



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

04.08.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21.07.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında ve 04.08.2023 tarihinde saat 15:00'da Bodrum Belediyesi Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-221862 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"Bodrum Belediye Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza sunulan, 14,21 hektarlık Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-221862 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Bodrum Belediye Başkanlığının 25.05.2022 tarihli ve E-81855825115.01.06-112650 sayılı yazısı.
 - b) Bodrum Belediye Başkanlığının 26.05.2022 tarihli ve E-81855825-115.01.02-113229 sayılı yazısı.
 - c) 29.06.2022 tarihli ve E-53618066115.01.02121495 sayılı yazımız.
 - ç) Bodrum Belediye Başkanlığının 28.12.2022 tarihli ve Z-81855825-115.01.06-172238 sayılı yazısı.
 - d) 29.12.2022 tarihli ve E-53618066115.01.02171931 sayılı yazımız.
 - e) 27.02.2023 tarihli ve E-53618066115.01.02187076 sayılı yazımız.
 - f) Bodrum Belediye Başkanlığının 25.05.2023 tarihli ve E-81855825-115.01.06-216024 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıyla, 05.05.2022 tarihli ve 2022-87 sayılı Bodrum Belediyesi Meclisi Kararıyla kabul edilen Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin (b) bendi uyarınca değerlendirilmesi talebiyle Başkanlığımıza iletilmiştir. İlgi (b) yazıyla ise, onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılan uygulama imar planı çalışmaları kapsamında alınan güncel kurum görüşleri, mahkeme kararları, sosyal ve teknik altyapı gereksinimleri, imar uygulamaları, hazırlanan Ulaşım ve Trafik Etüdü sebebiyle yapılan değişikliklere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifi Başkanlığımıza iletilmiş olup değerlendirilmesi talep edilmiştir. İlgi (b) yazı ile Başkanlığımıza iletilen plan teklif dosyası incelenerek, dosyaya ilişkin düzeltilmesi gerekli hususlar ilgi (c) yazımızla Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığının İlgi (ç) yazısı ile 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifi yeniden Başkanlığımıza iletilmiş olup, ilgi (d) yazımızla Başkanlığımız ilgili birimlerinin plan teklif dosyasına ilişkin görüşleri talep edilmiştir. İlgi (e) yazımızla, plan teklif dosyasına ilişkin MUSKİ ve ilgili Daire Başkanlıklarının görüşleriyle birlikte dosyaya ilişkin tespitler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (f) yazıyla, 04.05.2023 tarihli 2023-71 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı ile birlikte 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dosyası ile birlikte yeniden Başkanlığımıza iletilmiştir.

Kurum görüşleri;

Dosyasında yapılan incelemede, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, MUSKİ, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 04.04.2023 tarihli ve E.16803100-754/1135121 sayılı yazısında; "...belirtilen hususların göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi şartıyla, sunulan imar planı teklifi Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." şeklinde görüş verildiği, yazı ekinde iletilen ve görüşe esas teşkil eden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağı ile Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 26.04.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-204313 sayılı yazısında; "Plan teklifinde yer alan parsellerin otopark ihtiyaçlarını Otopark Yönetmeliği kapsamında parsel içerisinde karşılanabilmesi için parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolu ile bağlantısının bulunması, ihtiyaçlar doğrultusunda bölge otoparklarına ve genel otoparklara yönlendirilmesi, parsellerin servis alacağı yollardan araç girişi çıkışının cephe aldığı yollara göre "Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sınırları İçerisinde Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" ve "Karayolları Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda belirlenmesi, İmar planında yer alan Bisiklet Yolu Projesinin Bisiklet Yönetmeliği kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmesinin sağlanması ve parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile trafik etüdünün ve plan teklifinin uygun değerlendirildiği" şeklinde görüş belirtilmiş olup, söz konusu plan teklifinde gösterilen otopark alanları Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında 22.03.2023 tarihli ve 2023/2-76 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı alındığı tespit edilmiştir.

Dosyasında bulunan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması sürecinde alınan ADM Elektrik Dağıtım A.Ş görüşlerine ek olarak; Daha önce, 10.09.2020 tarih 147 sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı (İtirazlara İlişkin) Değişikliğine yapılan itirazların değerlendirmesine ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi Kararında, 10 sıra nolu ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'ye ait, "Planda işlenen ENH güzergahlarından bir kısmında uyumsuzluk bulunduğu, gerekli şekilde düzeltilmesi." şeklindeki itiraz, "...1/5000 ölçekli RİNİP plan onama sınırı dahilindeki kısımlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması aşamasında güncel trafo yerleri ve enerji nakil hatları verileri doğrultusunda planlara işlenmesi yönünde değerlendirme yapılmıştır." şeklinde karara bağlanmıştır. Bu doğrultuda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş görüşlerinde iletilen Trafo Alanı ve Enerji Nakil Harlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması ile eş zamanlı değerlendirilerek, plan ölçeği itibariyle gerekli olanların 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifine işlendiği tespit edilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 23.02.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.02-99153 sayılı görüşünde; "Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına çalışmasına ilişkin 08.02.2023 tarihli ve 96947 sayılı görüş yazımız ile ayrılması/değiştirilmesi talep edilen 5 (beş) adet "Teknik Altyapı Alanları"nın ayrıldığı görülmüş olup, kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.



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

04.08.2023

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 16.12.2022 tarihli ve E-12286929-115.01-8169449 sayılı yazısında; “4342 sayılı Mera Kanununun 5. Maddesinin (b) bendi kapsamında tespiti yapılan 110/38, 179/10, 176/6, 175/2, 182/6 ve 131/9 nolu parsellerin tespitleri hazırlanan inceleme raporuna göre iptal edilmiştir. Tespitleri iptal edilen 110/38, 179/10, 176/6, 175/2, 182/6 ve 131/9 nolu parseller 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında çıkartılmış olup kurumunuzca yapılacak işlemlerde 4342 sayılı Mera Kanununa göre sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Mahkeme Kararları;

Dosyasında yapılan incelemede; Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’na açılmış ve dava konusu planın ilgili taşınmazlara ilişkin kısmının iptali kararı alınan dört adet mahkeme kararı bulunduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine gerekçe teşkil eden Mahkeme Kararları;

Muğla 3. İdare Mahkemesi, Esas No:2021/523, Karar No: 2021/1539; 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın Turgutreis Mahallesi 285 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin kısmının iptali.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi, Esas No:2021/1481, Karar No: 2022/310; 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın Turgutreis Mahallesi, 439 ada, 3 parsel ile ilişkin kısmının iptali.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi, Esas No:2022/505, Karar No: 2022/570; 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın Turgutreis Mahallesi, 439 ada, 5 ve 6 parsellere ilişkin kısmının iptali.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi, Esas No:2022/506, Karar No: 2022/569; 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın Turgutreis Mahallesi, 439 ada, 50 parsellere ilişkin kısmının iptali.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından 09.01.2018’de onaylanan (5534 ha) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Plan teklifi için NİP-481016818 Plan İşlem Numarasının alındığı tespit edilmiştir.

Plana ilişkin Araştırma ve Plan Açıklama Raporunda plan amacının;

“Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği’nin amacı, güncel kurum görüşleri, mahkeme kararları ve yapılan imar uygulamaları ile revizyon ve ilave uygulama imar planı kararları ile bütünlük sağlanmasıdır.” şeklinde açıklanmıştır.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.01.2021 tarih ve 6 sayılı kararı ile kesinleşen “Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta olup söz konusu planın yukarıda yer verilen mahkeme kararlarıyla iptal edilerek plansız kalan alanları da kapsamaktadır.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirme;

Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, 13.02.2020 tarih 44 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanmış olup, askı ve itiraz süreci sonucunda, 14.01.2021 tarihli 6



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

04.08.2023

sayılı Meclis Kararıyla söz konusu plan kesinleşmiştir. Bu plan doğrultusunda, Bodrum Belediye Başkanlığınca yürütülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları kapsamında alınan güncel kurum görüşlerinden Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve MUSKİ görüşlerinin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gerektirdiği değişikliklerin yapıldığı; 1/5000 ölçekli RİNİP onayı sonrasında bu plana ilişkin alınan mahkeme kararları gereği ilgili alanlarda plan kararları üretildiği; bunlara ek olarak, 1/5.000 Ölçekli RİNİP’nda yer seçimi yapılmış olan bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin alt ölçekli uygulama imar planı çalışmaları neticesinde nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda yer değişikliği önerileri yapıldığı, kamu mülkiyetinde bulunan bazı taşınmazların bölgenin sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları doğrultusunda yeniden değerlendirilerek nazım imar planı değişikliği önerileri ile ilave sosyal ve teknik altyapı alanları planlandığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, 14,21 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği, güncel kurum görüşleri gereği teknik altyapı ve ulaşım altyapısına ilişkin düzenlemeleri, mahkeme kararları gereği düzenlemeleri ve sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin değişiklik ve ilave alanlara ilişkin düzenlemeleri içerdiği, plan teklifinin sosyal ve teknik altyapı alanı miktarını artırıcı nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Plan dosyasında tespit edilen çizim, gösterim tekniği ve yazım ile ilgili hususlar Bodrum Belediye Başkanlığına bildirilerek plan müellifince düzeltilmesi sağlanmıştır.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği, onaylı üst ölçek planlar, kurum görüşleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/2 maddesi kapsamında, ilgi (f) yazı ile Başkanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı eşzamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum Belediye Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza sunulan, 14,21 hektarlık Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum Belediye Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza sunulan, 14,21 hektarlık Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanun’un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.07.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-221862 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

04.08.2023

5216 sayılı Kanun'un 7/b, 7/c ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.08.2023