

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.08.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-431675 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.07.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; *"Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii, 217 ada 1 parsel için Bodrum Belediye Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2025 tarihli ve 17580 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-431675 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 04.09.2024 tarih ve 351105 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı.
c) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2025 tarihli ve 17580 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile 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 Değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediyesi Kanunun 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 taşınmaz ile 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

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

04.08.2025

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.

Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için;

- 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 yapılamayacağının belirtildiği hususları tespit edilmiştir.

İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii 217 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Ticaret Alanı, Yol ve Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde 7 adet plan hükmü önerildiği tespit edilmiştir.

Plan teklifine ait bahse konu 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği için KUİP-481064749 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamının Önemli Alanlar (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği 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 gerekçeleri 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

04.08.2025

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.

Başkanlığımıza sunulan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine yönelik Büyükşehir Belediye Meclisimizce 14.11.2024 tarihli ve 332 sayılı karar alınmış olup konuya ilişkin olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2025 tarihli ve 17580 sayılı kararında “...etkileme geçiş alanında kalan, özel mülkiyete ait, 217 ada 1 parsel (eski 1805 parsel) yönelik hazırlanan kararımız eki “Ticaret Alanı, Yol ve Genel Otopark Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verildi” şeklinde belirtilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii, 217 ada 1 parsel ile yönelik Bodrum Belediye Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2025 tarihli ve 17580 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Burun Mevkii, 217 ada 1 parsel ile yönelik Bodrum Belediye Meclisinin 01.08.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2025 tarihli ve 17580 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-431675 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

04.08.2025

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.08.2025