



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

06.07.2022

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

06.07.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Encümen Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-115845 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.06.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Kazancı Mevkii, 866 (eski 7) ada, 2 (eski 146) parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-A-3-A paftasında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.10.2016 tarihli ve 4623 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı 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 08.06.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-115845 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 13.05.2022 tarihli ve E-81855825-115.01.05-109642 sayılı yazısı.  
b) Bodrum Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarihli ve 2022-56 sayılı kararı.  
c) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.10.2016 tarihli ve 4623 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 866 ada, 2 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı uygun bulunduğu belirtilerek yazı ekinde gönderilen UİP-48471679 plan işlem numaralı plan teklifinin 5216 sayılı yasanın 7'nci maddesi uyarınca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Bölge Kurulunun 05.10.2016-4623 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2017-165 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinin bulunduğu alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilk olarak 06.02.2020 tarihli, 2020-26 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararı ile kabul edilerek Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderildiği, daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlıktan değer artışına yönelik görüş istendiği ve 23.09.2020 tarihli, 194413 sayılı yazıda kanunun yürürlüğe girdiği 20.02.2020 tarihinden önce resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişikliği tekliflerinde ilgili yönetmeliğin uygulanmayacağı yönünde görüş bildirildiği, 27.01.2021 tarihli, 2021/1-8 sayılı UKOME kararı ile planda önerilen otopark alanının uygun bulunduğu, alana yönelik jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 22.11.2021 tarihinde onaylandığı ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.01.2022 tarihli, 77707 sayılı yazısında bildirilen düzeltmelerin yapıldığı belirtilerek Eskiçeşme Mahallesi, 866 ada, 2 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan, UİP-48471679 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede Bölge Kurulunun 05.10.2016-4623 sayılı kararı ile Bodrum Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında I. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde yer alan Eskiçeşme Mahallesi, 7 ada, 146 parsel ile ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu; yaklaşık 891 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip planlama alanının değişiklik yapılmadan önce 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-24-A paftasında "Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı (0.15/0.30)" ile "Yol" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olduğu; güney sınırında Bodrum Kent Surlarının bulunduğu I.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırına komşu olmakla birlikte sit sınırları dışında kaldığı; 866 (eski 7) ada, 2 (eski 146) numaralı parselde kayıtlı taşınmazın tamamının konut kullanımında olduğu ve içinde ruhsatlı bir adet yapı bulunduğu; taşınmazın güneyinden geçen 10 metrelik taşıt yolu üzerinde yaklaşık 541 m<sup>2</sup> otopark alanı bulunduğu; taşınmazın kuzeyinde ise doğu-batı aksında 5 m genişliğinde yaya yolu bulunduğu; 2003 yılı onaylı Jeolojik



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

06.07.2022

Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk açısından “Önlemlenmiş Alan (Ö.A)” olarak belirlendiği; daha sonra Bölge Kurulunun 05.10.2016-4623 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.05.2017-165 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde taşınmazın kuzeyinden geçen 5 m genişliğindeki yaya yolunun yaklaşık olarak ortasından kırılarak güneydeki 10 metrelik taşıt yoluna bağlandığı; otopark alanının kuzeyinde kalan ve yapılaşmaya elverişli olmayan uzun, ince konut parçası otopark alanına dönüştürülerek otopark alanının batısında ve doğusundaki konut alanlarının yeniden düzenlendiği; otopark alanının konumu ve büyüklüğü korunarak formunun değiştirildiği tespit edilmiştir.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylanmasının ardından ilk olarak **Bodrum Belediye Başkanlığının 25.06.2020 tarihli, 14028 sayılı yazısı** ile Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin yapılan inceleme sonucunda **23.07.2020 tarihli, 16607 sayılı yazımız** ile dosya eksiklerinin yanında 20.02.2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı kanun kapsamında İmar Kanununda yapılan değişiklik ile kanuna eklenen Ek-8’inci madde uyarınca anılan maddede belirlenen koşullar çerçevesinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespitine yönelik gerekli işlemlerin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliği teklifinin Başkanlığımıza tekrar sunulduğu **20.11.2020 tarihli, 29861 sayılı yazı** ekinde değer artışına yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüş yazısı ile plana esas trafik etüt raporu Başkanlığımıza iletilmiş; yapılan inceleme sonucunda **Bakanlığın 23.09.2020 tarihli, E.194413 sayılı yazısında** değer artışının kapsam ve tespitine ilişkin usul ve esasların 15.09.2020 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik ile belirlendiği ve konunun bu çerçevede idaresince değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüş bildirilmesi üzerine anılan yönetmeliğin geçici 1’inci maddesinin 1’inci fıkrasındaki; “*Kanunun yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz*” hükmü uyarınca plan değişikliği teklifinin değer artış payına tabi olmadığı değerlendirilmiş ve trafik etüt raporu Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza iletilmiş; **Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 10.02.2021 tarihli, 6891 sayılı yazıda** trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiş ve yazı ekindeki **27.01.2021 tarihli, 2021/1-8 sayılı UKOME kararında** ise plan değişikliği teklifinde önerilen otopark alanı uygun bulunmuş olup söz konusu karar ve görüşler **12.02.2021 tarihli, 7629 sayılı yazımız** ile Bodrum Belediye Başkanlığına gönderilmiş ancak plan dosyasında yer alan bilgi-belgelerin incelenmesi sonucunda plan teklifinin bulunduğu alanı kapsayan onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 1/5000 ölçekte hazırlandığı anlaşıldığı ve koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik etüt raporu hazırlanması ya da konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığından görüş alınmasını gerektiği bildirilmiştir.

Bunun ardından **Bodrum Belediye Başkanlığınca 04.01.2022 tarihli, 76097 sayılı yazıda** Bodrum Belediye Meclisinin 06.02.2020 tarihli, 2020/26 sayılı kararıyla kabul edilen, UİP-9784,16 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine dair Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeler doğrultusunda uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak imar planına işlendiği belirtilmiş ve koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği teklifinin Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiş; Başkanlığımızca 17.01.2022 tarihli, 77707 sayılı yazımız ile jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak tekrar Başkanlığımıza sunulan plan dosyasına ait eksik belgelerin yanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.02.2021 tarihinden itibaren zorunlu hale getirilen e-plan sistemindeki değişiklikler doğrultusunda uygulama imar planına ait yeniden PİN alınarak gerekli bilgi-belgelerin sisteme yüklenmediği; jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararları plana ve plan hükümlerine işlendiği halde yeniden meclis kararı alınmadığı; plan paftaları ve açıklama raporunun onay etiketlerinde meclis kararı ve kurul kararlarının belirtilmediği, mühür ve imzaların yapılmadığı belirtilmiştir.





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

06.07.2022

Son olarak 17.01.2022 tarihli, 77707 sayılı yazımız doğrultusunda 22.11.2021 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının işlendiği koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik Bodrum Belediye Meclisince yeniden karar alınmış, dosya eksikleri giderilerek ve e-plan sistemine gerekli belgeler yüklenerek plan dosyası ilgi (a) yazı ekinde tekrar Başkanlığımıza sunulmuştur.

Son durumda onaylı 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında “TAKS/KAKS: 0.15/0.30” yapılaşma yoğunluğuna sahip “Konut Alanı” olarak planlı Eskiçeşme Mahallesi, 866 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz ile taşınmazın güneyindeki otopark alanı ve taşınmazın kuzeyindeki yaya yolunun bir kısmını kapsayan yaklaşık 891 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip planlama alanının güney sınırında Bodrum Kent Surlarının bulunduğu 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırına komşu konumda, sit sınırları dışında ancak I. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde yer aldığı; 22.11.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın “Önlemlenilen Alan (ÖA-5.2) / Dolgu Alanlar” olarak belirlendiği; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi kapsamında yapılan düzenlemeler sonucunda plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosuna göre planlama alanındaki kullanım alanlarının (konut alanı, otopark alanı ve yol) büyüklüklerinin değiştirilmediği; alanın kuzeyinden geçen 5 m genişliğindeki yaya yolunun yaklaşık olarak ortasından kırılarak güneydeki 10 metrelik taşıt yoluna bağlandığı; yaklaşık 541 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip otopark alanının büyüklüğü ve konumu korunarak formunun yeniden düzenlendiği; bu kapsamda otopark alanının kuzeyinde kalan ve yapılaşmaya elverişli olmayan uzun, ince konut parçası otopark alanına dönüştürülerek otopark alanının batısında ve doğusunda yapılaşma koşulları ve toplam büyüklük değiştirilmeden konut alanları düzenlendiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı anlaşılmıştır.

Koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğine ilişkin;

1. “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2021 tarih ve 2275628 sayılı yazı ekinde 22.11.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda Yerleşime Uygunluk Haritasında ÖA-5.2 olarak gösterilmiştir.

**Önlemlenilen Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar:** Etüd alanında üstte 1-1,5m kalınlığında molozlu kumlu dolgu zemin bulunmaktadır. Bu yüzden yapılan değerlendirmede etüd alanı dolgu alanlar açısından Önlemlenilen Alan (ÖA-5.2) olarak değerlendirilmiştir. Bu dolgunun stabilitesinin sağlanması için gerekli fiziksel önlemler alınmalı ve güvenliği sağlanmalıdır. Ayrıca sıkıştırma, bağlayıcı kimyasallar kullanma vb. Yöntemlerle dolgunun homojen bir yapı olması sağlanmalıdır.

Kazılar sırasında oluşabilecek şevlerin istinat yapıları ile desteklenmesi uygun olacaktır. Doğal drenaj ağları da altyapı çalışmaları yapılarak drenajın devamlılığı sağlanmalıdır.

Yapılaşma sırasında oluşacak derin kazılarda kendi parseli ile birlikte komşu parsellerinde güvenliği sağlanmalıdır.

İnceleme alanı 1. derece deprem bölgesinde yer aldığından Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Esaslarına uyulmalıdır.

2. Planda açıklanmayan hususlarda Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir” şeklinde iki (2) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “KUİP-48471679” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüşü doğrultusunda 15.09.2020 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Geçici 1’inci maddesindeki; “ (1) Kanunun yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz” hükmü çerçevesinde 20.02.2020 tarihinden önce Bodrum Belediye Meclisine sunulmuş olan koruma amaçlı imar planı



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

06.07.2022

değişikliğinin değer artış payına tabi olmadığı; İmar Kanununun Ek 8'inci maddesi doğrultusunda herhangi bir yoğunluk ya da kat artışı getirilmeden sadece fonksiyon değişikliği yapıldığı için ada ölçeğinde değil onaylı nazım imar planı değişikliği onama sınırlarına göre hazırlanmasının imar mevzuatına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 866 (eski 7) ada, 2 (eski 146) parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik yaklaşık 891 m<sup>2</sup> büyüklükteki planlama alanında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin yapılaşmaya elverişli kullanım alanları oluşturularak daha düzenli ve yaşanabilir kent mekânları oluşmasına olanak sağlayacak düzenlemeler içerdiği; yapılan düzenlemeler sonucunda planlama alanındaki alan dağılımının (konut, yol, otopark alanları) değiştirilmediği; sosyal-tekniik altyapı alanlarının azaltılmadığı; yapılaşma ve nüfus yoğunluğunun artırılmadığı; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları ve Bölge Kurulu kararına uygun olarak hazırlandığı; meri imar planının ana kararları, sürekliliği ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olmadığı; bu halde teklifin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Kazancı Mevkii, 866 (eski 7) ada, 2 (eski 146) parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-A-3-A paftasında hazırlanan ve Bölge Kurulunun ilgi (c) kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı 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, Eskiçeşme Mahallesi, Kazancı Mevkii, 866 (eski 7) ada, 2 (eski 146) parselde kayıtlı taşınmaz ile çevresindeki yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-A-3-A paftasında hazırlanan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.10.2016 tarihli ve 4623 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı 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 08.06.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-115845 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.



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

06.07.2022

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 06.07.2022