



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

03.07.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.07.2024 tarihinde saat 13:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318956 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller, 1117 ada, 1 parsel, 1118 ada 1, 2, 3 parseller, 1119 ada, 1 parsel, 1121 ada, 1 parsel, 1122 ada, 1, 2, 3 parseller, 1123 ada, 1 parsel, 1124 ada 1 parsel, 1197 ada, 3 parsel numaralı taşınmazları kapsayan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesi ve 1 numaralı itiraza yönelik Bodrum Belediye Başkanlığının 06.09.2023 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun bulunarak hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.03.2024 tarihli ve 15660 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318956 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.06.2023 tarihli ve 125 sayılı kararı.
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-238601 sayılı yazısı.
c) Bodrum Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarihli ve 2023-128 sayılı kararı.
d) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.11.2023 tarihli ve 272 sayılı kararı.
e) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.03.2024 tarihli ve 15660 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı karar ile Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller, 1117 ada, 1 parsel, 1118 ada 1, 2, 3 parseller, 1119 ada, 1 parsel, 1121 ada, 1 parsel, 1122 ada, 1, 2, 3 parseller, 1123 ada, 1 parsel, 1124 ada 1 parsel, 1197 ada, 3 parsel numaralı taşınmazlara yönelik Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023-14132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesince onaylanarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33'üncü maddesi uyarınca 10.07.2023 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askı süreci gerçekleştirilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığınca sürdürülen 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği askı süresi içinde Bodrum Belediye Başkanlığına 2 adet itiraz dilekçesi iletilmiş olup söz konusu itirazlar 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Başkanlığımıza iletilen itirazlar ile aynı olduğu tespit edilmiştir.

Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c)'de kayıtlı kararı ile 1 numaralı itirazın kısmen kabulüne, kısmen reddine, 2 numaralı itirazın ise reddine oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

1. Zeki BİLEN'e ait Yeniköy Mahallesi 1118 ada 3 parseli ve kuzeyindeki onaylı imar planında park alanı olarak planlı alanı kapsayan itiraz dilekçesinde:

- 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,

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

03.07.2024

- Parselin doğusunda ve kuzeyinde planlanan 10 metrelik yolun hâlihazır 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 iskânlı 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 dâhil 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 gerektiği belirtilerek 1118 ada 3 parseldeki değişikliğe ve kuzeyindeki Belediye Hizmet Alanına itiraz edilmiştir.

2. Vildan TEKİN'e ait Yeniköy Mahallesi 1116 ada 2 parseli kapsayan itiraz dilekçesinde; söz konusu parselin güneydoğusunda Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü alınarak önceki planda Belediye Eğitim Tesis Alanı (Temel Eğitim+Lise) planlı alanın plan değişikliği ile Eğitim Alanı (Lise) olarak planlanması ile kamuya terk miktarının artırıldığı belirtilerek eksik olan eğitim alanı metrajının plan onama sınırı içinde yeniden etüt edilmesi talep edilerek itiraz edilmiştir.

1 numaralı itiraza ilişkin olarak Ulaşım Dairesi Başkanlığından alınan ilgi (ç)'de kayıtlı görüşte: *"söz konusu parselin taşıt yolundan cephe almasının sağlanması, eğer taşıt yolundan cephe alamıyorsa parselde hizmet verecek otopark alanlarının hangi bölge otoparkından ne şekilde otopark ihtiyacının karşılandığını anlatan plan notunun imar planlarını ve plan açıklama raporuna işlenmesi..."* gerektiği ifade edilmiştir.

Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c)'de kayıtlı karar eki itiraz tablosunda 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın önceki imar planına göre kamuya terklerinin yapılarak mevzuata uygun olarak yapılaşmasını tamamlamış olması, tapusunda kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve onaylı imar planına göre daha önce yapılaşabilir nitelikte olan taşınmazın yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapılaşamaz duruma gelmesi sebebiyle 10 metrelik taşıt yoluna ilişkin kısmının kabulüne, planlama alanının kuzeyinde "Park Alanı" kullanımından "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis) kullanımına dönüştürülmesine yönelik itirazın T.C. Anayasa Mahkemesinin 07.09.2021 tarihli ve 2017/22268 sayılı kararı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması kamu yararı niteliği taşıdığından reddine karar verildiği tespit edilmiştir. Kısmen kabulüne karar verilen alan için hazırlanan imar planı değişikliğinde 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazda planlanan 10 m'lik taşıt yolu iptal edilerek 1118 ada, 3 parsel ile 1117 ada, 1 parsel arasında 7 m'lik yaya yolu önerildiği tespit edilmiştir.

2 numaralı itiraza ilişkin olarak Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c)'de kayıtlı karar eki itiraz tablosunda onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulaması işlemi yapılması planlandığından etaplar halinde belirlenen düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden mümkün mertebe dengeli şekilde DOP alınacağından itirazın reddine karar verildiği tespit edilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (d)'de kayıtlı kararı ile Yeniköy Mahallesi 1118 ada, 3 parselde ilişkin 10 metrelik taşıt yolunun kaldırılarak eski plana dönülmesine ilişkin itirazın kabulüne, diğer itirazların reddine, kabul edilen askı itirazına ilişkin Bodrum Belediyesince KUİP-481010968 numaralı plana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddeleri gereğince 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 Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi karar verilmiştir.



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

03.07.2024

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ilgi (e)'de kayıtlı kararı ile Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin askı süresince iletilen ve kısmen uygun bulunan itirazlara yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin toplantı esnasında düzeltildiği şekliyle 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu belirtilmektedir. Söz konusu karar ekinde iletilen plan paftalarında yapılan incelemede itiraza konu alan dışındaki plan değişikliği onama sınırlarının plan paftasından çıkarılmasına karar verildiği tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller, 1117 ada, 1 parsel, 1118 ada 1, 2, 3 parseller, 1119 ada, 1 parsel, 1121 ada, 1 parsel, 1122 ada, 1, 2, 3 parseller, 1123 ada, 1 parsel, 1124 ada 1 parsel, 1197 ada, 3 parsel numaralı taşınmazları kapsayan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesi ve 1 numaralı itiraza yönelik Bodrum Belediye Başkanlığının 06.09.2023 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun bulunarak hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.03.2024 tarihli ve 15660 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller, 1117 ada, 1 parsel, 1118 ada 1, 2, 3 parseller, 1119 ada, 1 parsel, 1121 ada, 1 parsel, 1122 ada, 1, 2, 3 parseller, 1123 ada, 1 parsel, 1124 ada 1 parsel, 1197 ada, 3 parsel numaralı taşınmazları kapsayan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesi ve 1 numaralı itiraza yönelik Bodrum Belediye Başkanlığının 06.09.2023 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun bulunarak hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.03.2024 tarihli ve 15660 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." Teklifi yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318956 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.07.2024