



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ

YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ

**1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3,
1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123 ADA 1, 1124
ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER**

**BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK)
AÇIKLAMA RAPORU**

EYLÜL – 2023



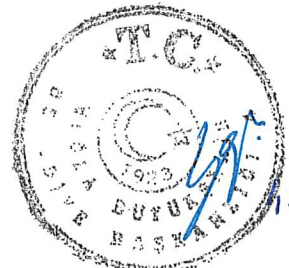
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ

YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ

1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3, 1119
ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123 ADA 1, 1124 ADA 1,
1197 ADA 3 PARSELLER

BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK) AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL – 2023



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii 1116, 1117, 1118 ,1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği Bodrum Belediye Meclisi'nin 05.04.2023 tarih ve 2023-70 sayılı Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023 tarih ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 08.06.2023 tarih ve 125 sayılı Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.07.2023 tarih ve 219742 sayılı yazısında; "...Söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının 3194 sayılı imar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33'üncü maddesi doğrultusunda Belediyenizce 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılması ve askı işlemlerinin 7221 sayılı kanun ile İmar Kanununun 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendine eklenen; "İmar planları, bu Planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme Yapılır" hükmünde açıklanan koşullara uyularak yürütülmesi; askı süresi içinde plana yönelik itiraz olursa itirazların Belediyeniz Meclisince karara bağlanması ve on beş (15) gün içerisinde Belediye Meclisimize sunulması." denilmektedir.

Söz konusu "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii 1116, 1117, 1118,1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadastro adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği"ne esas Başkanlığımıza, askı süresi içinde olmak üzere 2 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın maliki Zeki BİLEN 08.08.2023 tarih ve 101334 sayılı itirazında;

- 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 yetişmiş 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.

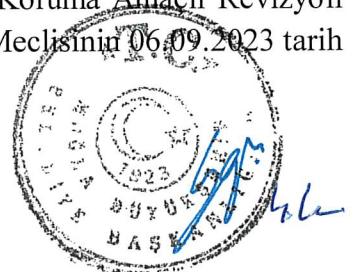
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1116 ada 2 parsel numaralı taşınmazın vekili Vildan TEKİN 09.08.2023 tarih ve 102395 sayılı itirazında; Söz konusu parselin güneydoğusunda planlanan İdareemiz görüşü doğrultusunda Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü alınarak önceki planda Belediye Eğitim Tesis Alanı (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 içerisinden giderildiği belirtilerek itiraz edilmiştir.

Söz konusu itiraz dilekçeleri, Belediye Meclisimizin 06/09/2023 tarih ve 2023-123 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.09.2023 tarih ve 2023/16 sayılı Raporu doğrultusunda;

* Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1118 ada 3 parsel numaralı taşınmazın maliki Zeki BİLEN 08.08.2023 tarih ve 101334 sayılı itirazına ilişkin; 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, 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,

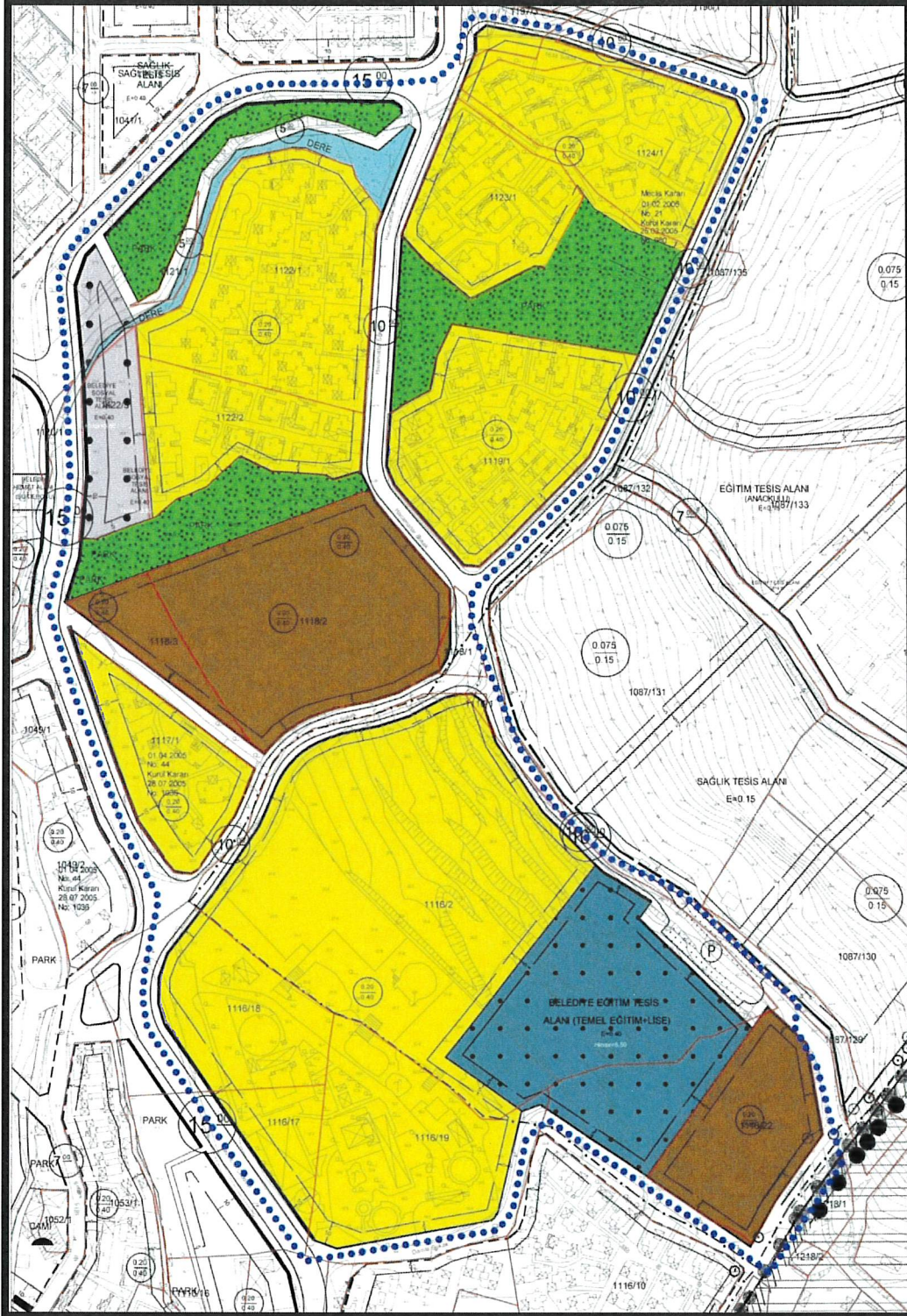
* Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1116 ada 2 parsel numaralı taşınmazın vekili Vildan TEKİN 09.08.2023 tarih ve 102395 sayılı itirazına ilişkin; Söz konusu plan değişikliği kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulama işlemi yapılması planlanmış olup, etaplar halinde belirlenen düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden mümkün mertebe dengeli şekilde DOP alınacağından itirazın bu kapsamda reddine, karar verilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.09.2023 tarih ve 2023/16 sayılı Raporu doğrultusunda Belediyemizce hazırlanan “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 numaralı kadaströ adaları ve çevresini kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi Bodrum Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarih ve 2023-128 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

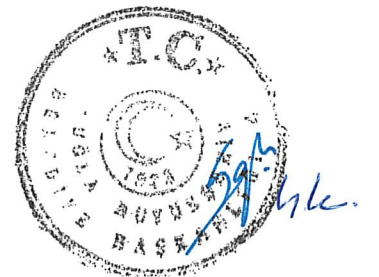


MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ, BODRUM KORUMA AMAÇLI
REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

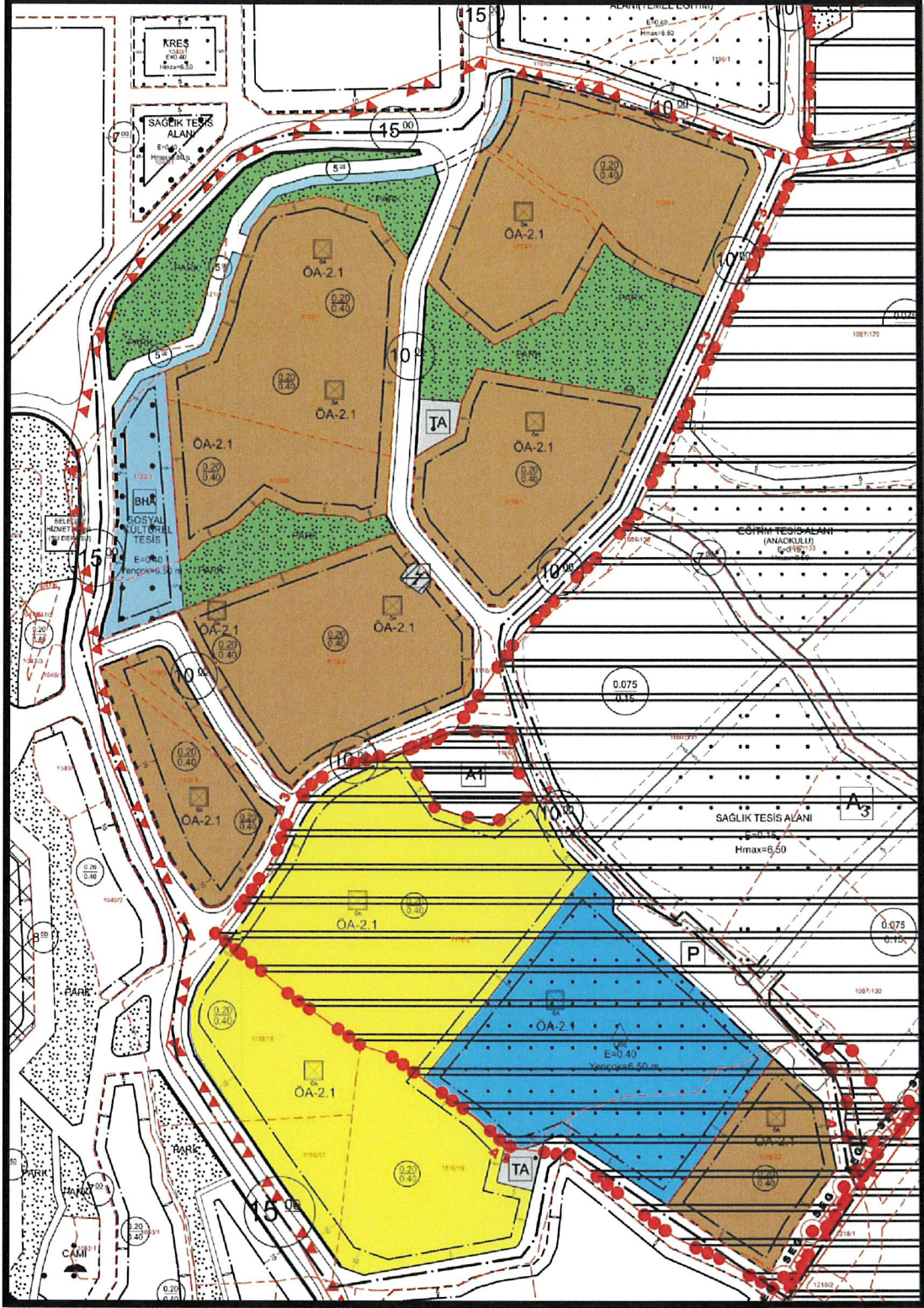
Mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı kararıyla kabul edilerek onaylanan Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı aşağıda yer almaktadır.



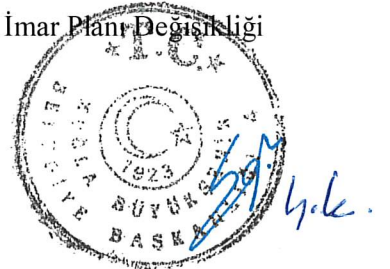
Harita 1: 2003 Yılı Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



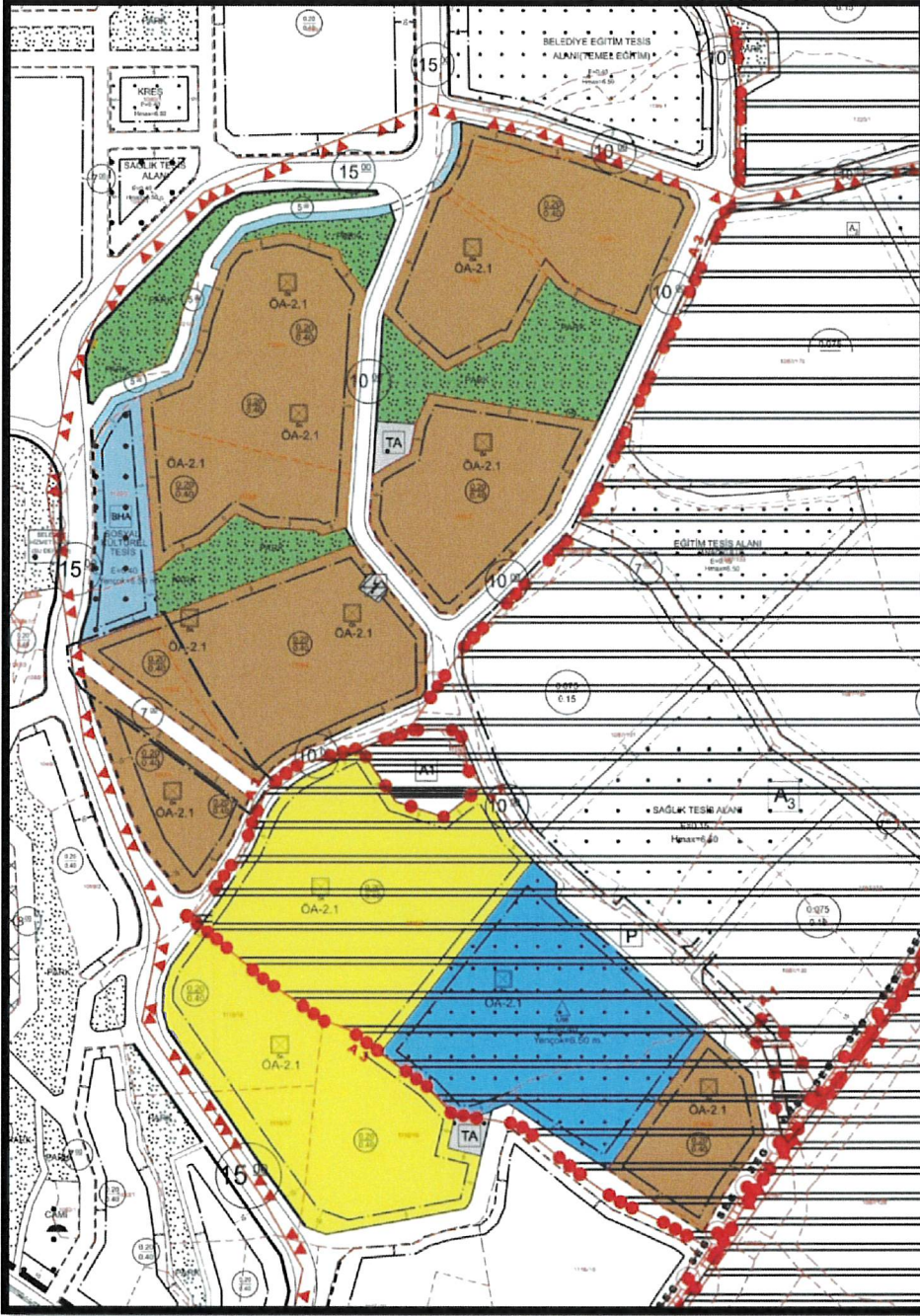
Bodrum Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 2023-70 sayılı kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.04.2023 tarih ve 14132 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.06.2023 tarih ve 2023-125 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği aşağıda yer almaktadır.



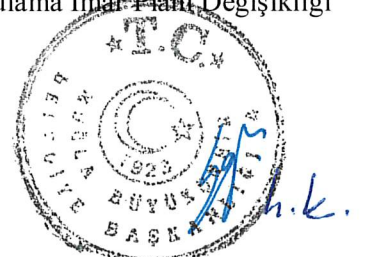
Harita 2: 2023 Yılı Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



I.askı süresi sonunda Bodrum Belediye Meclisinin 05/04/2023 tarihli ve 2023/70 sayılı kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13/04/2023 tarih ve 14132 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/06/2023 tarih ve 125 sayılı kararıyla onaylanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazlar değerlendirilerek, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.09.2023 tarih ve 2023/16 sayılı Raporu doğrultusunda Bodrum Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarih ve 2023-128 sayılı kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.03.2024 tarih ve 15660 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, aşağıda yer almaktadır.



Harita 3: Söz konusu itiraza ilişkin öneri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



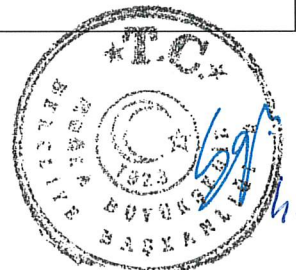
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ, BODRUM KORUMA AMAÇLI
REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği teklifi sınırları içinde kalan alanda 2003 yılı onaylı imar planı, 2023 yılı onaylı imar planı değişikliği ve öneri imar planı değişikliği kullanım kararları doğrultusunda karşılaştırmalı arazi dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Kullanımlar	2003 Onaylı İmar Planı		2023 Yılı Onaylı İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Belediye Eğitim Tesis Alanı	8.495,15	7.88	-	-	-	-
Eğitim Tesis Alanı (Lise)		-	10.570,10	9.8	10.570,10	
Park	9.441,93	8.76	9.577,29	8.88	9.577,29	8.88
Yerleşik Konut Alanı *	13.728,70	12,73	42.953,00	39.83	43.494,66	40.33
Gelişme Konut Alanı **	56.542,36	52,42	22.086,21	20.48	22.086,21	20.48
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	-	-	1.463,18	1.36	1.463,18	1.36
Belediye Hizmet Alanı	-	-	2.727,13	2.53	2.727,13	2.53
(Sosyal Kültürel Tesis Alanı)						
Belediye Sosyal Tesis Alanı		2.53	-	-	-	-
Teknik Altyapı Alanı****	-	-	605,83	0.56	605,83	0.56
Trafo***		-	99,61	0.09	99,61	0.09
Su Yüzeyi	1.259,54	1.17	881,64	0.82	881,64	0.82
Otopark Alanı	448,45	0.42	527,55	0.49	527,55	0.49
Yol	15.203,06	14.1	16.353,31	15.16	15.811,65	14.66
Toplam Alan	107.844,85	100	107.844,85	100,0	107.844,85	100,0

* Öneri planda yapılaşmış adalar Yerleşik Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

** Öneri planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yapılaşmamış adalar Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



***Mevcut planda Trafo alanı bulunmamaktadır. Plan değişikliği teklifinde Trafo alanı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüşü doğrultusunda belirlenmiştir.
**** Mevcut planda Teknik Altyapı Alanı bulunmamaktadır. Plan değişikliğiteklifinde MUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda Teknik Altyapı alanı oluşturulmuştur.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

