



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

28.02.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.02.2025 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395183 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" amaçlı Teklif-481082261 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395183 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 11.02.2025 tarihli ve 396553 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 04.02.2025 tarihli ve 2025-25 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 Ada 3 Parsele İlişkin "Kamu Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve "Resmi Kurum Alanı(Vergi Dairesi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih 2025-25 sayılı Meclis kararı ile uygun değerlendirildiği bildirilmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyalarının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında; "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi dosyası şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup, İzmir Bölge İdari Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin 23.01.2023 günlü, E:2023/10, K:2023/52 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olduğu ve hazırlanan taslak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilmek üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi oybirliği ile uygun bulunmuştur....Belediye Meclisimizce yapılan görüşmeler sonucunda; İzmir Bölge İdari Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin 23.01.2023 günlü, E:2023/10, K:2023/52 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin kabulüne, hazırlanan taslak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilmek üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesine; İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.02.2025 tarih ve 2025/1 sayılı raporu doğrultusunda, Belediye Meclisinin 04.02.2025 tarihli oturumuna katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; Konacık Mahallesi, 370 ada 3 parsel sayılı, 3.425,08 m2 yüzölçümlü, mülkiyeti Bodrum Belediye Başkanlığına ait olan taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlı olduğu,

Mülga Konacık Belediye Meclisinin 05.04.2012 tarihli, 2012-38 sayılı kararı ile onaylı "Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde Belediye Hizmet Alanı "(B.H.A)" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde "Resmi Kurum Alanı (Vergi



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

28.02.2025

Dairesi)” olarak kullanım kararı bulunduğu ve bu alanlar için yapılaşma koşullarının plan hükümlerinin “Resmi-İdari Tesisler” başlıklı 13 numaralı maddesinde “E: 0.60, Hmax: 10,50 m” olduğu ve bahse konu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı ve halihazırda açık pazar alanı olarak kullanıldığı,

Planlama alanının 02.06.2009 tarih onaylı meri 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Konacık Revizyon ve İlave İmar Planları kapsamında “Belediye Hizmet Alanı (B.H.A.)” olarak planlı olduğu, bu alanlar için “Resmi-İdari Tesisler” başlıklı, 13 numaralı maddesinde yapılaşma emsali E:0.60, maksimum bina yüksekliği Yençok:10.50 m olarak belirlendiği,

Bahse konu taşınmazın; Bodrum Vergi Dairesi Müdürlüğü’nün 26.12.2014 tarih ve 31943 sayılı görüşleri ile taşınmaz üzerinde Vergi Dairesi Müdürlüğü Binası yapılması ve Bodrum Vergi Dairesi Müdürlüğü’ne devredilmesine yönelik talebi üzerine; Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 tarihli ve 67 ve 68 sayılı kararları ile onaylanarak yürürlüğe giren “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 Ada 3 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nde “Kamu Hizmet Alanı” ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”nde “E:1,00 yoğunluklu İdari Tesis Alanı (Vergi Dairesi Müdürlüğü)” olarak planlandığı,

2016 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile mevcut planda resmi ve idari tesisler için verilen maksimum bina yüksekliği Yençok:10.50 m koşulunun korunduğu, ancak E:0.60 olarak belirlenmiş olan yapılaşma emsalinin E:1.00 olarak belirlendiği,

Bahse konu planlar olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; Konacık Revizyon İlave İmar Planı’nda, resmi ve idari yapılar için E:0,60 olarak belirlenmiş olan emsal değerinin E:1,00’e çıkarılmış olması nedeniyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarihli; E: 2016/466 K: 2018/656 sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu ve alanın plansız kaldığı,

Yukarıda belirtilen mahkeme kararı doğrultusunda; Belediye Başkanlığımız tarafından hazırlanan “1/5000 ölçekli Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği”nin Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarih ve 175 sayılı kararı ile onaylandığı ve plan değişikliği ile Konacık Mahallesi, 370 ada 3 parselin “Kamu Hizmet Alanı” olarak yeniden planlandığı tespit edilmiştir.

Belediye Meclisimizin 12.07.2018 tarih ve 175 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanan “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”nin, Bodrum Belediye Meclisinin 06/03/2019 tarih ve 2019/31 sayılı kararı ile uygun bulunarak ve Belediye Meclisimizin 13.08.2020 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylandığı ve söz konusu parselin mevcut imar durumunun “E:0,60 yoğunluklu Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)” olduğu tespit edilmiştir.

Süreç içerisinde; Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 tarihli ve 67 ve 68 sayılı kararları ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nde “Kamu Hizmet Alanı” ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”nde “E:1,00 yoğunluklu İdari Tesis Alanı (Vergi Dairesi Müdürlüğü)” olarak planlanan alanın; Muğla 2. İdare Mahkemesince “dava konusu işlemin iptaline”

karar verildiği, davacı tarafından istinaf yoluna gidildiği, İzmir 3. Bölge İdare Mahkemesince istinaf başvurularının reddine karar verildiği, Danıştay 6. Daire tarafından istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu kararın bozulduğu ve yeniden karar verilmek üzere Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine karar verildiği, son olarak İzmir Bölge İdari Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi'nin 23.01.2023 günlü, E:2023/10, K:2023/52 sayılı kararı ile istinaf başvurularının kabulüne ve Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin iptal kararının kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda; İzmir Bölge İdari Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi'nin mahkeme kararı doğrultusunda Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 Ada 3 Parsele İlişkin "Kamu Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bodrum Belediyesince yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde yapılan incelemeye göre; "Bu planda açıklanmayan konularda Konacık Revizyon-İlave Nazım İmar Planı Plan hükümleri geçerlidir. Kamu Hizmet Alanında İnşaat Alanı Katsayısı E:1,00 maksimum yapı yüksekliği Yençok 10,50m'dir." şeklinde plan hükmü ilave edildiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde pafta üzerinde söz konusu parsel E:1,00 yapılaşma yoğunluklu, Yençok:10,50 m. Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi Müdürlüğü) olarak önerilmiştir.

Ayrıca, söz konusu parselin 04.12.2017 tarihinde Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çırcan ve Konacık Mahalleleri 600.4 hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve eki Yerleşime Uygunluk Paftaları incelendiğinde Önlemler Alanlar 2-1 ve Önlemler Alanlar 2-2 alanında kaldığı tespit edilmiştir.

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 Bodrum Belediye Meclisinin 04.02.2025 tarihli ve 2025-25 sayılı Meclis kararı çerçevesinde kamu yararı gözetilerek hazırlanmış olan İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyaları birlikte değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" amaçlı Teklif-481082261 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazda "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" amaçlı Teklif-481082261 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-395183 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

28.02.2025

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. 28.02.2025