

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 271
Karar Tarihi : 09.11.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

d) Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1123, 1124, 1197 numaralı adalar ve çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması ve alınan karar koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılmasını gerektirmesi halinde yeniden düzenlenen plan teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.11.2023 tarihli raporunda;

02.11.2023 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 14.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-239428 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 12.10.2023 tarihli meclis toplantısında; İtirazların teknik konular içerdiği tespit edildiğinden detaylı bir inceleme yapılabilmesi amacıyla konunun komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen "*Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1123, 1124, 1197 numaralı adalar ve çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı*

Karar No : 271
Karar Tarihi : 09.11.2023

Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması ve alınan karar koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılmasını gerektirmesi halinde yeniden düzenlenen plan teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-239428 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.06.2023 tarihli ve 124 sayılı kararı.
b) Zeki BİLEN'in 08.08.2023 tarihli dilekçesi.
c) Vildan TEKİN'in 09.08.2023 tarihli dilekçesi.
ç) Ulaştırma Dairesi Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-238601 sayılı yazısı.
d) Bodrum Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarihli ve 2023-128 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı karar ile Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1123, 1124, 1197 numaralı adalar ve çevresini kapsayan alana yönelik Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023-14132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunun 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.

Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin Başkanlığımıza 2 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir.

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,

- 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 Kanunun 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 arttırıldığı belirtilerek eksik olan eğitim alanı metrajının plan onama sınırı içinde yeniden etüt edilmesi talep edilerek itiraz edilmiştir.

1 numaralı itiraza ilişkin olarak Ulaştırma 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 (d)'de kayıtlı kararında 1 numaralı itirazın kısmen kabulüne kısmen reddine karar verildiği, ilgi karar eki itiraz tablosunda 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın önceki imar

Karar No : 271
Karar Tarihi : 09.11.2023

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 (d)’de kayıtlı kararı ile itirazın reddine karar verildiği, ilgi karar eki itiraz tablosunda onaylanan koruma amaçlı imar 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.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda her ne kadar Bodrum Belediye Başkanlığınca 1118 ada 3 parselde planlanan 10 m’lik taşıt yolu için yapılan itiraz kabul edilse de konuya ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığından alınan ilgi (ç)’de kayıtlı görüşte belirtilen hususlarında dikkate alınarak bir karar alınması gerektiği, 2 numaralı itiraza ilişkin olarak ise alanda yapılacak imar uygulaması ile itiraz konusu parsel ve çevresinde kesintinin dengeli bir şekilde çözümlenebileceği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1123, 1124, 1197 numaralı adalar ve çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması ve alınan karar koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılmasını gerektirmesi halinde yeniden düzenlenen plan teklifinin 2863 sayılı kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1123, 1124, 1197 numaralı adalar ve çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan 2 adet itiraz dilekçesinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması ve alınan karar koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılmasını gerektirmesi halinde yeniden düzenlenen plan teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-239428 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yeniköy Mahallesi 1118 ada, 3 parsel ile ilişkin 10 metrelik taşıt yolunun kaldırılarak eski planına dönülmesine ilişkin itirazın kabulüne, diğer itirazların reddine, kabul edilen askı itirazına ilişkin Bodrum Belediyesince KNİP- 481010970 numaralı plana yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Karar No : 271
Karar Tarihi : 09.11.2023

Ek: İtiraz Tablosu

İTİRAZ NO	İTİRAZ SAHİBİ	MAHALLE	ADA	PARSEL	İTİRAZIN KONUSU	Bodrum Değerlendirme	Muğla Büyükşehir Değerlendirme
1	Zeki BİLEN	Yeniköy	1118	3	*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, * Parselin doğusunda ve kuzeyinde planlanan 10 metrelik yolun halihazır eğimler dikkate alınmadan planlandığı ve batısında planlı 15 metrelik yol ile arasında kot farkı olduğu ve önerilen alanda yetmişmiş zeytin ağaçları olması sebebiyle yerinde açılmasının mümkün olmadığı, *Parsel içerisinde askı öncesinde mevcut onaylı imar planına uygun olarak alınmış yapı ruhsatlı ve iskanlı 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 dahil 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 Kanunun 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,hususları belirtilerek 1118 ada 3 parsel ve kuzeyindeki Belediye Hizmet Alanına itiraz edilmiştir.	*İtiraz dilekçesinde bahsi geçen 10 metrelik taşıt yoluna ilişkin kısmın; 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın, eski planına göre kamuya terklerinin yapılarak mevzuata uygun olarak yapılaşmasının tamamlanmış olması, tapusunda kat mülkiyeti tesis edilmesi ve onaylı plana göre daha önce yapılaşabilir nitelikte olan taşınmazın yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapılaşamaz duruma gelmesi sebebiyle kabulüne, * İtiraz dilekçesinde 1118 ada 3 parselin kuzeyinde yer alan Belediye Hizmet Alanına (BHA) (Sosyal Kültürel Tesis) ilişkin kısmı; T.C. Anayasa Mahkemesinin 07.09.2021 tarihli ve 2017/22268 sayılı kararı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması kamu yararı niteliği taşıdığından kamu yararı arasında orantısızlık bulunmaması ve adil dengenin bozulmaması gerekçeleriyle reddine, karar verilmiştir.	*İtiraz dilekçesinde bahsi geçen 10 metrelik taşıt yoluna ilişkin kısmın; 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmaza Bodrum belediyesince 16.08.2022 tarih ve 1172 sayılı imar durumu düzenlendiği, 20.09.2022 tarih ve 2022/608-1, 608-2, 608-3 nolu yapı ruhsatları verildiği, 02.06.2023 tarih ve 2023/165-1, 165-2, 165-3 nolu yapı kullanma izinlerinin verildiği, vaziyet planı incelendiğinde otopark ihtiyacının parselinde çözüldüğü ve dosyasındaki teknik raporda yapı ruhsatının Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezinin 28.02.2022 tarih ve 2022/2-147 sayılı kararına istaneden düzenlendiği belirtilmiştir. Bu durumda söz konusu itirazın kabulüne, * İtiraz dilekçesinde 1118 ada 3 parselin kuzeyinde yer alan Belediye Hizmet Alanına (BHA) (Sosyal Kültürel Tesis) ilişkin kısmı;(BHA) (Sosyal Kültürel Tesis)alanı kuzeyinden geçen dere nedeniyle teknik gerekçe doğrultusunda park alanının yeri değiştiğinden itirazın reddine karar verilmiştir.
2	Elif Lütüye TOPAL Vekaleten Vildan TEKİN	Yeniköy	1116	2	Söz konusu parselin güneydoğusunda planlanan İdaremez görüşü doğrultusunda Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü alınarak önceki planda Belediye Eğitim Tesis Alanı (Temel Eğitim+Lise) planlı alanın söz konusu plan değişikliği ile Eğitim Alanı (Lise) olarak kamuya terk miktarının artırıldığı belirtilerek eksik olan eğitim alanı metrajının parsel içerisinde giderildiği belirtilerek itiraz edilmiştir.	Söz konusu plan değişikliği kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulama işlemi yapılması planlanmış olup, etaplar halinde belirlenen düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden mümkün mertebe dengeli şekilde DOP alınacağından itirazın bu kapsamda reddine karar verilmiştir.	Bodrum belediyesi tarafından söz konusu plan değişikliği kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulama işlemi yapılacağından, etaplar halinde belirlenen düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden mümkün mertebe dengeli şekilde DOP alınacağından, itirazın bu kapsamda reddine karar verilmiştir.

Karar No : 271
Karar Tarihi : 09.11.2023

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.**