



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU



KARAR TARİHİ : 28/03/2025
KARAR SAYISI : 2025/.....03

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin 06/01/2025 tarih ve 2025-1 sayılı kararı ile “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifine ilişkin, dosyanın dosyanın incelenmesi devam ettiğinden, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.12.2024 tarih ve 2024/10 sayılı raporu doğrultusunda Komisyona ek süre verilmesinin kabul edilmiş olup, bu süre içerisinde 28/02/2025 günü saat 13:00, 11/03/2025 günü saat 11:00, 14/03/2025 günü saat 15:30, 18/03/2025 günü saat 13:00, 20/03/2025 günü saat 10:00, 25/03/2025 günü saat 13:00, 27/03/2025 günü saat 10:00 ve son olarak 28/03/2025 günü saat 09:00’da Bodrum Belediye Başkanlığı Müskebi Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi görüşüldü.

Yapılan incelemede;

- “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen vatandaş itiraz dilekçelerinin yeniden değerlendirilmesi sonucu düzenlemeler yapıldığı,
- Söz konusu plana ilişkin Belediye Başkanlığınca yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik düzenlemeler yapıldığı,
- Mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve eski plandan gelen müktesep hakların korunmasına ilişkin Mehmet Hilmi Caddesi ve Kazım Karabekir Caddesi ve çevresinde mevcut teşekkül doğrultusunda yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği ve plan genelinde turizm tesis alanları yapı yüksekliğine ilişkin düzenlemeler yapıldığı,

- Mülkiyeti Bodrum Belediyesine ait ve mevcut onaylı planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı taşınmazlarda bölgenin ihtiyacı ve Otopark Yönetmeliği kapsamında Belediye Hizmet Alanları altında Bölge Otoparkı gösteriminin yapıldığı,
- Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısı ve eki Mera Tespit Komisyonu kararları doğrultusunda mera alanından çıkan ve ihtiyaç doğrultusunda belirlenen bölgelerde sosyal teknik altyapı alanı olarak planlandığı (dini tesis alanı, park, kültürel tesis alanı ve sosyal tesis alanı, yol, vb.),
- “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.03.2024 tarih ve E.58501 sayılı yazısı ile askıya çıkan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftalarında gösterilen "Deplase Enerji Nakil Hattı" ifadesinin kaldırılarak "Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı" olarak yazı eki şemalarda gösterildiği şekliyle plan paftalarına aktarılmasına ilişkin, o dönem bölgede AMD Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin projelendirme çalışmalarının devam etmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen itirazına yönelik düzenlemeler yapıldığı,
- Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda vasıf değişikliği yapılan Z rumuzlu (zeytinlik vasıflı) ticaret, ticaret + konut, konut alanı, vb. nitelikli parsellerin mevcut olaylı planda yer alan Z rumuzu gösteriminin kaldırılmasına ilişkin “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde yapılan itirazlar 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektiğinden itirazlar uygun değerlendirilemediği için Belediye Başkanlığınca yürütülen plan değişikliği çalışmalarında yeniden değerlendirilmesi için talepte bulunulduğu, aynı zamanda bu parsellere ilişkin dava süreçlerinin de devam ettiği dikkate alınarak yapılaşma koşulunun çevresinde yer alan parsellerle uyumlu hale gelecek şekilde planlandığı, bu kapsamda parsel içerisinde gerekli sosyal teknik altyapı alanları ayrıldığı,
- Ekoturizm Alanlarının yapılaşma koşullarının üst ölçekli plan kararları doğrultusunda düzenlenmesine ilişkin “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazlarının yeniden değerlendirilmesi sonucunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerinde yapılaşmayı kısıtlayıcı maddeler bulunduğu da göz önünde bulundurularak Ekoturizm Alanlarının yapılaşma koşulunun E:0,10 olarak planlandığı,

- Turgutreis-Bodrum karayolu istikametinde mahkeme kararı ile iptal edilen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin 5.19.1.1. maddesi doğrultusunda E:0,10 yapılaşma koşullu olarak planlanan T1 rumuzlu ticaret alanları ile Karayolu kenarında planlı diğer ticaret alanları emsallerinin düzenlenmesine ilişkin “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde yapılan ve uygun değerlendirilmeyen vatandaş itirazları yeniden değerlendirilerek bahse konu 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun da iptal edildiği göz önüne alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı doğrultusunda T1 rumuzlu ticaret alanlarının yapılaşma koşulunun E:0,30 olarak planlandığı,
- Turgutreis Mahallesi 194 ada 20 parsel, Akyarlar Mahallesi, 224 ada 48 parsel ve İslamhaneleri Mahallesi, 110 ada 10 parsel ile ilişkin sonuçlanan mahkeme kararları doğrultusunda düzenlemeler yapıldığı,
- Ayrıca, “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirdiğinden uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazları sonucu açılmış ve devam eden davalara ilişkin plan değişiklikleri yapıldığı,

görülmüştür.



Yapılan değişikliklerin, üst ölçekli plan kararlarını, planın ana karar ve hedeflerini etkileyen nitelikte olmadığı, bir çoğunun mevcut planın askı sürecinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirdiğinden uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazlarının yeniden değerlendirilmesi ile sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararları doğrultusunda yapıldığı, ayrıca mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve Belediye Başkanlığınca plana yönelik yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik olduğu görülmüştür.

Komisyon Görüşü :

“Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi dosyası şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup, **OYÇOKLUĞU İLE UYGUN** bulunmuştur. Belediye Meclisimizin takdilerine saygı ile sunulur.

Av. İlknur ÜLKÜM SEFEROĞLU
Komisyon Başkanı

Necati ALTUN
Komisyon Başkan Yrd.

Ahmet YILDIZHAN
Komisyon Üyesi

Fuat FİLİZ
Komisyon Üyesi

Seha ERGENE
Komisyon Üyesi