



MUĞLA-BODRUM
KONACIK MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(154 ADA, 9 PARSEL)

AÇIKLAMA RAPORU

2025





**MUĞLA-BODRUM
KONACIK MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(154 ADA, 9 PARSEL)**

AÇIKLAMA RAPORU

2025

**MUĞLA-BODRUM
KONACIK MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(154 ADA – 9 PARSEL)**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI ve KAPSAMI	1
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	2
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	2
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR.....	5
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	7
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
2.2.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
2.2. PLANLAMA SÜRECİ.....	9
2.2.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi	12
2.2.2 Kurum Görüşleri.....	13
PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	16
2.3. TOPOĞRAFYA – EĞİM DURUMU.....	16
2.4. JEOLJİK YAPI – YERLEŞİME UYGUNLUK.....	16
2.5. ARAZİ KULLANIMI	18
2.6. MÜLKİYET DURUMU.....	18
2.7. ÖZEL STATÜLÜ ALANLAR.....	18
3. PLAN KARARLARI.....	21
4. FOTOĞRAFLAR	24
5. EKLER	25

HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	2
Harita 2. Planlama Alanının İl ve İlçe İçindeki Yeri	2
Harita 3. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri-1	3
Harita 4. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri - 2	4
Harita 5. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri	5
Harita 6. Muğla İli Ulaşım Ağı.....	6
Harita 7. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 8. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-1	8
Harita 9. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-2.....	9
Harita 10: 2009 Yılı Onaylı Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı	10
Harita 11. Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013-54 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği	11
Harita 12. Planlama Alanının Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Durumu	17
Harita 13. Planlama Alanı Çevresindeki Arkeolojik Sit Alanları	19
Harita 14. Planlama Alanı Çevresindeki Doğal Sit Alanları	20
Harita 15. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	22
Harita 16. Onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği - Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması	23

RESİMLER

Resim 1: 2009 Yılı Onaylı Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümleri.....	10
Resim 2: Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013-54 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri.....	11

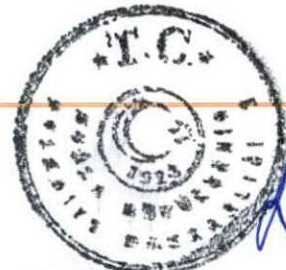
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI ve KAPSAMI

Plan değişikliği; İlçemiz, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı arsa nitelikli, yüzölçümünün 57,47 m²'lik kısmı Muğla Büyükşehir Belediyesine, 2700,28 m²'lik kısmı Maliye Hazinesine ait toplam 2757,75 m² taşınmazı kapsamaktadır.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığı'nın 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı ile İlçemiz, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 326621 sayılı yazısı ile Belediye Meclisinin 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 tarih ve 10156881 sayılı yazısı ile Hazine arazisine isabet eden 2700,28 m²'lik kısmının iki yıllık ön tahsisinin Bodrum Bölge Liman Başkanlığı'na hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'na tahsis edildiği belirtilmiş olup, taşınmazı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu parsel, mülga Konacık Belediye Meclisinin 02/06/2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmış Konacık Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Belediye Hizmet Alanında (BHA) kalmakta iken, 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, Resmi Kurum Alanında (Emniyet Hizmet Alanı) kalmaktadır.

"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile mevcut imar planında E:0,60 yoğunluklu Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak planlı parsel, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığı'nın 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı doğrultusunda E:0,60 yoğunluklu Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) olarak planlanmasını amaçlamaktadır.



36

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

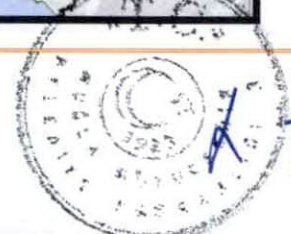
Plan değişikliğine konu parsel, Muğla ili, Bodrum ilçesinde, ilçenin ticaret merkezi olarak gelişme gösteren Konacık mahallesinde yer almaktadır.

Parsel, Muğla-Bodrum-Turgutreis Karayolu'nun yaklaşık 150 metre kuzeyinde konumlanmış olup, ticaret üniteleri ve semt pazarının bulunduğu ticaret merkezi içinde kalmaktadır.

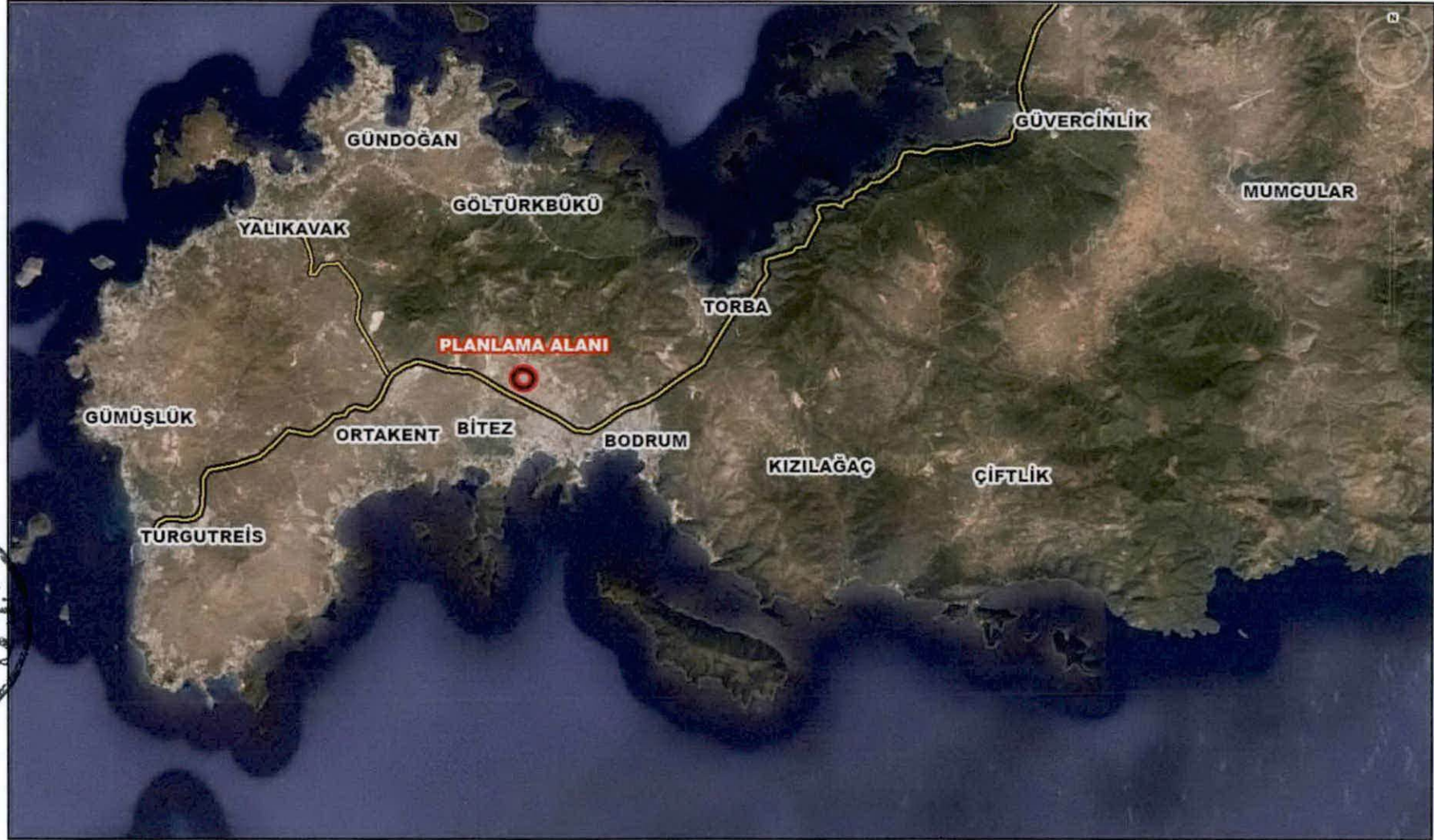
Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Harita 2. Planlama Alanının İl ve İlçe İçindeki Yeri



Harita 3. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri-1





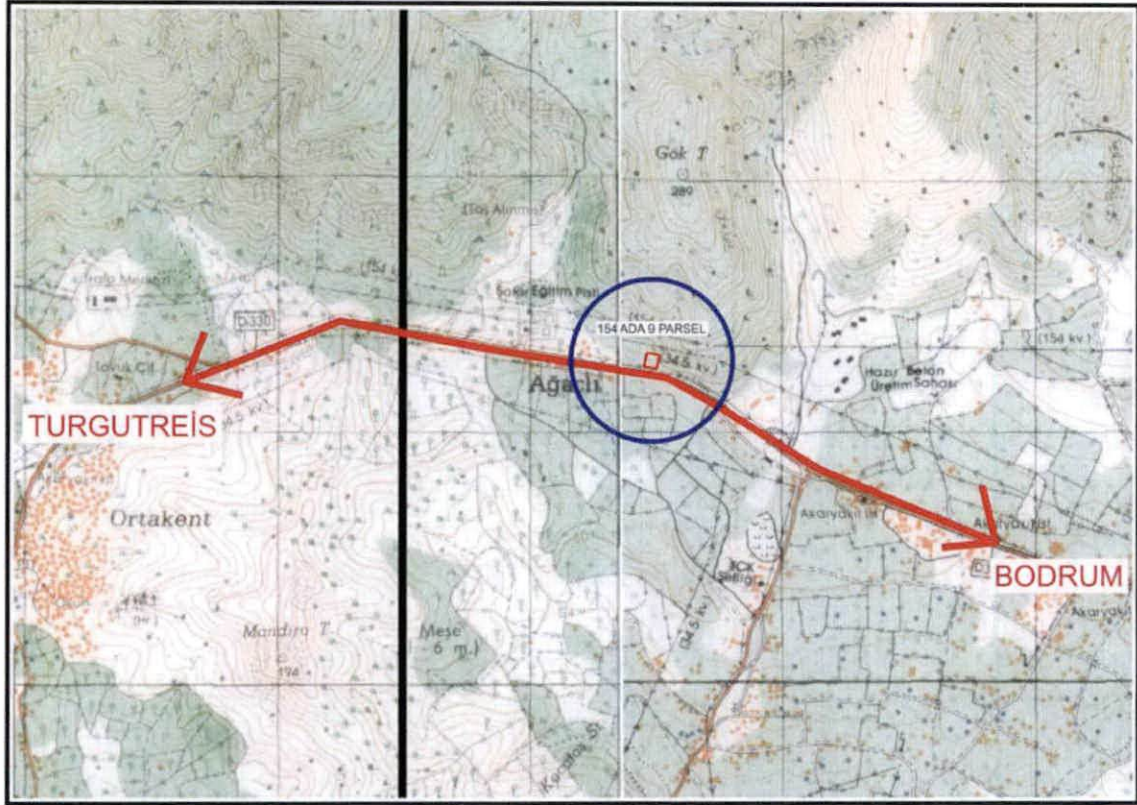
BODRUM (MUĞLA) KONACIK MAHALLESİ 154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri - 2



Harita 5. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

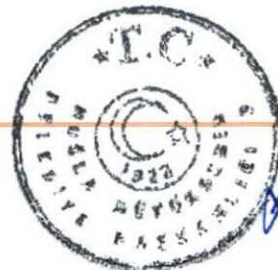


1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR

Plan değişikliğine konu alan, idari açıdan Muğla ilinin, Bodrum ilçesine bağlı 56 mahalleden biri olan Konacık mahallesinde bulunmaktadır.

1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı D-330 (Milas-Bodrum) Karayolu'nun kuzeyinde yer almakta olup, bölgeye ulaşım karayolundan ayrılan kent içi bir ana trafik aksı ile sağlanmaktadır.

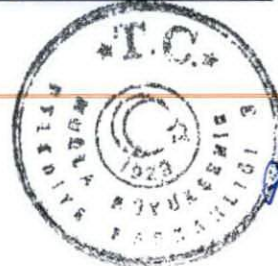


BODRUM (MUĞLA) KONACIK MAHALLESİ 154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Harita 6. Muğla İli Ulaşım Ağı



Harita 7. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.2.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında nüfus öngörülerini ilçe bütününde verilmiştir. Buna göre bu plan kapsamında Bodrum İlçesi için 2025 yılındaki nüfus öngörüsü 372.290 kişidir.

Plana konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı olup, plan hükümlerinde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” aşağıdaki şekilde gösterilmektedir.

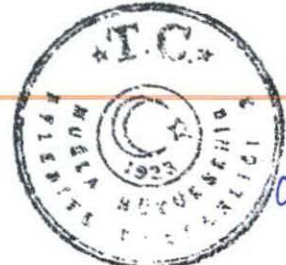
4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI: İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOYOLLAR; TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

8.2.5. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

8.2.5.1. ONANLI İMAR PLANLARINDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

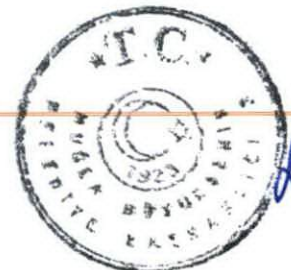
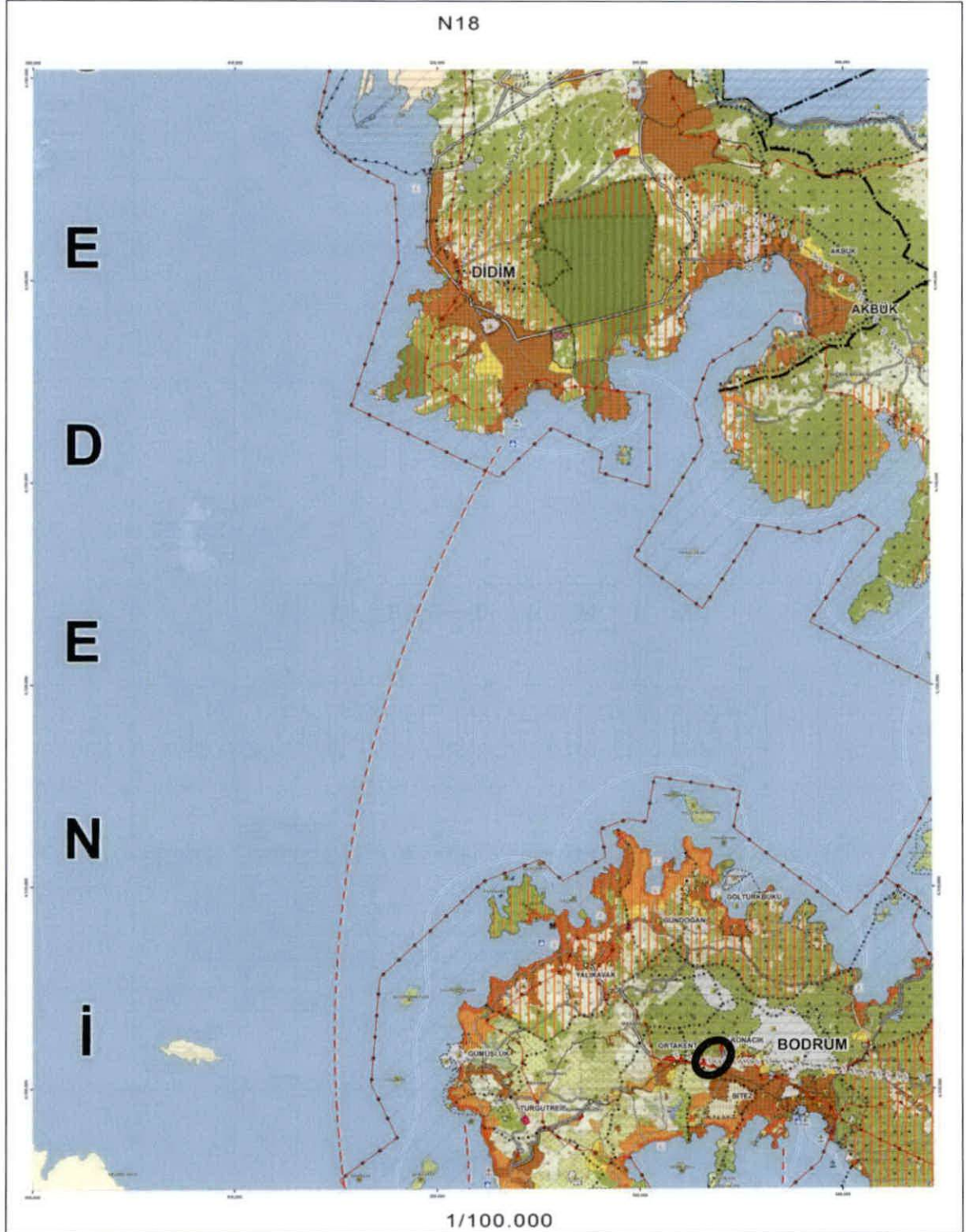
8.2.5.2. BU PLANLA ÖNERİLEN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, İMAR PLANLARI ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.2.5.3. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000 M2 EMSAL (E) = 0,50 OLACAKTIR

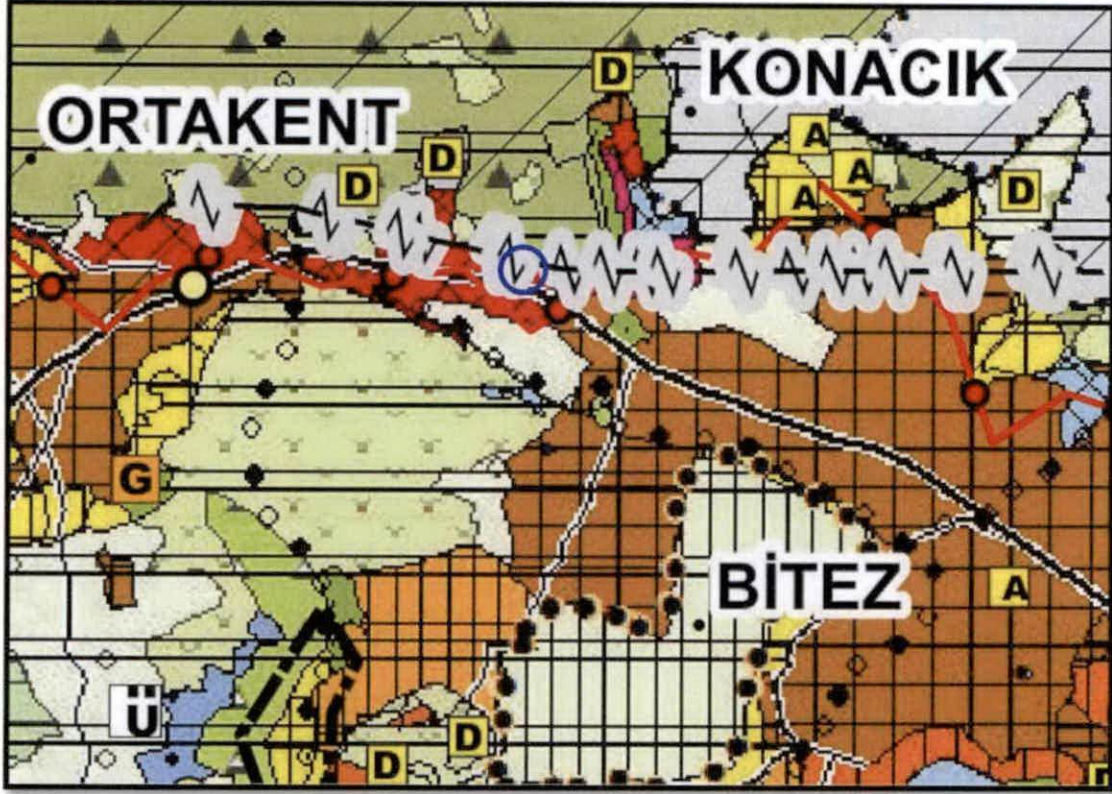


BODRUM (MUĞLA) KONACIK MAHALLESİ 154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Harita 8. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-1

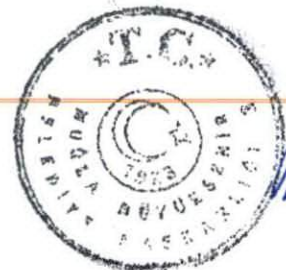


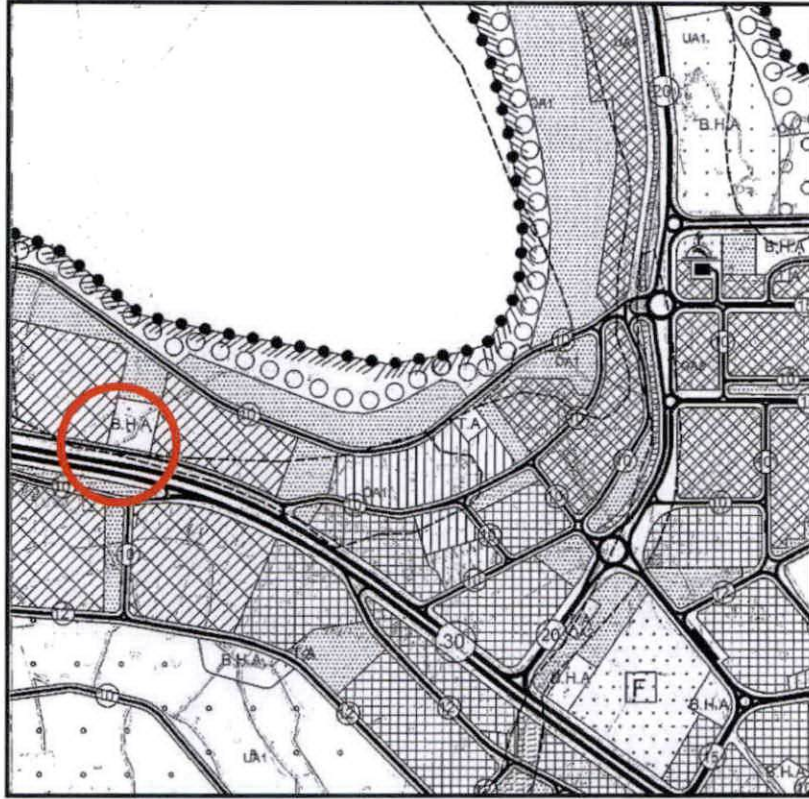
Harita 9. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-2



2.2. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı Mülga Konacık Belediye Meclisinin 02/06/2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmış Konacık Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Belediye Hizmet Alanında (BHA) kalmaktadır.





Harita 10. 2009 Yılı Onaylı Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

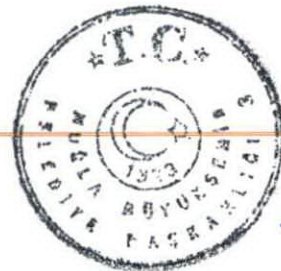
Belediye Hizmet Alanları ile ilgili yapılaşma koşulları Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin “Resmi-İdari Tesisler” başlıklı, 13 numaralı maddesinde açıklanmıştır. Buna göre bu alanlarda yapılaşma emsali E:0.60, maksimum bina yüksekliği Yençok:10.50 m olarak belirlenmiştir.

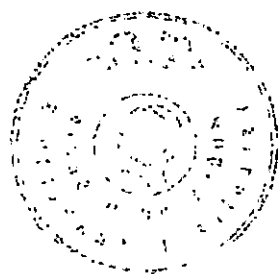
13-RESMİ-İDARİ TESİSLER

13.1-BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0,60, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Hmax=10,50m'DİR.

13.2-BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; SOSYAL VE SPOR TİF AMAÇLI YAPILAR İLE KÜLTÜREL TESİSLER, HİZMET BİNALARI, KADIN SİĞİNMA EVİ, KREŞ, İTFAİYE BİNASI, OTO PARK ALANLARI, SPOR SAHALARI, LOJMAN, MUHTARLIK BİNALARI, SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI, ZABITA MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI, İDARİ BİNALAR, BELEDİYE HİZMET VE İRTİBAT BİNALARI, MEZBAHANE ARITMA TESİSLERİ, KARANTİNA BİNASI, BELEDİYE ÇÖP AYRIŞTIRMA TESİSLERİ, ARITMA TERFİ VE POMPAJ İSTASYONLARI, TURİZM VE TANITIM, GÜNÜBİRLİK SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN FAALİYETLER İLE BELEDİYEYE GELİR GETİRİCİ DİĞER FAALİYETLER YER ALABİLİR.

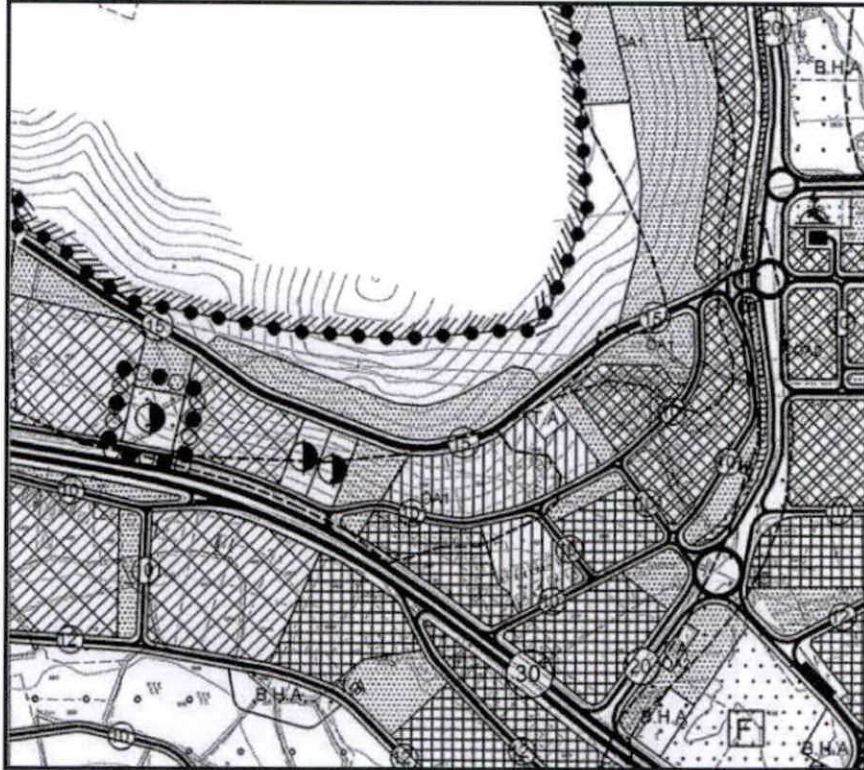
Resim 1: 2009 Yılı Onaylı Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümleri



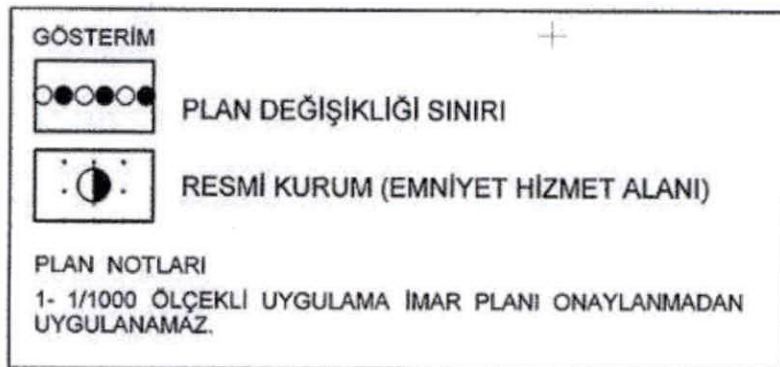


Daha sonra mülga Konacık Belediye Meclisinin 05.02.2013 tarih ve 2013/12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013 tarih ve 54 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Resmi Kurum Alanında (Emniyet Hizmet Alanı) kalmaktadır.

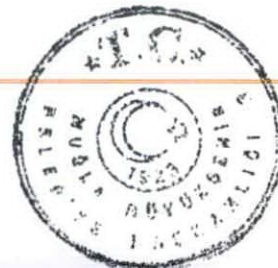
Harita 11. Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013-54 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği



2013 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği hükümlerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulanamaz hükmü yer almaktadır.



Resim 2: Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013-54 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

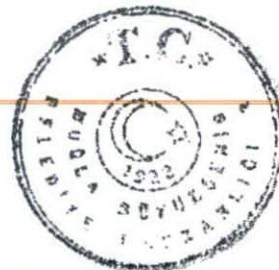


Söz konusu Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin "Resmi-İdari Tesisler" başlıklı, 13 numaralı maddesinde yapılaşma emsali E:0.60, maksimum bina yüksekliği Yençok:10.50 m olarak belirlenmiş olup, 2013 onaylı 1/1000 ölçekli plan değişikliği hükümlerinde de 2009 onaylı Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine atıfta bulunmuştur.

2.2.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi

İlçemiz, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel, Mülga Konacık Belediye Meclisinin 02/06/2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmış Konacık Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Belediye Hizmet Alanında (BHA) kalmakta iken, mülga Konacık Belediye Meclisinin 05.02.2013 tarih ve 2013/12 sayılı kararı ile uygun bulunan Bodrum Belediye Meclisinin 05.03.2013 tarih ve 54 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Resmi Kurum Alanında (Emniyet Hizmet Alanı) kalmaktadır.

Ancak Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığının 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 326621 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 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 tarih ve 10156881 sayılı yazısı ile Hazine arazisine isabet eden 2700,28 m2'lik kısmının iki yıllık ön tahsisinin Bodrum Bölge Liman Başkanlığına hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'na tahsis edildiği belirtilmiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 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 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerektiği belirtilmiş olup, söz konusu talebe esas Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parselde Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



2.2.2 Kurum Görüşleri

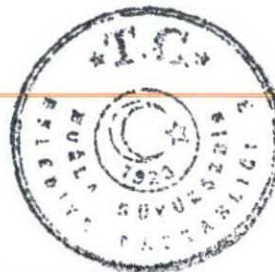
Söz konusu plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin alınan kurum görüşleri;

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 21.01.2025 tarihli ve 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 rastlanılmadı.’ denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığının 21.01.2025 tarihli ve 388107 sayılı yazısında; ‘...söz konusu plan çalışmaları hazırlanırken Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiğini bildirmiştir.’ denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının 22.01.2025 tarihli ve 388403 sayılı yazısında; ‘...TAMBİS sisteminde yapılan incelemede, söz konusu parselin 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir sit alanı içerisinde kalmadığının tespit edildiği, ancak 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında parsele ilişkin nihai görüşün ilgili Kurumlardan (Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.’ denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 24.01.2025 tarihli ve 389053 sayılı yazısında; ‘... 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.’ denilmektedir.



Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 24.01.2025 tarihli ve 389138 sayılı yazısında; "...Daire Başkanlığı kapsamında yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer alınması sebebiyle; proje gelişmesinde Başkanlık görev, yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 27.01.2025 tarihli ve 389533 sayılı yazısında; "...söz konusu planlama çalışması sahasında herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.02.2025 tarihli ve 393610 sayılı yazısında; "Planlama çalışmalarına yönelik yapılan incelemelerde; plan değişikliği çalışmaları neticesinde söz konusu taşıma üzerinde meydana gelen fonksiyon değişikliği sebebi ile tesisin geçeceği 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 nolarına işlenmesi, plan talebinin değerlendirilebilmesi, tespiti yapılan konularda görüş nezdinde plan noaları geliştirilerek detaylandırılabilmesi amacıyla alanın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde geçeceği 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." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 19.02.2025 tarihli ve 204719 sayılı yazısında; "plan teklifine konu parselde Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, taşınmazın içme suyu ihtiyacı ve evsel nitelikli atıkların bertarafı için Kuruma abonelik başvurusu yapıldığında ihtiyaç duyulan su miktarına göre değerlendirileceği, 154 ada 9 parselin içme-kullanma suyu ihtiyacının ve evsel nitelikli atıkların bertarafının MÜSKİ tarafından karşılanamayacak olması durumunda, planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı, atıkların 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 ilgilisli/ilgili veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan nolarında ve açıklama raporunda belirtilmesi ve eklenmesinin gerektiği, evsel nitelikli atık suların bertarafına ilişkin iş ve işlemlerin MÜSKİ 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 sızdırmazlık yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." hükmüne uyulması kaydıyla 154 ada 9 parseldeki tesisin hazırlanan

Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Kurum açısından bir sakınca bulunmamaktadır.’ denilmektedir.

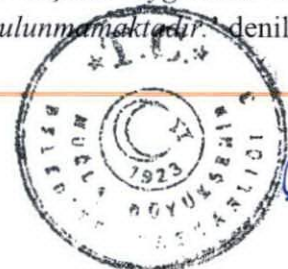
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 27.02.2025 tarihli ve 401120 sayılı yazısında; ‘söz konusu planlama alanında Belediyemiz yetki ve sorumluluk ağında herhangi bir yol bulunmadığı bildirilmiştir.’ denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.03.2025 tarih ve 401502 sayılı yazısında; ‘...imar planı değişikliği ile çevre-imar bütünlüğü gözetilerek, koruma-kullanma dengesi içinde mevcut yapılaşma koşullarının dikkate alınmasıyla birlikte üst kademe plan kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 8. maddesine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine göre gerekli değerlendirmenin yapılarak İmar Kanununun ilgili yönetmelikleri, ilgili kurum/kuruluş görüşleri kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi koşuluyla 08.08.2024 tarih ve 241 sayılı Belediye Başkanlığımız Meclis Kararıyla onaylı Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirlenen bilgi ve belgeler dosyasına eklenerek ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği dosyasının Başkanlığımıza sunulması halinde değerlendirilebilecektir.’ denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğünün 18.04.2025 tarih ve 416048 sayılı yazısında; ‘Konacık Mahallesi, 154 Ada, 9 Parselle ilgili olarak her hangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır.’ denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 24.04.2025 tarih ve 417338 sayılı yazısında; “İlçemiz, Konacık Mahallesi, tapunun 154 ada, 9 parsel ile ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri uyarınca yapılmış herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 14.04.2025 tarih ve 6603615 sayılı yazısında; ‘...Muğla ili, Bodrum ilçesi, 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 korunma alanı içerisinde kalmadığı anlaşıldığından kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber Verme Zorunluğu" 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.’ denilmektedir.



Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 17.03.2025 tarih ve 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.*' denilmektedir.

PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

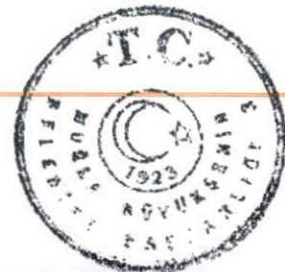
2.3. TOPOĞRAFYA – EĞİM DURUMU

Bodrum Yarımadası coğrafyasında, Ege Bölgesi'nin tipik topoğrafik özellikleri görülmektedir. Denize dik inen yamaçların arasında alüvyon formasyonunda vadiler yer almaktadır. Sahil kesimi ise çok sayıda burun ve koylardan oluşmaktadır. Yarımadanın batı kesiminde, volkanik kayalardan oluşmuş orta yükseklikte tepeler yayılış gösterir.

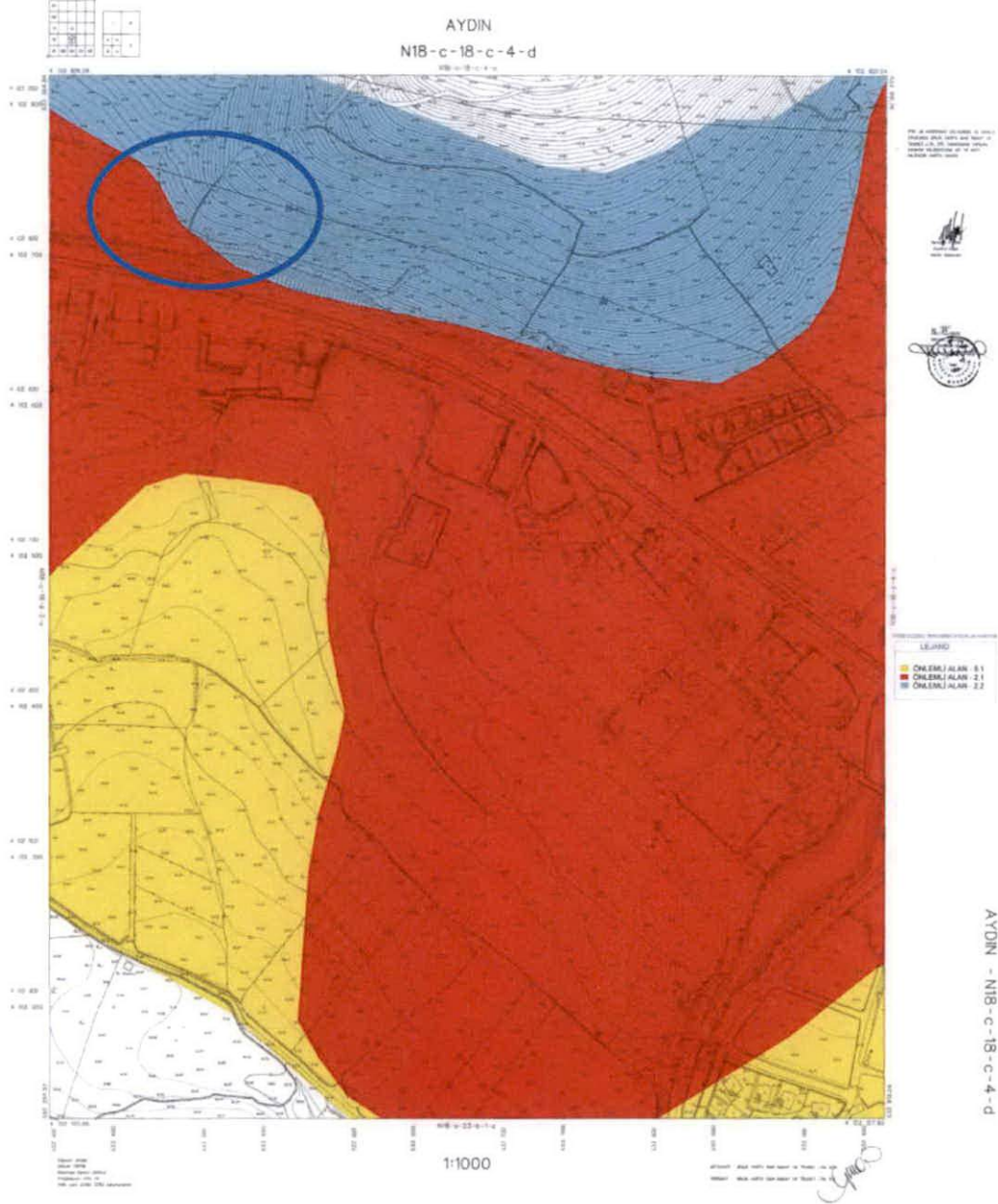
Plana konu alan, genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanında eğim % 0-10 arasında değişmektedir.

2.4. JEOLJİK YAPI – YERLEŞİME UYGUNLUK

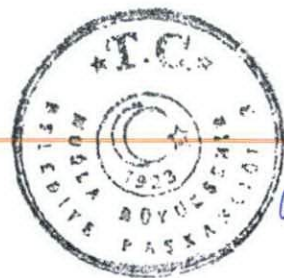
Plan değişikliğine konu 154 ada, 9 numaralı parselin bulunduğu bölge, 04.12.2017 tarihinde Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanan yerleşime Çırkan ve Konacık Mahalleleri 600.4 hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve eki Yerleşime Uygunluk paftalarında, Önemli Alanlar 2-1 ve Önemli Alanlar 2-2 alanında kaldığı görülmekte olup, jeolojik-jeoteknik etüt raporunun "Sonuçlar" bölümünde ÖA 2-1, ÖA 2-2 alanları için belirtilen koşullar Ek-2 'te verilmiştir.



BODRUM (MUĞLA) KONACIK MAHALLESİ 154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Harita 12. Planlama Alanının Jeolojik Açidan Yerleşime Uygunluk Durumu





2.5. ARAZİ KULLANIMI

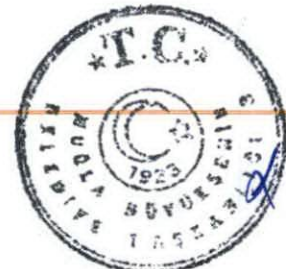
Plan değişikliğine konu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUMU

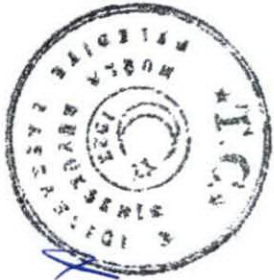
Plan değişikliği; İlçemiz, Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parsel numaralı arsa nitelikli, yüzölçümünün 57,47 m2'lik kısmı Muğla Büyükşehir Belediyesine, 2700,28 m2'lik kısmı Maliye Hazinesine ait toplam 2757,75 m2 taşınmazı kapsamaktadır.

2.7. ÖZEL STATÜLÜ ALANLAR

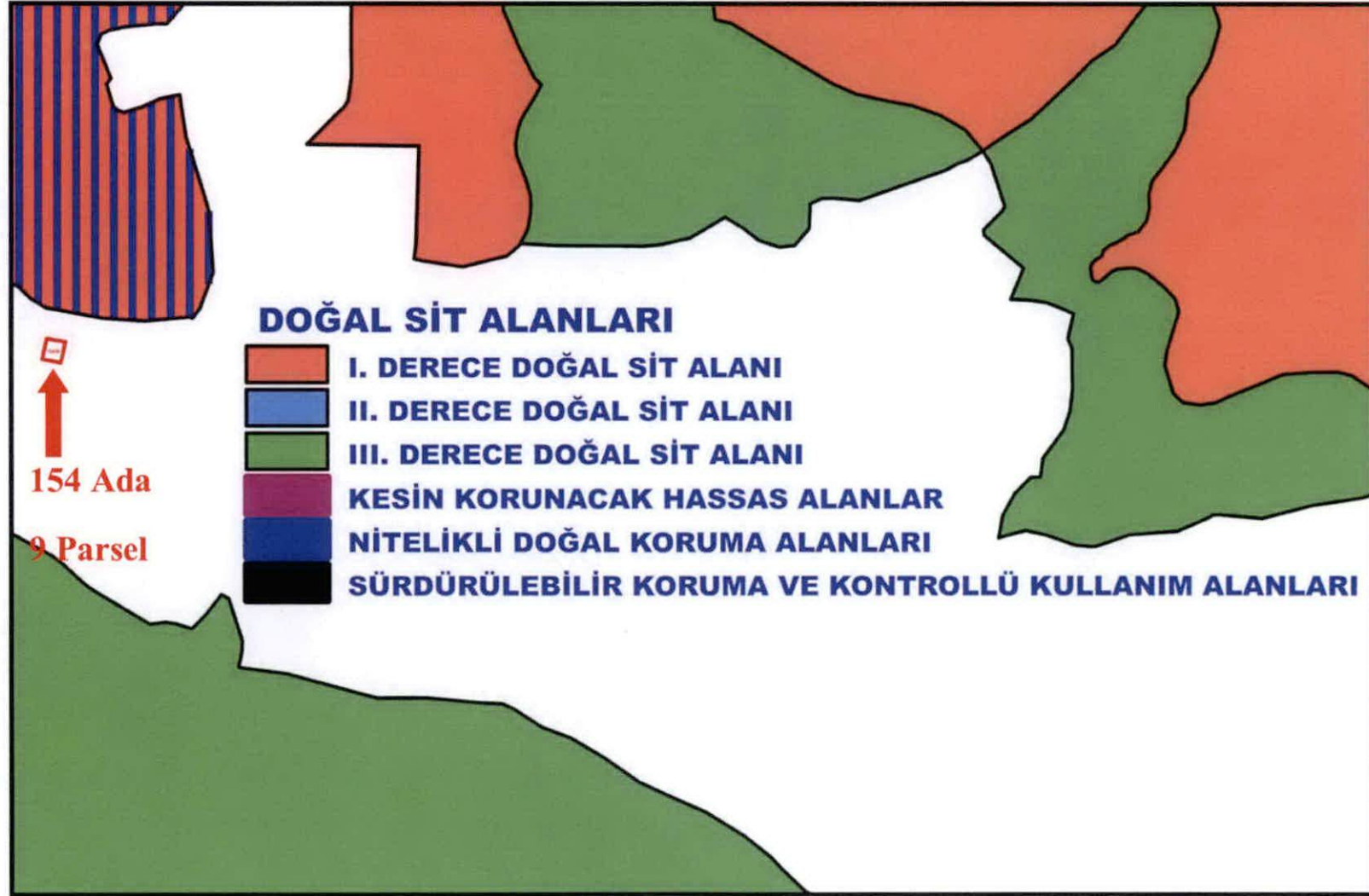
Plan değişikliğine konu parsel, Konacık mahallesinin sit dışında kalan alanlarında yer almaktadır. Devam eden sayfadaki şekilde görüldüğü gibi, parsel çevresinde 1 ve 3. derece arkeolojik sitler ile 1 ve 3. derece doğal sit alanları bulunmaktadır.



Harita 13. Planlama Alanı Çevresindeki Arkeolojik Sıt Alanları



Harita 14. Planlama Alanı Çevresindeki Doğal Sit Alanları





3. PLAN KARARLARI

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığının 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 326621 sayılı yazısı ile, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 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 tarih ve 10156881 sayılı yazısı ile Hazine arazisine isabet eden 2700,28 m²'lik kısmının iki yıllık ön tahsisinin Bodrum Bölge Liman Başkanlığına hizmet binası yapılmak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'na tahsis edildiği belirtilmiş olup, 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 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerektiği belirtilmiş olup, söz konusu talebe esas Konacık Mahallesi, 154 ada 9 parselde Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

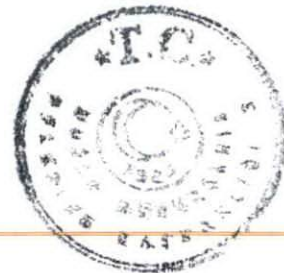
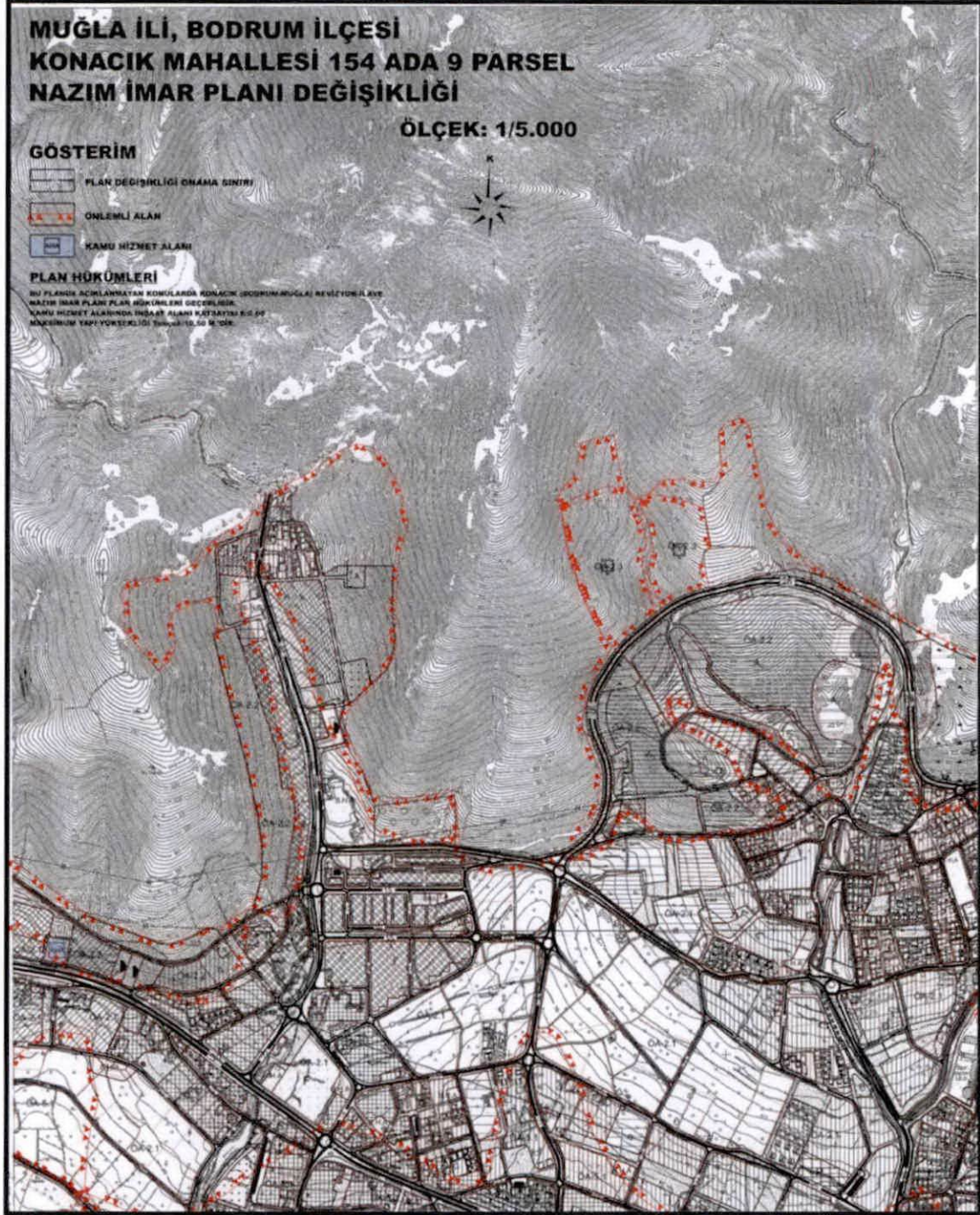
"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" ile mevcut imar planında E:0,60 yoğunluklu Yençok:10,50 m. Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak planlı parsel, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bodrum Bölge Liman Başkanlığı'nın 16.12.2024 tarih ve 2380981 sayılı yazısı doğrultusunda E:0,60 yoğunluklu Yençok:10,50 m. Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı) olarak planlanmıştır.

Ayrıca, plan değişikliğinde, 04.12.2017 tarihinde Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çırkan ve Konacık Mahalleleri 600.4 hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve eki Yerleşime Uygunluk Paftaları altlık olarak kullanılmıştır.

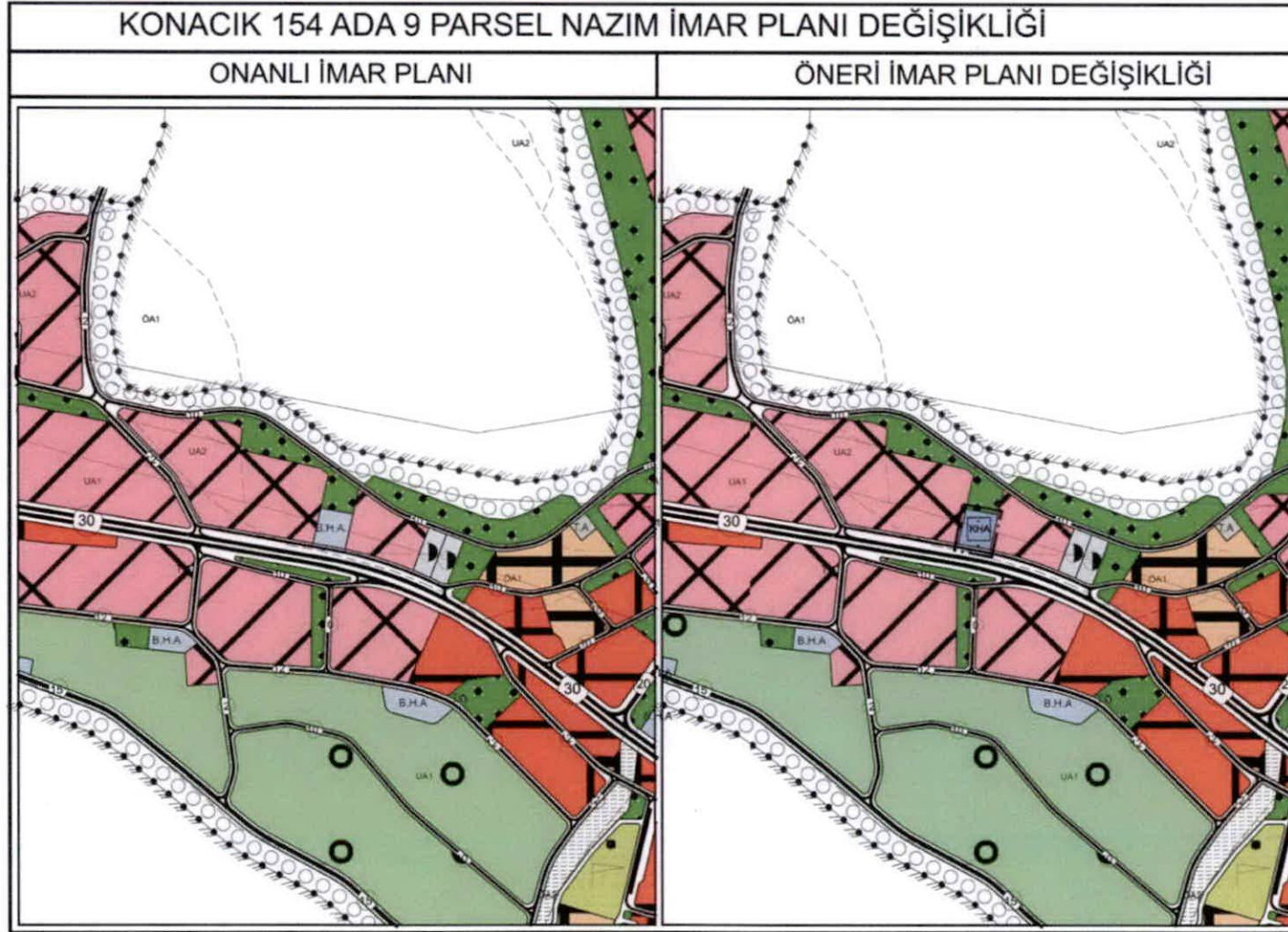


BODRUM (MUĞLA) KONACIK MAHALLESİ 154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Harita 15. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

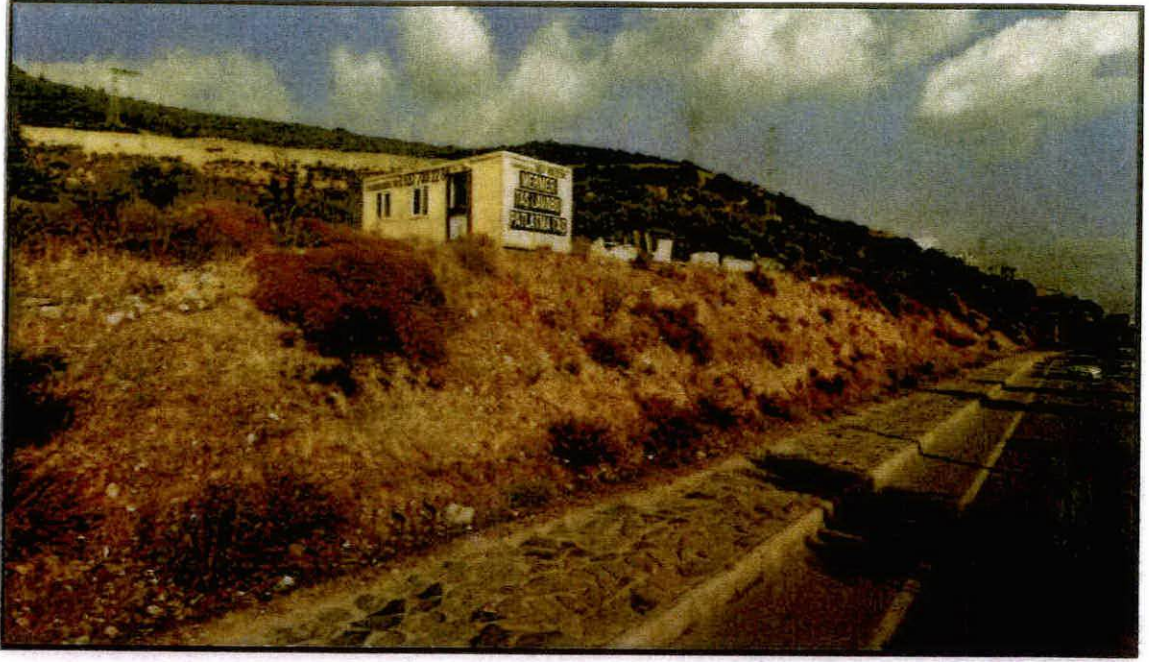


Harita 16. Onaylı Nazım İmar Planı Değişikliği - Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması

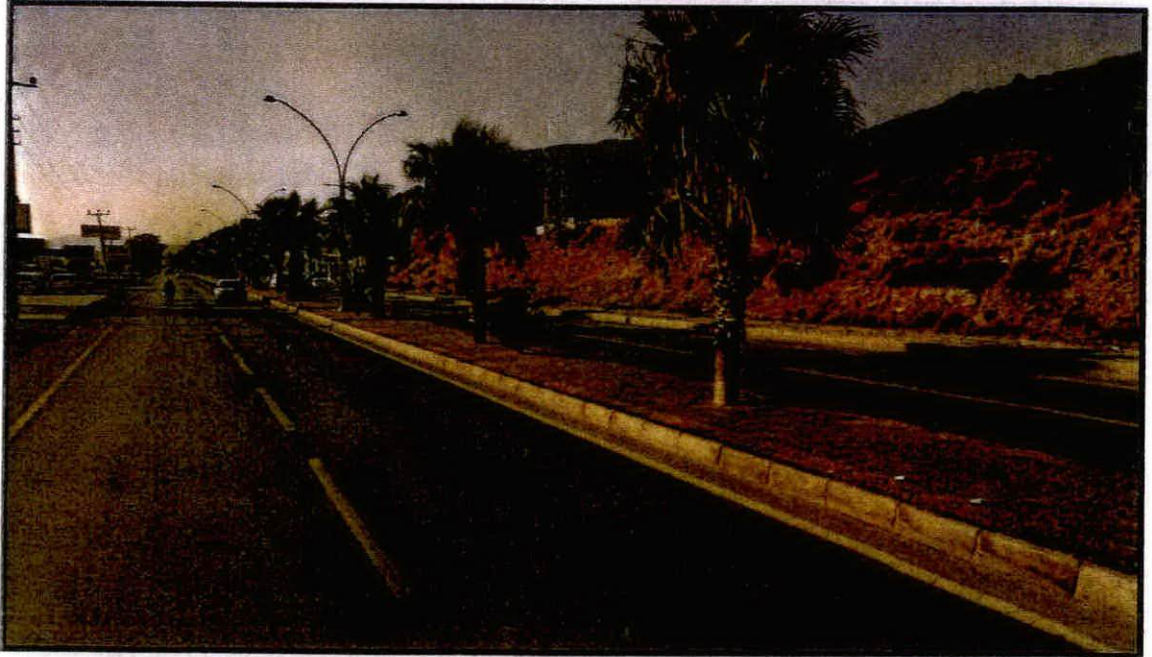


23

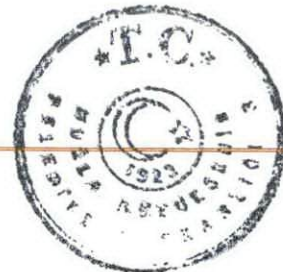
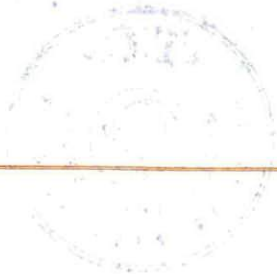
4. FOTOĞRAFLAR



Fotoğraf – 1



Fotoğraf – 2



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KONACIK MAHALLESİ
154 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLAN MÜELLİFİ
Akare Planlama Müşavirlik
Mim. Müh. İnş. Tic. Sic. No: 211.
Cevizli dere Mah. 1236 Cad. No: 24
Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: +90 (312) 472 06 55
Başkent V.D. 013 064 0238
Tic. Sic. No: 312005 Oda No: 51-1352

**HAZIRLAYAN /
KONTROL EDEN**

Elvin ÖZDEMİR SIVRI
Şehir Plancısı

ŞUBE MÜDÜRÜ

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) :
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 154 Ada 9 Parsele yönelik hazırlanan 1 adet paftadan ibaret Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07/2025 tarihli ve 218.. sayılı kararıyla aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANI**

