T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S K A R A R I

Karar No : 125
Karar Tarihi : 08.06.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

c) Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik N18-C-24-A-1-B, N18-C-24-A-1-C, N18-C-24-A-2-A ve N18-C-24-A-2-D paftalarında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.04.2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.05.2023 tarihli raporunda;

26.05.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-205934 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.05.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik N18-C-24-A-1-B, N18-C-24-A-1-C, N18-C-24-A-2-A ve N18-C-24-A-2-D paftalarında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.04.2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve*

Karar No : 125
Karar Tarihi : 08.06.2023

İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-205934 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 26.04.2023 tarihli ve E-206603 sayılı yazısı.
b) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.04.2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı.
c) Bodrum Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 2023/70 sayılı kararı.
d) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30.12.2022 tarihli ve 13374 sayılı kararı.
e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2022 tarihli ve 124 tarihli kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiinde, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği; 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124 ve 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği; 1087 numaralı kadastro adası ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin Başkanlığımızın 17.03.2023 tarihli, 193290 sayılı yazısı ile bildirildiği üzere ilgi (d) kurul kararı uyarınca revize edilerek Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ve Bölge Kurulunun ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilmiş ve yazı ekinde gönderilen plan teklifine yönelik 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (c) meclis kararında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.04.2017-5325 ve 31.05.2017-5483 sayılı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave, Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin 06.08.2020 tarihli, 2020/85 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunarak 19.10.2020 tarihli, 26540 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza gönderildiği; Başkanlığımızın 16.02.2022 tarihli, 85005 sayılı yazısı ve ilgili kurum görüşleri uyarınca gerekli düzenlemelerin yapıldığı belirtilerek 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

Plan dosyası ilk olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.04.2017-5325 sayılı kararı ile Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planında III. derece arkeolojik sit alanında kalan, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1087 ada 133, 155 ve 156 parsel numaralı taşınmazlara ulaşım sağlayan imar yolunda Müze Müdürlüğünce yapılan sondajlarda ortaya çıkan mezarlar ve çevresindeki parsellerde tespit edilen mezarların 2863 sayılı yasa doğrultusunda karar eki haritada sınırları belirlendiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline; tescil edilen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının işlendiği ve sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yol iptal ederek yeni imar yolunu düzenleyen plan değişikliğinin Belediye Meclis kararı ile birlikte ivedi olarak Bölge Kuruluna iletilmesine; ardından 31.05.2017-5483 sayılı karar ile karar eki krokide gösterilen geçici yolun plan değişikliği yapılana kadar kullanılabileceğine ve arkeolojik sit sınırlarının işlendiği, mezarların üstünden geçen yol iptal edilerek bölgeye ulaşım sağlayan imar yolları ile yapı adalarının düzenlendiği plan değişikliğinin Belediye Meclis kararı ile birlikte 3 ay içerisinde Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmesi üzerine Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda hazırlanan koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı teklifi Bodrum Belediye Meclisinin 04.10.2017-2017/122 sayılı karar ile uygun bulunarak 15.11.2017 tarihli, 27063 sayılı yazı ekinde Başkanlığımıza iletilmiştir.

Bunun üzerine Başkanlığımızca tespit edilen eksik ve düzeltmeler ile ilgili daire başkanlıklarımız ve MUSKİ Genel Müdürlüğünden alınan görüş ve taleplere ilişkin yapılan yazışmalar doğrultusunda düzenlenen ve Bodrum Belediye Meclisinin 03.03.2022-2022/50 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Bodrum Belediye Başkanlığının 01.04.2022 tarihli, 98249 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan plan dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (e) kararı ile Bölge Kuruluna iletilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Akabinde Bölge Kurulunca planın incelenmesi sürecinde 1087 ada, 30 parsel numaralı taşınmazda 4 adet kaya mezarı ile 2 adet niş tespit edilmiş ve ilgi (d) Bölge Kurulu kararında 12.01.2017-5325, 31.05.2017-5480, 31.05.2017-5483 ile 27.10.2022-12770 sayılı kurul kararlarının gereklerinin yerine getirilmesinin hatırlatılmasına ve tescil edilen kaya mezarları ve nişler ile bunların korunma alanları paftalara işlenmek ve 1087 ada, 30 parsel numaralı taşınmazdan geçen yol revize edilmek suretiyle yeniden düzenlenecek koruma amaçlı imar planı değişikliği dosyasının Belediye Meclis Kararı ile birlikte 3 ay içerisinde Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilmesine karar verilmiştir.

İlgi (d) kurul kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalan söz konusu taşınmaz üzerinde tescil edilen kaya mezarları ve nişler ile bunların korunma alanları plana işlenerek, eğitim alanı ile konut alanı arasındaki 10 m genişlikte taşıt yolu yol içerisinde kalan tescilli yapı dikkate alınarak ve eğitim alanının büyüklüğü azalmayacak şekilde aynı güzergâhta kaydırılmış ve bunun dışında planda yeni bir düzenleme yapılmamış olup bu kapsamda yeniden hazırlanarak Bodrum Belediye Başkanlığının 06.03.2023 tarihli, 190598 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan trafik etüt raporunun Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 16.03.2023 tarihli, 192901 sayılı yazısında uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Böylece Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) kararı ile uygun bulunarak Bölge Kuruluna iletilen ancak tescillenen yapılar nedeniyle düzeltme istenen ilgi (d) kurul kararı uyarınca gerekli düzenlemeler yapılan ve Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile uygun bulunarak tekrar Bölge Kuruluna iletilen plan değişikliği dosyası bu kez ilgi (b) kurul kararı ile uygun bulunmuş ve Bodrum Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ekinde Başkanlığımıza sunulmuştur.

Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasına ilişkin**ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin** 25.01.2022-2406 sayılı yazısında yazı eki krokide işaretli 100 m^2 trafo alanı ayrıldığı, 120 m^2 büyüklüğe sahip bir adet daha ilave trafo alanına ihtiyaç duyulduğu; buna istinaden alınan 10.02.2022 tarihli yazısında ise 100 m^2 büyüklükte planlanan trafo alanı korunarak yola cepheli 120 m^2 büyüklükte bir trafo alanı daha önerildiği belirtilerek plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı; **DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün** 03.03.2021 tarihli, 1016556 sayılı yazısında plana işlenen Aliyan deresi kesitine ilişkin görüş sorulan alan içerisinde, yazıda belirtilen kilometreler dışındaki dere kesitlerinin yeterli olduğu, bahsi geçen kilometreler içerisinde ise yazı ekinde sayısal verisi gönderilen uygulanması gereken kesit genişlikleri ve güzergâhın plana işlenmesi koşuluyla plan teklifinin uygun bulunduğu; **İl Sağlık Müdürlüğünce** 22.06.2020 tarihli, E.991 sayılı yazıda mevcut 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk olduğu, koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinde nazım imar planında eğitim alanı olarak planlı olduğu halde uygulama imar planında sehven sağlık tesisi olarak gösterilen alanın eğitim tesisi alanı olarak düzenlendiği,

Bodrum Belediyesince yürütülen Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışması kapsamında sağlık tesisi için yeni bir alan ayrılmasının amaçlandığı, plan değişikliğine konu alanda 13.920 m^2 büyüklükte başka bir sağlık tesis alanının planlı olduğu dile getirilerek sağlık tesisi alanının kaldırılmasının uygun bulunduğu; **Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün**02.03.2022 tarihli, 44735569 sayılı yazısında plan değişikliği kapsamındaki eğitim alanlarının kat adedi ve yapılaşma oranlarının asgari düzeyde tutulduğu, bu nedenle bölgede ihtiyaç duyulan okul binası ve derslik sayısı karşılanamayacağı belirtilerek yapılacak yeni imar uygulamalarında okul ihtiyacını karşılayabilecek yeni eğitim alanları ayrılması koşuluyla plan değişikliği teklifinin uygun değerlendirildiği; **Bodrum Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünün** 26.08.2020 tarihli, 2469 sayılı yazısında planlama alanında yer alan taşınmazlara ilişkin herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı; **Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün** 14.10.2020 tarihli, 9811 sayılı yazısında planlama alanında yer alan taşınmazlara ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ile İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddeleri uyarınca yapılan işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin yazı ekinde gönderildiği; **MUSKİ Genel Müdürlüğünce**16.12.2021 tarihli, 40606 sayılı yazıda plan değişikliği ile iptal edilen ve mevcutta açık olan yol güzergahlarındaki içme suyu ve altyapı (kanalizasyon, yağmur suyu, vb.) hatların deplasesi yapılmadan izin verilmemesi, deplase işleminin yatırımcı kurum/kuruluş, ilgilisi/ilgilileri tarafından MUSKİ Genel Müdürlüğünün bilgisi ve gözetiminde, uygun görüldüğü gibi yapılacağı yönünde plan hükmü eklenmesi, plan değişikliği ile mevcut yol güzergahının değiştiği ve kaydırıldığı bölgelerde yapılacak çalışmalar sırasında altyapı hatlarında oluşacak her türlü zarar/ziyanın MUSKİ Genel Müdürlüğü bilgisi ve gözetiminde yatırımcı kurum/kuruluş, ilgilisi/ilgilileri tarafından giderilmesi kaydıyla plan değişikliği teklifinin uygun bulunduğu; **Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 22.04.2022 tarihli, 103998 sayılı yazısında plan teklifinde önerilen otopark alanlarına ilişkin Otopark Yönetmeliği uyarınca UKOME Genel

Kurul Toplantısında görüşülerek bir karar alınmak üzere gerekli işlemlerin yapıldığı, bunun dışında plan teklifinde önerilen kullanım alanlarının otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca parsellerin araç giriş-çıkış alanlarının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvuru yapılması, ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunlu olduğuna ilişkin plan hükmü düzenlenmesi koşulu ile plan değişikliği teklifine esas hazırlanan trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiş; ek olarak **Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 06.05.2022 tarihli, 106930 sayılı yazısı ekinde iletilen **06.05.2022 tarihli, UTK2022/05-209 sayılı Ulaşım Trafik Komisyonu kararında** plan değişikliği teklifinde yer alan genel otopark alanları Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin (n) bendi uyarınca uygun görülmüş; ardından **17.05.2022 tarihli, 2022/4-219 sayılı UKOME kararında**da aynı yönde karar alınmış ve son olarak ilgi (d) kurul kararı ile yeni kültür varlıklarının tescil edilmesi üzerine yeniden düzenlenen plan değişikliği teklifine esas tekrar trafik etüt raporu hazırlanmış olup **Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 16.03.2023 tarihli, 192901 sayılı yazısı ile trafik etüt raporunun uygun bulunduğu bildirilmiş; otopark alanlarında bir değişiklik yapılmadığından UKOME Genel Kurulunda yeniden karar alınmamıştır.

İlgili kurul kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği teklifi kapsamında meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında bir kısmı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve tamamı II. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde kalan; TAKS/KAKS: 0.20/0.40 yapılaşma yoğunluğuna sahip Meskûn Konut Alanı, E: 0.40 yapılaşma yoğunluğuna sahip Belediye Eğitim Tesis Alanı (Temel Eğitim+Lise), E: 0.40 yapılaşma yoğunluğuna sahip Belediye Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı, Dere, Otopark ve Yol olarak planlı planlama alanında Bölge Kurulu kararı ile tescil edilen I. Derece Arkeolojik Sit Alanının imar planına işlendiği; Aliyan Deresinin DSİ 21. Bölge Müdürlüğünce belirlenen kesit genişliğinde plana işlenerek düzeltildiği; ilave ulaşım bağlantıları ile otopark alanı, teknik altyapı alanı ve trafo alanı önerildiği; park alanlarının yeniden düzenlendiği; Belediye Eğitim Tesis Alanının Lise olarak değiştirildiği; Belediye Sosyal Tesis Alanının ise gösteriminin mevzuata uygun olarak güncellendiği; onaylı planda tamamı meskun konut alanı olarak planlı konut alanlarının mevcut yapılaşma durumuna göre meskûn (yerleşik) ve gelişme konut alanı olarak düzeltildiği; bunun dışında alan dağılımları ve gösterimleri açıklandığı şekilde yeniden düzenlenen kullanım alanlarının yapılaşma yoğunluğunda bir değişiklik yapılmadığı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 28.10.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın "Önlemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirildiği ve bu kapsamda Önlemli Alan (Ö.A) notasyonu ile sınırının plan üzerine işlenerek Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının ve ilgili kurum görüşlerinde belirtilen koşulların plan hükümlerine aktarıldığı; son olarak ilgi (d) karar ile tescil edilen ve bu plan değişikliği ile birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalan yapıların ve koruma alanlarının imar planına işlenerek 10 m taşıt yolunun tescilli yapılar dikkate alınarak aynı güzergahta kaydırıldığı, Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kapsadığı kesimde ise yeni bir düzenleme yapılmadığı anlaşılmıştır.

Koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "Genel Hükümler

1.1. *Bu koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği, plan araştırma ve açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.*

1.2. *Bu plan hükümlerinde yer almayan konularda, ilgisine göre;*

- *2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilke kararları ile 'Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik' hükümlerine ve ilke kararlarına,*
- *3194 sayılı 'İmar Kanunu', 'Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' ve ilgili yönetmelik hükümlerine,*
- *5216 sayılı 'Büyükşehir Belediyesi Kanunu',*
- *2872 sayılı 'Çevre Kanunu' ve ilgili yönetmelik hükümlerine,*
- *7269 sayılı 'Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun' ve ilgili yönetmelik hükümlerine,*
- *1593 sayılı 'Umumi Hıfzıssıhha Kanunu' ve ilgili yönetmelik hükümlerine,*
- *'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine,*

- *'Türkiye Deprem Yönetmeliği' hükümlerine,*
- *'Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik' hükümlerine,*
- *'Sığınak Yönetmeliği' hükümlerine,*
- *5627 sayılı 'Enerji Verimliliği Kanunu' ile 'Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği' hükümlerine,*
- *'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' hükümlerine,*
- *'Otopark Yönetmeliği' ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine,*
- *5378 sayılı 'Engeliler Hakkında Kanun' ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.*

1.3. *Bu plan ve hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, Muğla İli 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümlerine , "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" plan hükümlerine, "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" plan hükümlerine uyulacaktır.*
1.4. *Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan dere ıslahının Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün 25.10.2017 tarih ve 735622 sayılı yazısı ekinde belirtilen ve imar planında düzenlenen dere ıslah tip kesiti doğrultusunda uygulama yapılması zorunludur.*
1.5. *Planlama alanı içerisindeki parsellerde yapılacak ifraz işlemlerinden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.*
2. Konut Alanları
2.1. *Gelişme ve yerleşik konut alanlarında yapılaşma koşulları:*
· TAKS/KAKS: 0.20/0.40
· Min. İfraz 1000 m²
· Minimum parsel cephesi 20 metre
· $Y_{ençok}$: 6.50 m
3. Kentsel Çalışma Alanları
3.1. Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis)
3.1.1. *Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamında sosyal ve kültürel merkezlerin yapılabileceği alandır.*
3.1.2. *Bu alanlarda projelendirme aşamasında bodrum mimari karakteri esas alınmalıdır. Yapı boyutları ve binalar arası çekme mesafeleri tesislerin niteliğine ve işlevine gerektirdiği şartlarına göre avan proje belirlenerek belediye onayına sunulur. Avan projeye ilişkin Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda yapı ruhsatı düzenlenebilir.*
3.1.3. *Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.*
· Emsal: 0.40
· $Y_{ençok}$: 6.50m
4. Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama
4.1. Trafo Alanı
4.1.1. *Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.*
4.1.2. *Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir.*
4.1.3. *Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
4.1.4. *Yeni trafo binaları yol cephesinden 3 m, diğer cephelerden parsel sınırına minimum 1 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü, ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir.*
5. Sosyal Altyapı Alanları
5.1. Eğitim Tesisleri Alanı
5.1.1. Lise alanında *yapılaşma koşulları:*
· Emsal: 0.40
· $Y_{ençok}$: 6.50 m
5.1.2. *Lise alanı içinde yönetmelik kapsamında ihtiyaç duyulan otoparkların parsel içerisinde karşılanması zorunludur.*
5.1.3. *Lise alanında Okul Servisleri Araç Yönetmeliği'nin 'Okul Yönetimlerinin ve Milli Eğitim Müdürlüklerinin Yükümlülükleri' başlıklı 6'ncı maddesinde belirtilen; servis araçlarının okul alanındaki*

indirme-bindirme yerleri belirlemek yer aldığından servis araçlarının bekleme yerlerinin okul sınırları içerisinde tespit edilmesinin okul yönetimi ve Milli Eğitim Müdürlüklerinin yükümlüğündedir.

5.1.4. *Bu alanlarda projelendirme aşamasında bodrum mimari karakteri esas alınmalıdır. Yapı boyutları ve binalar arası çekme mesafeleri tesislerin niteliğine ve işlevine gerektirdiği şartlarına göre avan proje belirlenerek belediye onayına sunulur. Avan projeye ilişkin Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda yapı ruhsatı düzenlenebilir.*

6. Açık ve Yeşil Alanlar

6.1. Park Alanı

6.1.1. *Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.*

6.1.2. *Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesindeki hükümler doğrultusunda uygulama yapılabilir.*

7. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri

7.1. Teknik Altyapı Alanı

7.1.1. *Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarının yer alabildiği alanlardır.*

7.1.2. *Su Kirliliği Kontrolü Teknik Usuller Tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular akarsulara boşaltılamaz. Bu çerçevede, yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak ve yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. Konut alanları, kentsel çalışma alanları ve sosyal altyapı alanlarında su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir.*

7.1.3. *Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda, 'Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik'te belirtilen koşullara uygun biçimde genel, ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.*

7.1.4. *Muğla Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2021 tarih ve E93846640-115.01.05-40606 sayılı yazısı uyarınca 'plan değişikliği ile iptal edilen mevcutta açık olan yol güzergâhındaki hatların deplasesi yapılmadan kesinlikle izin verilmeyecek olup, deplase işlemi yatırımcı kurum/kuruluş, ilgilisi/ilgilileri tarafından kurumun bilgisi ve gözetiminde uygun görüldüğü halinde yapılacaktır. Ayrıca plan değişikliği ile mevcut yol güzergâhının değiştiği ve kaydırıldığı bölgelerde yapılacak çalışmalar sırasında kuruma ait altyapı hatlarında oluşacak her türlü zarar/ziyan kurumun bilgisi ve gözetiminde yatırımcı kurum/kuruluş, ilgilisi/ilgilileri tarafından giderilecek ve yazıda belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.*

8. Afet Tehlikeli Alanlar

8.1. *Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde kaldığından, tüm yapılarda, 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik', 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümleri ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.10.2021 tarihinde onaylanan 'Bodrum İlçesi Yeniköy Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu'nda 'Önlemli Alan 2.1. (ÖA-2.1)' için aşağıda belirtilen koşullara uyulacaktır.*

· Parsel bazlı zemin etütlerinde yapı yükleri ve olası kazı durumunu dikkate alınarak ayrıntılı stabilite analizleri yapılmalı, yapılaşma esnasında oluşturulacak derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa-istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, bina, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliği, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yöntemleriyle sağlanmalıdır.

· Alanın bu bölümünde herhangi bir kütle hareketi gözlenmemesine rağmen yağışlı havalarda oluşacak yüzey sularının muhtemel stabilite problemlerine neden olabileceği, zeminin şişme, oturma ve taşıma gücünü olumsuz yönde etkileyeceği göz önüne alınarak ve temellerin zarar görmesini önlemek için tüm yer altı ve yer üstü sularına karşı drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

· Parsel bazlı zemin etütlerinde yapılacak yapıların temel tipi ve derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü şev stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir" şeklinde yirmi dört (24) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "KUİP-481010968" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosuna göre yapılan düzenlemeler sonucunda mevcut plandan farklı olarak I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Teknik Altyapı Alanı ayrılan planlama alanında sağlık tesisi ve belediye hizmet alanı büyüklüğünün değiştirilmediği; eğitim tesisi, park, otopark, dere ve yol alanlarının artırıldığı; toplam konut alanı büyüklüğünün ise azaltıldığı ve onaylı planda öngörülen nüfus yoğunluklarının değiştirilmediği; böylece konut alanları azaltılırken altyapı alanlarının büyüklüğü korunduğu ya da artırıldığı için onaylı planda öngörülen altyapı standartlarının düşürülmediği; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılarak ulaşım ve otopark alanları başta olmak üzere altyapı olanaklarının geliştirildiği ve tescilli yapılar ile koruma alanlarının imar planına işlendiği görülmüştür.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Bölge Kurulunun 12.04.2017-5325 ve 31.05.2017-5483 sayılı kararları uyarınca Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan; Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) kararı ile uygun bulunarak bölge kuruluna iletilen ancak ilgi (d) kurul kararı ile 1087 ada, 130 parselde tespit edilen yapıların tescillenmesi üzerine gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ve ilgi (b) kurul kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin imar mevzuatı, koruma mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik N18-C-24-A-1-B, N18-C-24-A-1-C, N18-C-24-A-2-A ve N18-C-24-A-2-D paftalarında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (b) kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik N18-C-24-A-1-B, N18-C-24-A-1-C, N18-C-24-A-2-A ve N18-C-24-A-2-D paftalarında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.04.2023 tarihli ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 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 Başkanlığı'nın 04.05.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-205934 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. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**