

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

27.02.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.02.2026 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VİP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-518504 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 12.02.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *"Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2026 tarihli ve 2026- 20 sayılı eş zamanlı onamaya yönelik kararı doğrultusunda hazırlanan İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmına yönelik hazırlanan Teklif-481120516 Plan İşlem Numaralı "Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/2 maddesi uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-518504 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Bodrum Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 16.01.2026 tarihli ve 499183 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2026 tarihli ve 2026-20 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 22.12.2025 tarih ve E.14425474 sayılı yazısı doğrultusunda, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı 55.374,45 m² yüzölçüme sahip İlimiz, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi, 2298 parsel numaralı taşınmaz hakkında Muğla Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün "Huzurevi ve Sosyal Hizmet Merkezi" yapılmak üzere 12.09.2025 tarih ve E.17729342 sayılı yazı ile tahsis talebinde bulunulduğu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.12.2025 tarihli ve E.14422092 sayılı yazısı ile söz konusu 2298 parselin güneyindeki 10.326,47 m²'lik kısmında "Huzurevi ve Sosyal Hizmet Merkezi" yapılmak üzere "Yaşlı Bakımevi" olarak imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiş olup, "Huzurevi ve Sosyal Hizmet Merkezi" yapılmak üzere kamu yararı amaçlı Bodrum Belediyesince hazırlanan *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parselin Bir Kısımına İlişkin Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı (Teklif-481120516)"* ve nazım imar planı değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parselin Bir Kısımına İlişkin Yaşlı Bakımevi Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Uip-481120546)"* teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre Belediye Meclisince görüşüldüğü bildirilerek, plan değişikliği teklifi dosyaları 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi kapsamında eş zamanlı değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında; *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parselin Bir Kısımına İlişkin Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Yaşlı Bakımevi Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.01.2026 tarih ve 2026/1 sayılı raporu doğrultusunda kabulü..."* ile karar altına alındığı tespit edilmiştir.

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

27.02.2026

Dosyasında yapılan incelemede;

İlimiz, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi, 2298 parsel sayılı “Arsa” tapu niteliğindeki, 55.374,45 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni’nda “Önemli Doğa Alanı” sınırları içerisinde ve “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı” kullanımı ile planlı olduğu,

Mülga Konacık Belediye Meclisinin 02/06/2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylı “Konacık Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı”nda, “Kültür ve Rekreasyon Alanı”nda kaldığı, nazım imar planı hükümlerinde bu alanlarda yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E=0.05 Maksimum Bina Yüksekliği Hmax=4.50mt (1 Kat) olarak ifade edildiği,

Mülga Konacık Belediye Meclisinin 02/06/2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylı “Konacık Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nda “Belediye Kültür ve Rekreasyon Alanı”nda kaldığı, uygulama imar planı hükümlerinde bu alanlarda yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E=0.05 Maksimum Bina Yüksekliği Hmax=4.50mt (1 Kat) olarak belirlendiği ve Asma Kat yapılması halinde Hmax=5.50mt (1 Kat) ve Asma Kat emsale dahildir şeklinde ifade edildiği tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin kurum/kuruluş görüşleri incelendiğinde;

Bodrum Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü’nün 22.12.2025 tarihli ve 14425474 sayılı yazısında; “...Anılan taşınmazın tamamı 1/1000 ölçekli Konacık imar planında Belediye Kültür ve Rekreasyon Alanı (E:0.05) olarak planlanmış olup, öneri teklif ile taşınmazın güney kısmına denk gelen 10326,47 m²’lik kısmı Yaşlı Bakımevi olarak imar planı değişikliği teklifinde bulunulmuş olup, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 22.12.2025 tarih ve 14422092 sayılı ilgi yazısı ile Konacık Mahallesinde yer alan Hazineye ait 2298 parselin güneyindeki 10326,47 m²’lik kısmında ‘Huzurevi ve Sosyal Hizmet Merkezi’ yapılmak üzere Yaşlı Bakımevi olarak imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığının değerlendirildiği, söz konusu taşınmazın mevcut imar planı ve öneri imar planı değişikliği teklifine ait kroki ve sayısal veriler Ek-1’de sunulmuş olup, imar planı değişikliğine yönelik gerekli işlemlerin başlatılması...”,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 27.01.2026 tarihli ve E.515310 sayılı yazısında; “...mevcut ve planlanan projelerini olumsuz etkilememesi ve müktesep hak oluşturmaması kaydıyla söz konusu plan çalışmasına izin verilmesinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.”,

Kent Tarihi, Tanıtım ve Turizm Dairesi Başkanlığının 02.02.2026 tarihli ve E.517010 sayılı yazısında; “...Tarihi Miras Bilgi Sisteminde (TAMBİS) yapılan incelemede, söz konusu alanda herhangi bir kentsel, arkeolojik sit alanında ve/veya tescilli kültür varlığı korunma alanı içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir...”,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığının 03.02.2026 tarihli ve E.264034 sayılı yazısında; “...planlama alanı içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan iletim hatlarının, alanının cephesinde bulunan mevcut imar yolu güzergahlarından geçtiği, planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı, Kurumumuza abonelik başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı değerlendirilecek olup

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

27.02.2026

planlama alanında oluşacak atık suların bertarafına ilişkin iş ve işlemlerin ise, halihazırda taşınmaza ulaşan şebeke hattı bulunmadığından MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinin 23. Maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde yer alan "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." hükmü uyarınca yürütülmesi gerekmektedir. Bu kapsamda mülkiyeti Hazine adına kayıtlı 55.374,45 m² yüzölçüme sahip 2298 parsel numaralı taşınmaza esas Muğla Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün "Huzurevi ve Sosyal Hizmet Merkezi" amaçlı Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü'ne yapılan tahsis talebi başvurusuna ve Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilen görüşüne istinaden Bodrum Belediye Başkanlığınca kamu yararı amaçlı hazırlandığı mütalaa edilen, "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parselin Bir Kısımına İlişkin Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Taslağı (Teklif-481120516)" ve "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parselin Bir Kısımına İlişkin Yaşlı Bakımevi Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-481120546)" teklifine esas Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyasına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

İlçenin sosyal altyapı ihtiyacının karşılanması, yaşlı bireylere yönelik bakım, barınma ve sosyal hizmetlerin sağlanması amacıyla kamu yararı göz önünde bulundurularak plan değişikliği tekliflerinin hazırlandığı,

Plan değişikliği teklifinin; "Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" olarak hazırlandığı,

Bahse konu 2298 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 55.374,45 m² yüzölçüme sahip olup, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 22.12.2025 tarihli ve 14425474 sayılı yazısı doğrultusunda plan değişikliği teklifinin parselin güney kısmında kalan 10.326,47 m²'lik kısmı için hazırlandığı,

1- "Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır" şeklinde 1 adet plan hükmü düzenlendiği,

Plan Açıklama Raporu sayfa 19'da; "... "Rekreasyon Alanları" Konacık İmar Planı Açıklama Raporunda, "Açık ve Yeşil Alanlar" başlığı altında yer almaktadır. Konacık İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu incelendiğinde; planlama alanında kişi başı 18,62 m² "Açık ve Yeşil Alan" planlandığı görülmektedir. Bu miktar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki standartlar tablosunda belirtilen büyüklüğün (kişi başı 10 m²) oldukça üstünde olup plan değişikliğine konu "Kültür ve Rekreasyon Alanı"nın "Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)" olarak planlanmasının mevzuatta belirtilen sosyal donatı standartlarını ve planın ana karar ve kriterlerini etkilemeyeceği görülmektedir..." şeklinde ifade edildiği,

Plan değişikliğine konu 2298 numaralı parselin bulunduğu bölgenin, 04.12.2017 tarihinde Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çırkan ve Konacık Mahalleleri 600.4 hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ve eki Yerleşime Uygunluk paftalarında, Önemli Alan 2-2 alanında kaldığı,

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

27.02.2026

3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8’de “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.” ve 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8’de yer alan “(Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.” hükümlerine tabii olması gerektiği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinde “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 müellifince plan teklifine ait bahse konu “Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)” Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği için Teklif-481120516 Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 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 kamu yararı gözetilerek hazırlandığı bildirilen İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmına yönelik hazırlanan “Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve “Yaşlı Bakımevi Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyalarının eş zamanlı onaylanması hususunun Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2026 tarihli ve 2026-20 sayılı kararı ile uygun görüldüğü tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2026 tarihli ve 2026-20 sayılı eş zamanlı onamaya yönelik kararı doğrultusunda hazırlanan İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmına yönelik hazırlanan Teklif-481120516 Plan İşlem Numaralı “Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b, 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/2 maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**



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

27.02.2026

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2026 tarihli ve 2026- 20 sayılı eş zamanlı onamaya yönelik kararı doğrultusunda hazırlanan İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2298 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmına yönelik hazırlanan Teklif-481120516 Plan İşlem Numaralı “Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakımevi)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-518504 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’inci maddesi 2. fıkrası uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.02.2026