



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ**  
**YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ,**  
**1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-**  
**170, 1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118**  
**ADA 1-2-3, 1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123**  
**ADA 1, 1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER**  
**BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**(ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK)**  
**AÇIKLAMA RAPORU**





**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ**  
**YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ,**  
**1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-170,**  
**1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3,**  
**1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123 ADA 1,**  
**1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER**  
**BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**(ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK)**  
**AÇIKLAMA RAPORU**  
**EYLÜL – 2023**



SK.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkii 1087 Ada 129-130-131-132-133-155-156-160-170, 1116 Ada 1-2-17-18-19-22, 1117 Ada 1, 1118 Ada 1-2-3, 1119 Ada 1, 1121 Ada 1, 1122 Ada 1-2-3 1123 Ada 1, 1124 Ada 1, 1197 Ada 3 Parseller 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Bodrum Belediye Meclisi'nin 05.04.2023 tarih ve 2023-70 sayılı Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023 tarih ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 08.06.2023 tarih ve 124 sayılı Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.07.2023 tarih ve 219742 sayılı yazısında; "...Söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarınının 3194 sayılı imar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33'üncü maddesi doğrultusunda Belediyenizce 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılması ve askı işlemlerinin 7221 sayılı kanun ile İmar Kanununun 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendine eklenen; "İmar planları, bu Planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme Yapılır" hükmünde açıklanan koşullara uyularak yürütülmesi; askı süresi içinde plana yönelik itiraz olursa itirazların Belediyeniz Meclisince karara bağlanması ve on beş (15) gün İçerisinde Belediye Meclisimize sunulması." denilmektedir.

Söz konusu 'Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkii 1087 Ada 129-130-131-132-133-155-156-160-170, 1116 Ada 1-2-17-18-19-22, 1117 Ada 1, 1118 Ada 1-2-3, 1119 Ada 1, 1121 Ada 1, 1122 Ada 1-2-3 1123 Ada 1, 1124 Ada 1, 1197 Ada 3 Parseller 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği'ne esas, askı süresi içinde olmak üzere 2 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın maliki Zeki BİLEN 08.08.2023 tarih ve 101334 sayılı itirazında;

- Söz konusu parselin, 2003 yılı onaylı imar planı gereği terklerinin yapılarak 2004 yılında oluşmuş olduğu,
- Önceki planda parselin güneybatısında konumlu 7 metrelik yolun yerinde açık olduğu ve yaya yolu olarak kullanıldığı,
- Parselin doğusunda ve kuzeyinde planlanan 10 metrelik yolun halihazır eğimler dikkate alınmadan planlandığı ve batısında planlı 15 metrelik yol ile arasında kot farkı olduğu ve önerilen alanda yetişmiş zeytin ağaçları olması sebebiyle yerinde açılmasının mümkün olmadığı,
- Parsel içerisinde askı öncesinde mevcut onaylı imar planına uygun olarak alınmış yapı ruhsatlı ve iskanlı binalar bulunduğu ve planlanan 10 metrelik taşıt yolu bu yapılar üzerinden geçtiğinden yerinde açılmasının mümkün olmadığı,
- Önceki imar planı ve öneri imar planı ile parselden yaklaşık %68 oranında terk alınmış olduğu ve yapı yaklaşma mesafeleri sebebiyle yapılaşabilir nitelikteki parselin yapılaşamaz duruma geldiği,



- Parselin güneybatısındaki 7 metrelik yolun konut alanına dahil edildiği ancak söz konusu yolun büyük çoğunluğunun başka bir parsel tarafından terk edilmesi sebebiyle bedelsiz ve bedel olarak ihdas edilmesinin mümkün olmadığı,
- Parselin çevresi yapılaşmış olduğundan İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında imar uygulaması yapılmasının mümkün olmadığı,
- Parselin kuzeyinde Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanın kök parselden park alanı olarak terk edilmesi sebebiyle amacına uygun olarak park alanı olarak planlaması hususları belirtilerek 1118 ada 3 parsel ve kuzeyindeki Belediye Hizmet Alanına itiraz edilmiştir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1116 ada 2 parsel numaralı taşınmazın vekili Vildan TEKİN 09.08.2023 tarih ve 102395 sayılı itirazında; Söz konusu parselin güneydoğusunda planlanan İdaremiz görüşü doğrultusunda Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü alınarak önceki planda Belediye Eğitim Tesis Alanı (Temel Eğitim+Lise) planlı alanın söz konusu plan değişikliği ile Eğitim Alanı (Lise) olarak kamuya terk miktarının arttırıldığı belirtilerek eksik olan eğitim alanı metrajının parsel içerisinden giderildiği belirtilerek itiraz edilmiştir.

Söz konusu itiraz dilekçeleri, Belediye Meclisimizin 06/09/2023 tarih ve 2023-123 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.09.2023 tarih ve 2023/16 sayılı Raporu doğrultusunda;

\* Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın maliki Zeki BİLEN 08.08.2023 tarih ve 101334 sayılı itirazına ilişkin; dilekçesinde bahsi geçen 10 metrelik taşıt yoluna ilişkin kısmın; 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın, eski planına göre kamuya terklerinin yapılarak mevzuata uygun olarak yapılaşmasının tamamlanmış olması, tapusunda kat mülkiyeti tesis edilmesi ve onaylı plana göre daha önce yapılaşabilir nitelikte olan taşınmazın yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapılaşamaz duruma gelmesi sebebiyle kabulüne, 1118 ada 3 parselin kuzeyinde yer alan Belediye Hizmet Alanına (BHA) (Sosyal Kültürel Tesis) ilişkin kısmı; T.C. Anayasa Mahkemesinin 07.09.2021 tarihli ve 2017/22268 sayılı kararı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması kamu yararı niteliği taşıdığından kamu yararı arasında orantısızlık bulunmaması ve adil dengenin bozulmaması gerekçeleriyle reddine,

\* Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1116 ada 2 parsel numaralı taşınmazın vekili Vildan TEKİN 09.08.2023 tarih ve 102395 sayılı itirazına ilişkin; Söz konusu plan değişikliği kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulama işlemi yapılması planlanmış olup, etaplar halinde belirlenen düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden mümkün mertebe dengeli şekilde DOP alınacağından itirazın bu kapsamda reddine, karar verilmiştir.

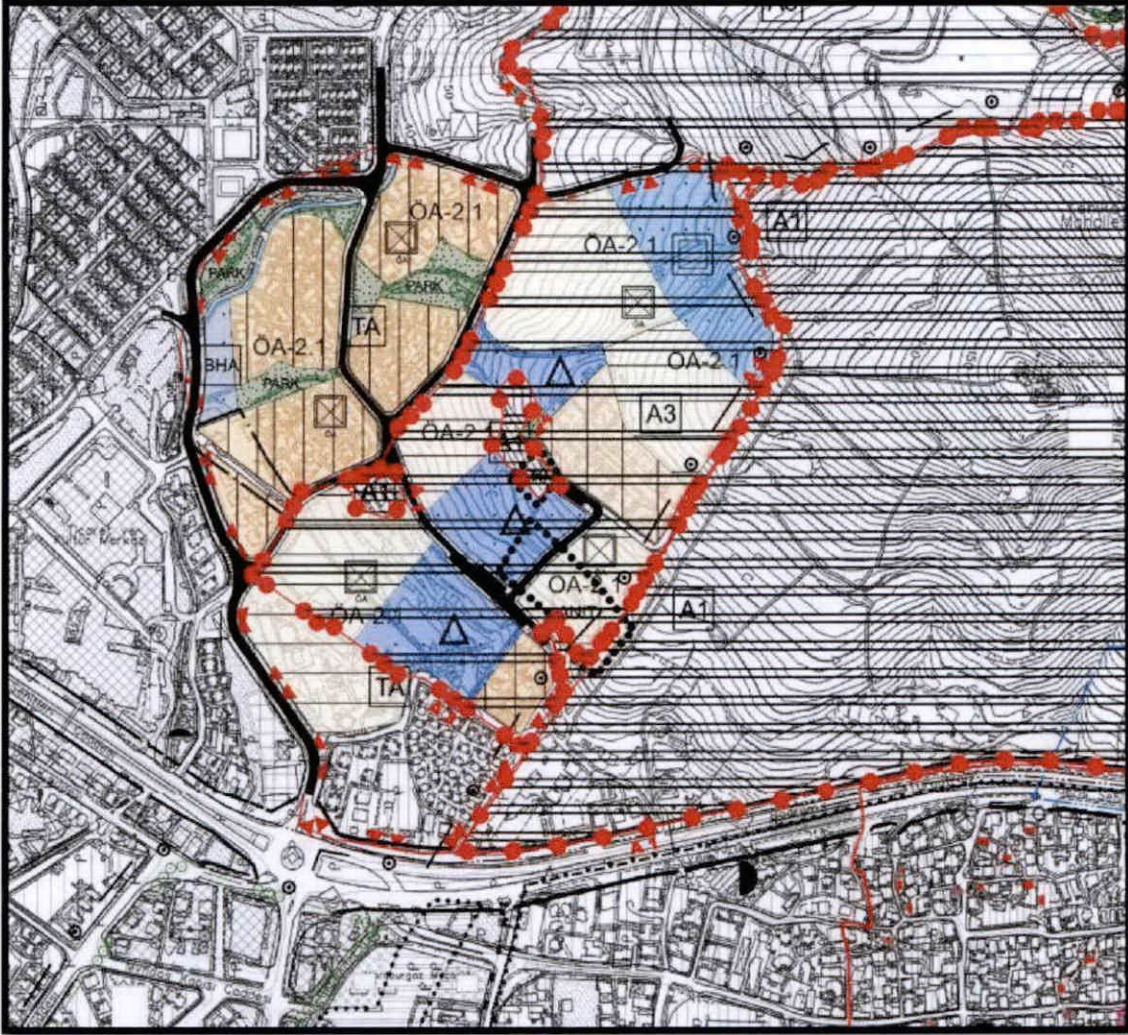


SK.

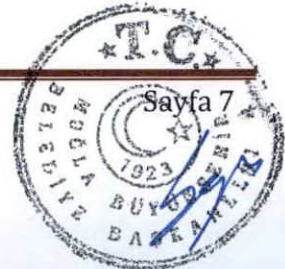




İlaskı süresi sonunda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13/04/2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/06/2023 tarihli ve 124 sayılı kararıyla onaylanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine ait itirazların değerlendirilmesi sonucunda Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.03.2024 tarih ve 15660 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği, aşağıda yer almaktadır.



**Harita 3:** Söz konusu itiraza ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi







Plan değişikliği sınırları içinde kalan alanda 2003 yılı onaylı imar planı, 2023 yılı onaylı imar planı değişikliği ve öneri imar planı değişikliği kullanım kararları doğrultusunda karşılaştırmalı arazi dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Kullanımlar	2003 Yılı Onaylı Plan		2023 Yılı Onaylı İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Eğitim Tesis Alanı	23.967,40	12,12	24.129,05	12,20	24.129,05	12,20
Park	9.869,76	4,99	10.315,75	5,22	10.315,75	5,22
Orta Yoğunlukta Konut Alanı (0.20/0.40 ve 0.25/0.50)	13.728,69	6,94	-	-	-	-
KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları	56.205,59	28,42	-	-	-	-
Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0.075/0.15 ve 0.10/0.20)	55.277,19	27,95	-	-	-	-
Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/Ha altında) ***	-	-	9.185,33	4,64	9.185,33	4,64
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/Ha) ***	-	-	43.052,59	21,76	43.594,25	22,04
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/Ha altında)*	-	-	42.306,49	21,41	42.306,49	21,41
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51- 120 kişi/Ha)*	-	-	22.086,20	11,17	22.086,20	11,17
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	-	-	5.063,28	2,56	5.063,28	2,56
Belediye Hizmet Alanı**	-	-	2.727,13	1,38	2.727,13	1,38
Resmi Kurum Alanı	2.749,02	1,39	-	-	-	-
Sağlık Tesis Alanı	13.987,00	7,07	13.987,03	7,07	13.987,03	7,07
Teknik Altyapı Alanı	-	-	605,83	0,31	605,83	0,31
Su Yüzeyi	783,34	0,40	881,64	0,45	881,64	0,45
Otopark Alanı	448,45	0,23	793,22	0,40	793,22	0,40
Yol	20.749,92	10,49	22.632,82	11,42	22.091,16	11,17
<b>Toplam Alan</b>	<b>197.766,36</b>	<b>100</b>	<b>197.766,36</b>	<b>100</b>	<b>197.766,36</b>	<b>100</b>



SK.

\* Onaylı planda meskûn konut alanı olarak tanımlı olmasına rağmen hâlihazırda yapılaşmamış konut adaları öneri planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

\*\* Mevcut 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı (Yönetim Birimleri ve BHA)", 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Uygulama İmar Planında "Belediye Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olan alan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterim tekniği düzenlenerek "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

\*\*\* Plan değişikliği teklifimizde, mevcut ve gelişme konut alanlarının gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Nazım İmar Planı Gösterimlerinde tanımlanan yoğunluk kademelerine göre yeniden düzenlenmiştir.

**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu**

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

YAZIN ODAYI

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

T.C. BODRUM BELEDİYESİ Sayfa 9 1923 SK.

**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ**  
**YENİKÖYMAHALLESİ GÖKTEPE MEVKİİ**  
**1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-170, 1116 ADA 1-2-17-18-19-22,**  
**1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3, 1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123**  
**ADA 1, 1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER**  
**KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**(ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK)**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN MÜELLİFİ**

  
**SK PLANLAMA MÜŞAVİRLİK**  
İNŞ. TURZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Çiflevler Sokak No: 3/1 A. Ayrancı  
Tel: (0.312) 427 35 51 - ANKARA  
Tic. Sic. No: 272045/7461

PLANLAMA EKİBİ		
ÜNVAN	İSİM	İMZA
SOSYOLOG	ALİ ÇAKIR	
ARKEOLOG	SELİM YİĞİT	
MİMAR	BANU TOK	
MİMARİ RESTORASYON	GÜLŞAH KESLER	

**HAZIRLAYAN / KONTROL EDEN**

  
**Nevris Selin GÜÇTEKİN**  
Şehir Plancısı

**ŞUBE MÜDÜRÜ**

  
**Feyza ONAY**  
İmar Planlama Şube Müdür Vekili

Kurum Dosya No :  
Plan İşlem No (PİN) :KNİP-481010970  
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiine yönelik hazırlanan 1 adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13/04/2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/06/2023 tarihli ve 124 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

İaskı süresi sonunda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13/04/2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/06/2023 tarihli ve 124 sayılı kararıyla onaylanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine ait itirazların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanan 1 adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.03.2024 tarih ve 15660 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07/2024 tarihli ve 207 sayılı kararıyla aynen onaylanmıştır.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI**

  
**Onur DEMİRTAŞ**  
Muğla Büyükşehir Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

