı içerisinde yer aldığı, 154 ada 9 parselin Mülga Konacık Belediye Meclisi tarafından 02.06.2009 tarih ve 37 sayılı karar ile onaylanan Konacık Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlandığı, bununla birlikte mülga Konacık Belediye Meclisinin 05.02.2013 tarih ve 2013/12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013 tarih ve 54 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki imar planı değişikliğine ilişkin Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Bodrum Belediye Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü), Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Bodrum Bölge Liman Başkanlığı), Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 21.01.2025 tarihli ve E-65904795-115.01.02-388111 sayılı yazısında,

*“Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, tapunun 154 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 187 sayılı kararına istinaden Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait 57,47 m²’lik hissesinin Bodrum Liman Başkanlığına devredildiği belirtilmiş ise de Daire Başkanlığımızca yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda söz konusu taşınmazın 57,47 m²’lik kısmının Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 187 sayılı kararına istinaden **hizmet binası** yapılarak kullanılması amacıyla Bodrum Bölge Liman Başkanlığına 25 (yirmi beş) yıl süreliğine tahsisinin yapıldığı tespit edilmiş olup, adı geçen taşınmazda Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.” denildiği,*

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 19.02.2025 tarihli ve E-93846640-115.01-204719 sayılı yazısında,

“Plan teklifine konu parselde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, taşınmazın içme suyu ihtiyacı ve evsel nitelikli atıksuların bertarafı için Kurumumuza abonelik başvurusu yapıldığında ihtiyaç duyulan su miktarına göre değerlendirileceği, 154 ada 9 parselin içme-kullanma suyu ihtiyacının ve evsel nitelikli atıksuların bertarafının MUSKİ tarafından karşılanamayacak olması durumunda, planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı, atıksuların bertarafı ve yağmur suyu drenajları kurum görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuatlar uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan notlarında ve açıklama raporunda belirtilmesi ve eklenmesinin gerektiği, evsel nitelikli atık suların bertarafına ilişkin iş ve işlemlerin MUSKİ Atık suların kanalizasyon şebekesine deşarj yönetmeliği 23. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendindeki “Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları su kirliliği kontrol yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemlerin alınması sızdırmaz yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür.” hükmüne uyulması kaydıyla 154 ada 9 parselle ilişkin hazırlanan Resmi Kurum alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 07.02.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.02-393610 sayılı yazısında,

“Planlama çalışmalarına yönelik yapılan incelemelerde; plan değişikliği çalışmaları neticesinde söz konusu taşınmaz üzerinde meydana gelen fonksiyon değişikliği sebebi ile tesisin çekeceği trafik yükünün de değişeceğinden bahisle; Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve Karayolu uygunluk görüşünün plan dosyasına eklenmesi şartlarının sağlanması, Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda “parselin otopark ihtiyacının hesaplanması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması zorunludur” ibaresinin plan notlarına işlenmesi, plan talebinin değerlendirilebilmesi, tespiti yapılan konularda görüş nezdinde plan notları geliştirilerek detaylandırılabilmesi amacıyla alanın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araç sayısı) konularını içeren; en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan Otopark Yönetmeliği Hükümlerince otopark ihtiyacını belirten trafik etüdü ile tarafımızdan tekrar görüş alınması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmemektedir.” denildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 02.06.2025 tarih ve 430817 sayılı yazısında,

“Yapılan incelemeler neticesinde; 154 Ada 9 Parsele ilişkin Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile plan değişikliğine esas hazırlanan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği” denildiği,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 27.01.2025 tarihli ve E-31815536-115.01.02-389533 sayılı yazısında,

“Söz konusu planlama çalışması sahasında Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır.” denildiği,

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 21.01.2025 tarihli ve E-88106925-180.99-388107 sayılı yazısında

“Söz konusu plan çalışmaları hazırlanırken Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.” denildiği,

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının 22.01.2025 tarihli ve E-40380833-115.06-388403 sayılı yazısında,

“Daire Başkanlığımız TAMBİS sisteminde yapılan incelemede, söz konusu parselin 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir sit alanı içerisinde kalmadığı tespit edildiği, ancak 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında parselle ilişkin nihai görüşün ilgili Kurumlardan (Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.” denildiği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 24.01.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.02-389053 sayılı yazısında,

“Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı; ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu’na, ilgili yönetmelik ve diğer mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.” denildiği,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı yazısında, Daire Başkanlığı’nın 24.01.2025 tarihli ve E-33529255-045.01-389138 sayılı yazısında,

“Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; proje çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denildiği,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı 27.02.2025 tarihli ve E-81152636-045-401120 sayılı yazısında,

“Söz konusu planlama alanında Belediyemiz yetki ve sorumluluk ağında herhangi bir yol bulunmaktadır.” denildiği,

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Bodrum Bölge Liman Başkanlığı’nın 16.12.2024 tarih ve E-97574471-754-2380981 sayılı yazısında,

“Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı “Arsa nitelikli taşınmazın 57,74 m2’lik hissesi 13.06.2024 tarihli ve 187 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararına istinaden Başkanlığımıza devredilmiş olup, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 13.08.2024 tarihli ve E-33685449-400-10156881 yazısı ile taşınmazın Hazine arazisine isabet eden 2700,28m2’lik kısmının iki yıllık ön tahsisi Bodrum Bölge Liman Başkanlığımıza hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) ’na tahsis edilmiştir.

Bu itibarla; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinin h fıkrasında belirtilen h) Resmi Kurum Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.” hükmü kapsamında 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında gerekli güncellemelerin yapılması hususunda bilgilerinizi arz ederim.” şeklinde Bodrum Belediye Başkanlığı’na imar planı yapılmasına ilişkin talepte bulunulduğu,

Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 13.08.2024 tarihli ve E-33685449-400-10156881 sayılı yazısında,

“Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesinde bulunan 2700,75 m2’si Hazineye, 57,47 m2’si Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na ait 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planında Resmi Kurum alanında (Emniyet Hizmet Binası) kalan, 154 ada 9 parsel numaralı 2757,75 m2’ yüzölçümlü taşınmazın “Bodrum Bölge Liman Başkanlığının yeni tanımlanan görev, yetki ve sorumlulukları sebebiyle mevcut binasının yetersiz kalması nedeniyle yeni hizmet binası yapılmak üzere” Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) tahsisinin talep edildiği, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.06.2024 tarih ve 187 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla, söz konusu taşınmazın Belediyelerine ait hissesinin Bodrum Bölge Liman Başkanlığına 25 yıl süreyle tahsis edilmesine oybirliği ile karar verildiğinin belirtildiği ilgi yazı ve ekleri incelendi.

Buna göre, 2018/11 sayılı iç genelgemiz dikkate alınmak ve 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında gerekli izinlerin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından ve gerekmesi halinde plan tadilatı yapılması kaydıyla, söz konusu taşınmazın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait hissesinin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca tahsis edildiği de dikkate alınarak, bu taşınmazın Hazine hissesine isabet eden 2700,28m2’lik kısmının “Hizmet Binası” yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı

Bakanlığına (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunun 47. maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkındaki cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 101. maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görülmüştür.

Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ön tahsis süresi içerisinde tahsis amacına uygun yatırım yapılmasına veya yatırımın tamamlanarak kullanılmasına başlanıldığı takdirde Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır." denildiği,

Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-65719476-250-12013537 sayılı yazısında,

"Yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın, 1/100.000 ölçekli Aydın- Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın- Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; "4.17. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları; ; dumansız, kokusuz, atık ve artık resmi ve sosyal tesisler bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar; otoparklar; teşhir ve satış birimlerinin yapılabileceği alanlardır." şeklinde tanımlanmış olup;

"8. Uygulama Hükümleri" başlığı altında;

8.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları 8.2.5.1. Onanlı imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

8.2.5.2. Bu planla önerilen konut dışı kentsel çalışma alanlarında, imar planları onanmadan uygulamaya geçilemez.

8.2.5.3. Bu alanlarda yapılanma koşulu min. parsel büyüklüğü = 2.000 m² emsal; (e) = 0,50 olacaktır."

8.33. Karayolu Kenarında Veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler

8.33.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8.33.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır." denilmektedir.

Ayrıca "8.36. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri" başlığı altında;

8.36.2. Aşağıdaki özel hükümlerde yer almayan konularda, bu planın "genel hükümleri" ile "uygulama hükümleri" geçerlidir.

8.36.5. Tüm yapılara kot, binanın oturduğu tabii zeminin köşe kotları ortalamasından verilecektir.

8.36.6. Tüm yapılarda maksimum bina yüksekliği konusunda aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

8.36.3. Tüm yapılaşmalarda, geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamalar yapılması zorunludur. Yapı malzemesi olarak, sıvanın her çeşidi ile beyaz badana ve taş kullanılacaktır. Yörenin geleneksel yapı tarzını yansıtan düz veya silme saçaklı, eğimli, kiremit kaplamalı çatı yapılabilir. Çatı katı yapılamaz. Kamu kuruluş alanlarında yöre mimarisine uygun projeler geliştirilecektir.

8.36.6.1. Konut, Ticaret ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında Bina Oturum Alanının Eğimi:%20'ye kadar ise her yönden görünen maksimum bina yüksekliği, hmaks = 6,50 (2 kat) olacaktır. Kottan kat kazanılamaz. %20 ve üzerinde ise maksimum bina yüksekliği, hmaks = 3,50 (1 kat) olacaktır. Kottan 1 (bir) kat Kottan kazanılan kat dahil binanın kazanılabilir ve emsale dahildir. Görünen yüksekliği en fazla 6,50m. olacaktır.

8.9.2. Önemli Doğa Alanları

8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.

8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman Ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur." hükümleri yer almaktadır. Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ayrıca; plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, bahse konu imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin, başta Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili tüm kurum/kuruluşların görüşlerine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması kaydıyla ilgili mer'i mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan İdarelerin, plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin yürürlükteki üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılmasının ilgili İdarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında kaldığının bilinmesi hususu..." denildiği,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-66782052-165.02.02-6603615 sayılı yazısında,

"Talebe konu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucunda; alanların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış Kurumumuz yetki çerçevesinde kalan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit veya taşınmaz kültür varlığı koruma alanı içerisinde kalmadığı anlaşıldığından kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereğince kurum görüşü sorulan alanlarda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla bahse konu taşınmaz için Resmi Kurum Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-98234473-045.01-3000952 sayılı yazısında,

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 Parsel üzerinde teşekkülümüze ait ve müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." denildiği,

Bodrum Belediye Başkanlığı, hukuk işleri Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-60168473-641.04-41648 sayılı yazısında,

Konacık Mahallesi 154 ada 9 parselde herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır." denildiği,

Bodrum Belediye Başkanlığı'nın bila tarih ve E-40934581-115.01-417338 sayılı yazısında,

"İlçemiz, Konacık Mahallesi tapunun 154 ada 9 parselle ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri uyarınca yapılmış herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denildiği,

- Liman Başkanlığı (Resmi Kurum Alanı) olarak planlanması talep edilen alanın, İlimiz, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi 154 ada 9 parsel sayılı taşınmaz sınırlarını kapsadığı; planlama alanını oluşturan 154 ada 9 parselin 2757,75 m² yüz ölçüme sahip, tapu niteliği arsa vasıflı arazi olduğu,

- Planlamaya konu 154 ada 9 parselin, Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kalmakta olup, Önemli Doğa alanı sınırları içerisinde yer aldığı,

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Önemli Doğa Alanı"nda kalması nedeniyle, üst ölçekli planın ilgili (8.9.2.2.) *"....Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur."* hükmüne tabidir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-65719476-250-12013537 sayılı yazısında, *"Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir."* denildiği,

- Kamu Hizmet Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne konu 154 ada 9 parsel, mülga Konacık Belediye Meclisinin 02.06.2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmış Konacık Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli İmar Planında **Belediye Hizmet Alanında (BHA)** kalmakta iken, mülga Konacık Belediyesinin 05.02.2013 tarihli ve 2013/12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013 tarih ve 54 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde **Resmi Kurum Alanında (Emniyet Hizmet Alanı)** kaldığı,

- Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin "Resmi – İdari Tesisler" başlıklı 13-1 numaralı plan notunda *"Bu alanlarda toplam inşaat alanı katsayısı=0.60, maksimum yapı yüksekliği Hmaks=10,50 metredir."* hükmüne tabi olduğu,

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Liman Başkanlığı'nın 16.12.2024 tarihli ve 2380981 sayılı yazısı ile Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi 154 ada 9 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın Belediye Başkanlığımız Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 16.07.2024 tarih ve 326621 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.06.2024 tarih ve 187 sayılı kararına istinaden **57,47 m²'lik hissesinin Bodrum Liman Başkanlığına** devredildiği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarihli ve 10156881 sayılı yazısı ile **Hazine arazisine isabet eden 2700,28 m²'lik kısmının iki yıllık ön lisans tahsisinin Bodrum Liman Bölge Başkanlığına** hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Alt Yapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına) tahsis edildiği ancak, bahse konu görüşünde *".... adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ön tahsis süresi içerisinde tahsis amacına uygun yatırımın yapılmasına veya yatırımın tamamlanarak kullanılmasına başlanıldığı takdirde Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talepte bulunulması haline ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür, aksi halde tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır."* görüşünün yer aldığı,

- 154 ada 9 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılması talebi doğrultusunda söz konusu plan değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlandığı,

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı 02.06.2025 tarih ve 430817 sayılı görüşünde, *"Yapılan incelemeler neticesinde; 154 Ada 9 Parsele ilişkin Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile plan değişikliğine esas hazırlanan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği"* denildiği,

- Web Tapu kayıt adresinde incelenen tapu kaydının Şerh/Beyan/İrtifak bölümünün Şerh hanesinde *"2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. ŞERHİ: 19/07/1995 YEV: 4160(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)"* yer almaktadır, konuyla ilgili **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol**

Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-98234473-045.01-3000952 sayılı yazısında, “Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 Parsel üzerinde teşekkülümüze ait ve müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denildiği,

- Bodrum Belediye Başkanlığının bila.tarih ve 41648 sayılı ve bila tarih 417338 sayılı yazılarında plan değişikliği teklifine konu 154 ada 9 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve söz konusu taşınmaza ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 32. ve 42. madde işlemleri yapılmadığı ve bahse konu parsel üzerinde süregelen bir dava bulunmadığı,

- Planlamaya konu parselin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-66782052-165.02.02-6603615 sayılı görüşünde herhangi bir sit alanında kalmadığı,

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi yaklaşık 600,4 ha'lık alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemleri Alan-2.2 (Eğimli Alanlar) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

- Ulaşım Dairesi Başkanlığının 02.06.2025 tarih ve 430817 sayılı yazısında, plan değişikliği teklifine esas hazırlanmış olan Trafik Etüdünün uygun değerlendirildiği,

- Plan değişikliği teklifine esas 3 adet plan notu bulunduğu,

- Plan değişikliğine konu 154 ada 9 parselin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün bakım altında bulunan yoldan cephe aldığı,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bodrum Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele yönelik Bodrum Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-481094633 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8'inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele yönelik Bodrum Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-481094633 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-105.04-431502 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

27.06.2025

5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.06.2025