

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.07.2025 ve 08.07.2025 tarihlerinde saat 14:30'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-81441201-115.01.06-421995 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.06.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Teklif-481094599 plan işlem numaralı Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama 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-81441201-115.01.06-421995 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Bodrum Belediye Başkanlığının 02.05.2025 tarihli ve 419460 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarihli ve 2025-38 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2024 tarih ve 328557 sayılı yazısı ile kesinleştiği bildirilen "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" askı sürecinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen vatandaş itiraz dilekçelerinin yeniden değerlendirilmesi, sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararlarının plana aktarılması, ayrıca mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve plana yönelik yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanan Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklifinin Bodrum Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 2025-38 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 dosyaları 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarihli ve 2025-38 sayılı kararında;

"Askı sürecinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektirmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen vatandaş itiraz dilekçelerinin yeniden değerlendirilmesi sonucu düzenlemeler yapıldığı,"

"Söz konusu plana ilişkin Bodrum Belediye Başkanlığınca yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik düzenlemeler yapıldığı,"

"Mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve eski plandan gelen müktesep hakların korunmasına ilişkin Mehmet Hilmi Caddesi ve Kazım Karabekir Caddesi ve çevresinde mevcut teşekkül doğrultusunda yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği ve plan genelinde turizm tesis alanları yapı yüksekliğine ilişkin düzenlemeler yapıldığı,"

“Mülkiyeti Bodrum Belediyesine ait ve mevcut onaylı planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı taşınmazlarda bölgenin ihtiyacı ve Otopark Yönetmeliği kapsamında Belediye Hizmet Alanları altında Bölge Otoparkı gösteriminin yapıldığı,”

“Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün yazısı ve eki Mera Tespit Komisyonu kararları doğrultusunda mera alanından çıkan ve ihtiyaç doğrultusunda belirlenen bölgelerde sosyal teknik altyapı alanı olarak planlandığı (dini tesis alanı, park, kültürel tesis alanı ve sosyal tesis alanı, yol vb.)”

“Askı sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 01.03.2024 tarih ve E.58501 sayılı yazısı ile askıya çıkan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarında gösterilen “Deplase Enerji Nakil Hattı” ifadesinin kaldırılarak “Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı” olarak yazı eki şemalarda gösterildiği şekliyle plan paftalarına aktarılmasına ilişkin, o dönem bölgede ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin projelendirme çalışmalarının devam etmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen itirazlara yönelik düzenlemeler yapıldığı,”

“Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşleri doğrultusunda vasıf değişikliği yapılan Z rumuzlu (zeytinlik vasıflı) ticaret, ticaret+konut, konut alanı vb. nitelikli parsellerin mevcut onaylı planda yer alan Z rumuzu gösteriminin kaldırılmasına ilişkin askı sürecinde yapılan itirazlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektiğinden itirazlar uygun değerlendirilemediği için Bodrum Belediye Başkanlığınca yürütülen plan değişikliği çalışmalarında yeniden değerlendirilmesi için talepte bulunduğu, aynı zamanda bu parsellere ilişkin dava süreçlerinin de devam ettiği dikkate alınarak yapılaşma koşulunun çevresinde yer alan parsellerle uyumlu hale gelecek şekilde planlandığı, bu kapsamda parsel içerisinde gerekli sosyal teknik altyapı alanları ayrıldığı,”

“Ekoturizm alanlarının yapılaşma koşullarının üst ölçekli plan kararları doğrultusunda düzenlenmesine ilişkin askı sürecinde uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazlarının yeniden değerlendirilmesi sonucunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinde yapılaşmayı kısıtlayıcı maddeler de göz önünde bulundurularak Ekoturizm Alanlarının yapılaşma koşulunun E:0,10 olarak planlandığı,”

“Turgutreis-Bodrum karayolu istikametinde mahkeme kararı ile iptal edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin 5.19.1.1. maddesi doğrultusunda E:0,10 yapılaşma koşullu olarak planlanan T1 rumuzlu ticaret alanları ile Karayolu kenarında planlı diğer ticaret alanları emsallerinin düzenlenmesine ilişkin askı sürecinde yapılan ve uygun değerlendirilmeyen vatandaş itirazları yeniden değerlendirilerek bahse konu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun da iptal edildiği göz önüne alınarak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda T1 rumuzlu ticaret alanlarının yapılaşma koşulunun E:0,30 olarak planlandığı,”

“Turgutreis Mahallesi 194 ada 20 parsel, Akyarlar Mahallesi 224 ada 48 parsel ve İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 parsel ile ilişkin sonuçlanan mahkeme kararları doğrultusunda düzenlemeler yapıldığı,”

“Askı sürecinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiğinden uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazları sonucu açılmış ve devam eden davalara ilişkin plan değişiklikleri yapıldığı” belirtilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.08.2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan “Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği”ne ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlara ilişkin yapılan değerlendirmeler ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 7 sayılı Meclis Kararı ile planların onaylandığı tespit edilmiştir. Askı itirazlarına yönelik plan değişikliği 02.02.2024-03.03.2024 tarihleri arasında Bodrum Belediyesince askıya

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

08.07.2025

çıkarılmıştır. Askı sürecinde Başkanlığımıza iletilen 10 adet itirazın Bodrum Belediye Meclisi'nin 02.05.2024 tarih ve 2024-64 sayılı kararı ile itirazların reddi yönünde değerlendirme yapıldığı tespit edilmiş olup, 13.06.2024 tarih ve 199 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararıyla itirazlar reddedilerek planın kesinleştiği tespit edilmiştir.

Ayrıca; Bodrum Belediyesince hazırlanan “Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği” Bodrum Belediye Meclisi'nin 03/10/2024 tarih ve 2024-116 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/11/2024 tarih ve 334 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylandığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda yer alan; “Yürürlükteki Plan ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı” tablosu incelendiğinde; Bahse konu plan değişikliği ile yapılan değişikliklerin; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında, 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kararlarını, “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” ana karar ve hedeflerini, sosyal ve teknik altyapı dengesini ve plan kapasite nüfusunu etkileyen nitelikte olmadığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılarak plan kararı üretildiği tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda yer alan; “Donatı Alanları ve Standartlar” tablosunda yer alan mevcut plandaki durum ve öneri plan durumu incelendiğinde; toplam ekoturizm alanı, ticaret+konut alanı, ticaret alanı ve eğitim tesis alanlarında, sosyal ve kültürel tesis alanlarında, yeşil alan miktarında ve teknik altyapı alanında artışın olduğu, turizm alanı olarak belirlenen alanlarda azalış olduğu tespit edilmiştir.

“Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nın 2.727 hektarlık alanı kapsamakta olduğu, yapılan plan değişikliklerinin; yaklaşık 139,38 hektarlık alan içerisinde, 136 adet plan değişikliği sınırı ile 75 adet (plan hükmü paftası ile birlikte) plan paftasını kapsadığı tespit edilmiştir.

Yapılan değişikliklerin, üst ölçekli plan kararlarını, planın ana karar ve hedeflerini etkileyen nitelikte olmadığı, birçoğunun mevcut planın askı sürecinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiğinden uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazlarının yeniden değerlendirilmesi ile sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararları doğrultusunda ve ayrıca Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilen taleplerinde dikkate alınarak yapıldığı ve mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve plana yönelik iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik olduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre Muğla Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve 7868 sayılı yazısı ile iletilen 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün yazısıyla “... ilçe belediyelerince yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmak zorunda olduğu; bu hükümlere göre, ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu, yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı; ancak, büyükşehirlerin kendi projesi olan konular

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

08.07.2025

dışındaki diğer plan değişikliği konularında, ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım plandan kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderebileceği...” hususları bildirilmiştir.

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 09.04.2025 tarihli ve 2025-38 sayılı Meclis kararı çerçevesinde Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklifinin 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; Teklif-481094599 plan işlem numaralı Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama 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: “Teklif-481094599 plan işlem numaralı Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama 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-81441201-115.01.06-421995 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Bodrum Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarih ve 2025-38 sayılı kararı ve eki plan teklifinin müktesep tek tek eden önceki onaylı imar planı kararları, üst ölçekli plan kararları, Büyükşehir Belediyemize iletilen vatandaş talepleri, sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararları ile uygulama bütünlüğü ve imar planının uygulanmasına yönelik sıkıntıların çözümüne ilişkin düzenlendiği haliyle;

2863 sayılı kanun kapsamı dışında kalan kısımlarının onaylanması;

2863 sayılı kanun kapsamında kalan kısımlarının ilgili mevzuat doğrultusunda değerlendirilmek üzere Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi;

Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

08.07.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.07.2025