

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

29.09.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.09.2025 tarihinde saat 13.00’da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462764 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; “*Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.06.2023 tarih ve 2023/89 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2025 tarihli ve 17737 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan KUİP-481016901 sayılı plan işlem numaralı İlimiz, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii 202 ada, 1 parsel için hazırlanan Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 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 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462764 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2025 tarihli ve 17737 sayılı kararı.
b) Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 08.11.2024 tarih ve E-81855825-115.01.99-367101 sayılı yazısı.
c) Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.06.2023 tarih ve 2023/89 sayılı kararı.

İlgi (b) yazıda İlimiz, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, 202 ada, 1 parsel için hazırlanan Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7’nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (c)’de kayıtlı Meclis Kararında “... İlçemiz, Karakaya Mahallesi, 202 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İmar ve Bayındırlık Komisyonu’nun 23.05.2023 tarih ve 2023/8 sayılı raporu doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisinin 01.06.2023 tarihli oturumun katılan üyelerin oy birliği ile karar verildiği” tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Tercihli Kullanım Alanı” kullanımında yer almaktadır.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.03.2005 gün ve 697 sayılı kararı ile uygun bulunan ve mülga Gümüşlük Belediyesi Meclisi’nin 06.06.2005 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 202 Ada 1 Parsel Turizm Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Parselin yapılaşma emsali E=0.30 Turizm + II. Konut Alanları (TK1): Max TAKS:0.20, KAKS:0.30, Max. H: 6.50 m olarak belirlenmiştir. Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında etkileme geçiş alanı içerisinde Turizm + II. Konut Alanları (TK1), Yol, Park Alanı kullanım kararında kaldığı, plan hükümleri 5.4.1. maddesinin “0.30 Yoğunluklu Turizm + II. Konut Alanları (TK1): Max TAKS:0.20, KAKS:0.30, Max. H: 6.50m, Max yapı taban alanı: 120 m², Min İfraz: 1000 m², Min parsel cephesi: 20 m” hükümlerinde olduğu tespit edilmiştir.

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

29.09.2025

Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 202 Ada 1 Parsele İlişkin Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 202 Ada 1 parselin doğusundan geçen 10 m'lik taşıt yoluna cepheli planlandığı tespit edilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 22.11.2022 tarih ve 198631 sayılı yazısı ile "... yapılan incelemede Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, 202 ada, 1 parselde Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirketimizce herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Başkanlığımıza sunulan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2025 tarihli ve 17737 sayılı kararında "...etkileme geçiş alanında kalan, özel mülkiyete ait, 202 ada 1 parselde yönelik hazırlanan kararımız eki Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verildi" şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının Önlemleri Alanlar (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinin 24'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında yer alan: "Uygulama İmar Planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlığı merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez" hükmü çerçevesinde plan değişikliğine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında zorunluluk bulunmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunun ek madde 8'inci maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği yapılmadığından ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., İlçe Belediyesince ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunan "Trafo Alanı"nın sosyal ve teknik altyapı sağlanmasına yönelik olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'üncü maddesi 3'üncü fıkrası doğrultusunda uygulama imar planı değişikliğinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait bahse konu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği için KUİP-481016901 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.06.2023 tarih ve 2023/89 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2025 tarihli ve 17737 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan KUİP-481016901 sayılı plan işlem numaralı İlimiz, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii 202 ada, 1 parselde yönelik hazırlanan Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave 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.



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

29.09.2025

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediyesi Meclisinin 01.06.2023 tarih ve 2023/89 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2025 tarihli ve 17737 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan KUİP-481016901 sayılı plan işlem numaralı İlimiz, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii 202 ada, 1 parseli yönelik hazırlanan Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462764 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. 29.09.2025