



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



KARAR TARİHİ : 26/11/2024
KARAR SAYISI : 2024/ 9

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/11/2024 günü Bodrum Belediye Başkanlığı Müşgebi Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca, Belediye Meclisimizin 07.11.2024 tarih ve 2024/125 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, İlçemiz, Kumbahçe Mahallesi, Mantarburnu Mevkii "Yolcu Limanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifine görüş verilmesi konusu görüşüldü.

Dosyasında yapılan incelemede;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.09.2024 tarih ve E-88570681-305.04.06-10470020 sayılı yazısında, İlçemiz, Kumbahçe Mahallesi, Mantarburnu Mevkii "Yolcu Limanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifine ilişkin görüşümüz ile konuya ilişkin alınacak ilgili Meclis Kararının iletilmesi istendiği görülmüştür.

Söz konusu Plan hükümleri değişikliğine konu alanın tamamı kısmı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almakta ve herhangi bir özel mülkiyete konu olmayıp, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardır.

Plan hükümleri değişikliğine konu alana ilişkin hazırlanan "Bodrum Yolcu İskelesi Dolfen Yanaşma Dolfeni İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Muğla İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından 23.08.2010 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, Çevre Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelgesi öncesi onaylanmış olduğu anlaşıldığından, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun geçerliliğine ilişkin Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

Plan Açıklama Raporunda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi Mantar Burnu Mevkii Yolcu Limanı 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Dolgu İmar Planı'nda yapılaşma koşulları ve kat yüksekliklerine ilişkin bir hükmün bulunmaması, ayrıca planlama alanında bulunan mevcut tesislerin günümüz koşullarına cevap vermemesi nedeniyle daha nitelikli tesisler yapılabilmesi ve yenilenecek tesislere ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla plan hükümlerinde değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur denilmektedir. Ancak açıklama raporunda yat bağlama

1/2

kapasitesine, dolgu alanı, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan ve deniz yüzeyi olmak üzere alan hesabına ilişkin verilere rastlanmamıştır.

Plan teklifi dosyasında, “Fizibilite Raporu”, “Modelleme Raporu” ve “Hidrografik ve Oşinografik Rapor”u bulunmamaktadır.

Söz konusu alana ilişkin, ön izin alındığına dair herhangi bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

Kıyı Yapı Ve Tesislerinde Plânlama Ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ Kurum görüşlerinin alınması başlığı altında Madde 7 kapsamında, söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin Genelkurmay Başkanlığı, Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğünü, Denizcilik Müsteşarlığı Deniz Ulaştırması Genel Müdürlüğünü, Denizcilik Müsteşarlığı Gemi İnşa ve Tersaneler Genel Müdürlüğünü, Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğünü görüşlerinin alınması gerektiği belirtilmiş olup, ancak dosyasında bahsi geçen kurumlara ait kurum görüşlerine rastlanmamıştır.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında İmar Planı ile yapılaşma şartları ve teknik gerekçeler gözetilerek emsalin belirleneceği alanlar yalnızca yönetmelikte tanımlanan Bakım-Onarım Birimleri ve Sosyal ve Teknik Altyapı Tesislerini içermekte olup, Yönetim Birimleri ve Destek Birimleri kapsamında yapılacak yapıları içermemektedir.

Yönetim Birimleri ve Destek Birimlerine ilişkin yapılaşma şartlarında Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik **Madde 14- (Değişik: RG- 30/3/1994-21890)** “Denizlerde, içme ve kullanma suyu kaynağı olmamak kaydı ile tabii ve suni göllerde ve akarsularda; sadece kamu yararının gerektirdiği hallerde daha uygun alternatifler bulunmaması veya kıyı alanının yetersizliği nedeniyle ve uygulama imar planı kararı ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesislerle, Kanunun 7 nci maddesi gereği yapılabilecek kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, **(Ek ibare:RG-26/7/2014-29072)** ibadet yeri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın % 3 ünü yüksekliği 5.50 m. yi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları düzenlemek amacıyla doldurma ve kurutma işlemi yapılarak arazi kazanılabilir.” hükmü doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Söz konusu plan hükmü değişikliği ile “Yönetim Birimleri ile Destek Birimleri” ve “Bakım ve Onarım ile Sosyal ve Teknik Altyapı Birimleri” ne ilişkin belirlenen farklı yapılaşma şartlarının hangi yönetmelik, teknik gerekçeler ve uluslararası standartlar kapsamında belirlendiği anlaşılamamıştır.

Ayrıca, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik **Madde 4 (Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Değişik:RG-2/4/2013-28606)** Yat Limanı başlığı altında; “Yat limanlarında konaklama tesisi yapılması halinde, bu tesislerin yükseklikleri 6.50 metreyi (2 kat) ve emsali toplam emsalin %20’sini geçmeyecek şekilde yapılaşma koşulları imar planı kararı ile belirlenir.” denilmekte olup,

2/2



Yat Limanlarında Konaklama Tesisi bulunması durumunda yüksekliklerin 6.50 metreyi (2 kat) ve emsali toplam emsalin %20'sini geçmeyecek şekilde belirlenmiş olduğundan, söz konusu plan hükmü değişikliği teklifinin Konaklama birimi içermediği halde, Yönetim Birimleri, Destek Birimleri, Bakım ve Onarım Birimlerine ilişkin emsalin 0.30 olarak belirlenmesinin çelişki oluşturacağı düşünülmektedir.

Aynı zamanda, plan hükümleri değişikliğine konu Yolcu Limanının çevresindeki parselleri kapsayan Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Hükümlerinin 3.a.6. Binalara Kot Verilmesi başlığı altında "Yapı Yüksekliği: Yapılacak yeni konut, turizm, resmi ve ticari yapılarda her yönden görünen yapı yüksekliği 2 kattır ve maksimum yükseklik 6.50 m.yi geçemez." hükmü doğrultusunda, çevre imar bütünlüğü açısından uyumsuzluk yaratacağı ve kıyı silüetini olumsuz etkileyeceği düşünülmektedir.

Komisyon Görüşü :

İlçemiz, Kumbahçe Mahallesi, Mantarburnu Mevkii "Yolcu Limanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği teklifi yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup OYBİRLİĞİ ile UYGUN BULUNMAMIŞTIR. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Av. İlknur ÜLKÜM SEFEROĞLU
Komisyon Başkanı

Necati ALTUN
Komisyon Başkan Yrd.

Ahmet YILDIZHAN
Komisyon Üyesi

Fuat FİLİZ
Komisyon Üyesi

Selma ERGENE
Komisyon Üyesi