



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

05.03.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.03.2019 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1260 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.02.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan, Kentsel Yerleşme Alanları, Ekoturizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1260 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 09.03.2018 tarih 14059/40801 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-3803-5331 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
b) 09.04.2018 tarih E.2113/9095 sayılı yazımız.
c) 07.06.2018 tarih E.3402/14435 sayılı yazımız.
d) 05.10.2018 tarih 39531/141804 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-535-15818-24569 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
e) 05.11.2018 tarih E.6577/25888 sayılı yazımız.
f) 11.12.2018 tarih 47630/170989 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı, 13225515-115.01-620-20707-30927 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.
g) 11.02.2019 tarih 5001/20988 sayı ile Başkanlığımız Evrakına kayıtlı 13225515-01-91-2986-3608 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ve eki plan teklif dosyası.

İlgi (a) yazı ile 06.12.2017 tarih 2017/145 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı Meclis Kararıyla, Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon ve İlave İmar Planı Teklifinin Başkanlığımıza gönderilmesinin uygun bulunduğu belirtilerek söz konusu plan dosyası tarafımıza iletilmiş olup; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmesi hususu talep edilmiştir.

İlgi (b) yazımızla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi uyarınca, dosyaya ilişkin tamamlanması gereken eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. İlgi (c) yazımızla ilgili Daire Başkanlıkları ve Şube Müdürlüklerinin plan teklifine ilişkin görüşleri ve talepleri ile dosyaya ilişkin tespit edilen diğer eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (d) yazıyla plan dosyası, Trafik Etüt Raporu ile birlikte yeniden Başkanlığımıza iletilmiştir. İlgi (e) yazımızla dosyaya ilişkin tespit edilen eksikler Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (f) yazı ile plan teklifi kapsamında kalan kıyı kesimlerine ilişkin kısmi yapılaşma tespitinin kabulüne ilişkin 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararı ile Bodrum Belediyesi arşivinde bulunan ve plan teklifi kapsamına giren onaylı planlara ilişkin liste tarafımıza iletilmiştir. 03.01.2019 tarih 473-589 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı yazısı ile 05.12.2018 tarih 2018/112 sayılı Meclis Kararında maddi hata yapıldığı tespit edilmiş olup, söz konusu kararın tutanağa uygun olarak düzeltilmiş belirtilerek düzeltilmiş meclis kararı Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (b) ve ilgi (e) yazılarımızda; 1/5000 ölçekli teklif planın, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonununun 4.14 ve 5.5.5 sayılı hükmü doğrultusunda irdelenerek gerekli halde plan kararlarına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği tekliflerinin



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

05.03.2019

hazırlanarak Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığına ait ilgi (g) yazıyla 1/5000 ölçekli Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı Teklifi ile birlikte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği de Başkanlığımıza iletilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı "i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı." şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan, ilgi (g) yazı ekinde 1/5000 ölçekli teklif plan dosyası ile birlikte Başkanlığımıza iletilen, Kentsel Yerleşme Alanları, Ekoturizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

İlgi (g) yazıyla Başkanlığımıza iletilen İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

Kurum görüşleri;

Dosyasında yapılan incelemede; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü görüşü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü, Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü görüşü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü görüşü, İl Tarım Müdürlüğü görüşü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşü, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü görüşü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü görüşü, Bodrum Kaymakamlığı Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü görüşü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü görüşü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü görüşü, Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü görüşü, Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü görüşü görüşü, MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı görüşü, İl Jandarma Komutanlığı görüşü, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü görüşü, AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü görüşü, BOTAŞ görüşü, MUSKİ görüşü, Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü görüşü yer almakta olup; Muğla Büyükşehir Belediyesi birimlerinden, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görüşü, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı görüşü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

Plana ilişkin Araştırma ve Plan Açıklama Raporunda plan amacının;

"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave İmar Planı'nın amacı; Muğla ilinin "6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında büyükşehir olmasıyla değişen idari yapı doğrultusunda tek bir belediye haline gelen Bodrum ilçesinde, imar planlarının bütünlenmesi çalışmalarını kapsamında, uygulamada yaşanan sorunların çözümüne yönelik plan revizyonlarının yapılması ve kısmi veya bölgesel ilave alanların planlanması ile



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

05.03.2019

“planların bütüncül” hale getirilmesi ve planlama alanının, 3194 sayılı “İmar Kanunu”, “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”, değişen kurum görüşleri ve yenilenen 22A Kadastro verileri ile güncel halihazır haritalara aktarımı yapılmış kıyı kenar çizgisi doğrultusunda mevzuata uygun planlı bir yapıya kavuşturulmasıdır.” şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.

Plan kapsamının;

“Planlama alanı, Bodrum ilçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahallelerinin, Peksimet-Kadıkalesi Koruma Amaçlı İmar Planı hariç olmak üzere, çeşitli zamanlarda, imar ve mevzii imar planı niteliğinde parçacıl olarak planlı alanları ile üst ölçekte 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli planlarda karar ve koşullar getirilmiş alanları kapsamaktadır... Planlama alanı, söz konusu mahallelerin arkeolojik ve doğal sit statülü alanlar ile Yalıkavak-Göltürkbükü-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi kapsamında kalan alanlar hariç, mevcut imar planı bulunan alanlar ile üst ölçekli plan kararları doğrultusunda ilave edilecek alanları kapsamakta olup, 4.397,5 hektardır.” şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.

İlgi (g) Başkanlığımıza iletilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile; Kentsel Yerleşme Alanları, Eko-turizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Kentsel Yerleşme Alanları amaçlı plan değişikliğinde; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının hazırlandığı dönemdeki mevzuat kapsamındaki “Tercihli Kullanım Alanı” ile 1/25.000 ölçekli nazım imar planının hazırlandığı dönemdeki mevzuat kapsamındaki “Karma Kullanım Alanı” tanımı kapsamında yer alabilecek kullanımların farklılaşmış olması, değişen mevzuat içinde “Tercihli Kullanım Alanı” ve “Karma Kullanım Alanı” kavramlarının birbiriyle tam olarak örtüşmemesi gereğiyle hazırlandığı, bu doğrultuda plan kararlarının mevcut yerleşik ve planlı doku ile mevcut kullanımlar doğrultusunda revize edildiği,

Ekoturizm Alanları amaçlı plan değişikliğinde; Bodrum ilçesinde alternatif turizmin desteklenmesi amacıyla Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.4.12.1, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5.5 sayılı plan hükümleri doğrultusunda yaklaşık olarak 49 hektarlık eko-turizm alanı önerildiği; Turgutreis imar planları kapsamında alınmış kurum görüşleri arasındaki tarım görüşünde, tarım dışı kullanım için uygun görülen marjinal tarım arazilerinin seçildiği; Ekoturizm Alanlarının, hem kültürel hem de doğal yapı açısından uygun olan Dereköy ve Peksimet mahallelerinde geleneksel kırsal dokuyla bütünleşen ve marjinal tarım arazilerinin yer aldığı bölgeler ile Eski Myndos Antik Kenti ve Kadıkalesi arkeolojik sit alanlarına yakın bir bölgede önerildiği,

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin plan değişikliğinde; Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun “4.14. Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, plan ölçeği itibari ile çizili olarak gösterilebilen ve kent veya bölge/havza bütününe yönelik güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha amaçlı alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili mevzuat doğrultusunda yer seçimi yapılabilir. Bu alanlar için ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda 1/25.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılması zorunludur. Ancak ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “çevresel etki değerlendirmesi olumlu” veya “çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir” kararının bulunması gerekmektedir.” hükmü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmaları sırasında yer seçimi yapılmış olan eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, fuar-panayır ve teknik altyapı alanlarının 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna aktarıldığı,

Mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı plan değişikliğinde; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “kırsal yerleşme alanı” gösterimi altında bulunan, ancak 1/25.000 ölçekli nazım



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

05.03.2019

imar planında “doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan” gösterimi altına alınmış olan 153 ada, 5 ve 6 numaralı parsellerin söz konusu parsellere ilişkin 2016/1317 esas 2017/1707 sayılı mahkeme kararına istinaden “tarım alanı” alanına dönüştürüldüğü hususlarının plan açıklama raporunda ifade edildiği tespit edilmiştir.

1/25000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyasındaki plan paftalarında teknik çizim hataları olduğu tespit edilmiş olup söz konusu hataların düzeltilmesi gerekmektedir.

1/25000 ölçekli teklif plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporuna, plan değişikliği onama sınırları kapsamında, onaylı plan ve plan değişikliğine ilişkin karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu eklenmesi gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan, Kentsel Yerleşme Alanları, Ekoturizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum Belediyesi tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan, Kentsel Yerleşme Alanları, Ekoturizm Alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve mahkeme kararı gereği Tarım Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.02.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1260 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanının yaklaşık 4.400 hektar olması ve 1/25000 nazım imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden inceleme tamamlanması kadar komisyonumuza süre verilmesi **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.03.2019