



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

30.04.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.04.2026 tarihinde saat 11:45'te Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VIP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-493932 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 09.04.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Bodrum Belediye Meclisi'nin 07.08.2025 tarih ve 2025-95 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan, İlimiz, Bodrum ilçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan "Kentsel Sit Alanı" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırları içerisinde kalan alanda "Özel Kültürel Tesis Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-481086032 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile KUİP-481115516 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca hazırlanan planların Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmek üzere bir karar alınması hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-493932 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 01.10.2025 tarihli ve E-81855825-115.01.05-466514 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Başkanlığının 07.08.2025 tarihli ve 2025-95 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 13.10.2022 tarih ve 4662015 sayılı yazısı ile 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerinin Teşvik Kanunu kapsamında kültürel amaçlı hizmetlerde değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilen ve Bakanlığın İnceleme Komisyonu tarafından kültürel tesis olarak kullanırılmasına yönelik Academia Mediterranea Vakfına (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) ön izin verilen İlimiz, Bodrum ilçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı, mülkiyeti hazineye ait taşınmazın; Bakanlıkça hazırlanan şartnamede belirtildiği üzere ön izin döneminde "kullandırma türüne uygun gerekli plan değişikliklerini yapmak/yaptırmak" yükümlülüğü gereği Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) tarafından hazırlattırılan "Özel Kültürel Tesis Alanı" Amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre Belediye Meclisinde görüşüldüğü belirtilerek konunun 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Konuya ilişkin Bodrum Belediye Başkanlığı'nın İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında "Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih 3607239 sayılı ve 09.04.2025 tarih 6576992 sayılı yazıları ve Bakanlıkça hazırlanan şartnamenin "kültürel tesis olarak kullanırılmasına yönelik plan değişikliklerini yapmak/yaptırmak" yükümlülüğü gereği, Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) tarafından "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parselle ilişkin "Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup OYBİRLİĞİ ile UYGUN bulunmuştur. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı" denilmektedir. Belediyemiz Meclisince yapılan görüşmeler sonucunda; İlçemiz Kumbahçe Mahallesi, 753 ada 3 parselle ilişkin "Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, İmar Ve Bayındırlık Komisyonunun 31.07.2025 tarih ve 2025/10 sayılı raporu doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisinin 07.08.2025 tarihli toplantısına katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir." denildiği tespit edilmiştir.



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

30.04.2026

Planlama alanı “*Kentsel Sit Alanı*” ve “*3. Derece Arkeolojik Sit Alanı*” sınırları içerisinde yer almakta olup, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “*Kentsel Yerleşik Alan*” tanımlı alanda kaldığı, Mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı kararı ile onaylanan Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında “*Konut Alanı*” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alan, Maliye Hazinesine ait “*Avlulu Kargir Ev ve Depo*” vasıflı 716,71 m² yüzölçümlü taşınmazı kapsamakta ve taşınmaz içerisinde 1 (bir) adet tescilli kültür varlığı bulunmaktadır.

Maliye Hazinesine ait taşınmazın, kültürel amaçlı hizmetlerde değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisli olduğu ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve E-67847168-178.01-3607239 sayılı yazısı ile kültürel amaçlı özel tesis yapımına yönelik de Academia Mediterranea Vakfına (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) ön izin verildiği, ön izin süresinin muhtelif zamanlarda uzatıldığı, en son Bakanlığın 11.09.2025 tarih ve E-67847168-178.01-7260085 sayılı yazısında belirtildiği üzere İnceleme Komisyonu'nun 02.09.2025 tarihli ve 1 sayılı Kararı ile Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddesi uyarınca ön izin süresinin 6 (altı) ay süre ile (02.03.2026 tarihine kadar) durdurulduğu tespit edilmiştir.

Resmî Kurum/Kuruluş görüşlerinde yapılan incelemeye göre; teklif dosyasında; Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı), Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşlerinin yer aldığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızın 19.03.2025 tarih ve E-81441201-115.01.02-407267 sayılı yazısı ile Mülga Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün plan değişikliği teklifine esas görüşlerinin alındığı,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.06.2025 tarih ve E-66782052-165.99-6825285 sayılı yazısında; “*Söz konusu parsel, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 03.07.1987 tarihli ve 3492 sayılı kararı ile tescilli kentsel ve III. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 8. maddesinde “(Değişik:RG-5/1/2017-29939) Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, Belediye yetkisinde olan alanlarda belediye meclisince, il özel idaresi yetkisinde olan alanlarda il genel meclisince ve diğer idarelerin yetkisindeki alanlarda onaylamaya yetkili makam tarafından uygun bulunarak kendilerine iletilen koruma amaçlı imar planını, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda eksik belgesinin olup olmadığı yönünde incelerler. Eksik belgesi bulunduğu saptanan planlar koruma bölge kurulu müdürlüğünce idareye iade edilir.” hükmü yer almakta olup; söz konusu plan değişikliği teklifinin ilgili idaresince uygun bulunarak ve “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” dikkate alınarak hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi halinde Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebilecektir.”,*

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2025 tarih ve E-21365915-050.04-469534 sayılı yazısında; “*..imar planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanamayacağına ilişkin hazırlanan teknik rapor uygun değerlendirilmiş ve parselin otopark ihtiyacının özel otoparklardan karşılanmasına ilişkin konu UKOME Kurul Toplantısında görüşülmüş olup alınan 09.09.2025 tarihli ve 2025/6-328 UKOME Kurul Kararı Ek'te gönderilmiştir.”,*

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.04.2025 tarih ve E-93846640-115.01.02-214393 sayılı yazısında; “*..bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile evsel nitelikli atıksuların bertarafını sağlayan şebeke hatları bahse konu Kumbahçe Mahallesi, 753 ada parsel numaralı taşınmazın cephelerinde ki imar yolu güzergahlarından geçmektedir..teklifine esas Kurumumuzca bir sakinca bulunmamakla birlikte taşınmaz içerisinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulacak olması durumunda İdaremiz, İşletmeler 1. Bölge Dairesi Başkanlığı'na bilgi verilmesi...”*”,



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

30.04.2026

Teklif koruma amaçlı imar planı değişikliklerine esas olmak üzere Başkanlığımızca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görüş sorulmuş olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) 05.03.2026 tarih ve E-70033623-400-15089999 sayılı yazısında; “..plan değişikliği için Hazine hak ve menfaatlerinin korunması, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak işlem yapılması kaydıyla İl Müdürlüğümüz (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmadığı..” hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyalarına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan açıklama raporunda taşınmazın 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu kapsamında kültürel amaçlı hizmetlerde değerlendirilmek üzere tahsis kararı doğrultusunda “Özel Kültürel Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlandığı ifade edildiği ve ekinde Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu bulunduğu,

Yürürlükte bulunan Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda T.A.K.S.: 0.60, K.A.K.S.: 1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı”nın, E: 0.50, Y_{ençok}: 6.50 metre yapılaşma koşulları ile “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlendiği,

Plan değişikliklerine konu taşınmazın, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 13.12.2024 tarihinde onaylanan “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi Yer Alan 0.07 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” sınırları içerisinde kaldığı ve tamamının yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Sorunlu Alanlar” olarak tanımlandığı, önlemler alan sınırlarının ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporlarına aktarıldığı,

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde 4 adet, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde 6 adet plan hükmü düzenlendiği,

3194 sayılı İmar Kanunu’nun Ek-Madde 8’de “Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer’i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20’si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü yer aldığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.” hükmü kapsamında Plan İşlem Numaralarının (PİN) alındığı hususları tespit edilmiştir.



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

30.04.2026

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum Belediye Meclisi'nin 07.08.2025 tarih ve 2025-95 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan, İlimiz, Bodrum ilçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan “Kentsel Sit Alanı” ve “3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” sınırları içerisinde kalan alanda “Özel Kültürel Tesis Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-481086032 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile KUİP-481115516 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca hazırlanan planların Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediye Meclisi'nin 07.08.2025 tarih ve 2025-95 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan, İlimiz, Bodrum ilçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan “Kentsel Sit Alanı” ve “3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” sınırları içerisinde kalan alanda “Özel Kültürel Tesis Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-481086032 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile KUİP-481115516 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca hazırlanan planların Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-493932 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; “Özel Kültürel Tesis Alanı” plan kullanım kararının “Kültürel Tesis Alanı” amaçlı düzenlenerek 3194 sayılı Kanun'un 8/b, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca hazırlanan planların Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

30.04.2026

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.04.2026