

KARAR TARİHİ : 31/07/2025
KARAR SAYISI : 2025/10

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin 03/07/2025 tarih ve 2025-89 sayılı kararı ile *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 Ada 3 Parsele İlişkin "Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"* teklifine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24/06.2025 tarih ve 2025/9 sayılı raporu doğrultusunda, Komisyona ek süre verilmesi kabul edilmiş olup, bu süre içerisinde 31/07/2025 günü saat 13:30'da Bodrum Belediye Başkanlığı Müsgebi Hizmet Binasında toplanan İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca; *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 Ada 3 Parsele İlişkin "Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"* teklifi konusu görüşüldü.

Plan teklifi dosyasında yapılan incelemede;

Bahse konu; İlçemiz, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada 3 parsel sayılı, mülkiyeti hazineye ait taşınmazın; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 13.10.2022 tarih ve 4662015 sayılı yazısı ile 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerinin Teşvik Kanunu kapsamında kültürel amaçlı hizmetlerde değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne tahsis edildiği ve Bakanlığın İnceleme Komisyonu tarafından kültürel tesis olarak kullanırılmasına yönelik 22.09.2025 tarihine kadar Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) ön izin verildiği görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 3607239 ve 09.04.2025 tarih ve 6576992 sayılı yazıları ve Bakanlıkça hazırlanan şartnamenin "kullandırma türüne uygun gerekli plan değişikliklerini yapmak/yaptırmak" yükümlülüğü gereği, Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) tarafından *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 Ada 3 Parsele İlişkin "Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"* teklifi dosyasının hazırlatıldığı görülmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu parsel; Bodrum Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı içerisinde, TAKS:0,60- KAKS:1,20 Konut Alanında kalmakta olup, parsel içerisinde 112 numaralı ve komşu parsellerde, 135, 136 ve 113 nolu tescilli yapı olduğundan yapılacak işlemlerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi dosyasına ilişkin kurum görüşleri;

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 09.04.2025 tarih ve 6576992 sayılı yazısında, “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazın 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu kapsamında kullandırılmasına yönelik Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) İkt. İşl.'ne ön izin verilmiş ve 22.03.2025 tarihinden 22.09.2025 tarihine kadar 6 ay süre ile dördüncü kez uzatılmıştır. Anılan şirket tarafından yerine getirilmesi istenilen Bakanlığımızca hazırlanan Şartnamede belirtilen ön izin dönemi yükümlülükleri; 1) İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı kararlar doğrultusunda iş ve işlemleri yürütmek, 2) Kullandırma türüne uygun gerekli plan değişiklikleri ve projeleri hazırlayarak ilgili Belediyeye ve yetkili diğer kurumlara sunarak onaylatmak olarak belirtilmiştir. Konu ile ilgili olarak yukarıdaki yükümlülükler doğrultusunda kullandırma türüne uygun gerekli plan değişikliğinin ilgili kurumlara (belediye, koruma bölge kurulu vb.) iletilerek onaylarının alınması ve ve bu süreçte Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı kararlar doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının 24.03.2025 tarih ve 409127 sayılı yazısında, “...taşınmazın Kentsel+III.Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı, taşınmaz içerisinde tescilli kültür varlığı yapının bulunduğu, taşınmazın içerisinde yer alan tescilli yapının, Kurulun 13.10.2022 tarihli ve 12712 sayılı kararı ile kültürel amaçlı özel tesis alanı olarak kullanılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında sakınca bulunmadığına karar verildiği, dolayısıyla bahse konu taşınmazın, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak kullanımına yönelik hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.04.2025 tarih ve 214393 sayılı yazısında, “...bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile evsel nitelikli atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatlarının taşınmazın cephelerinde ki imar yolu güzergâhlarından geçtiği, bu kapsamda “Özel Kültürel Tesis Alanı” kullanımına yönelik hazırlanan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 Ada 3 Parsele İlişkin Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine esas bir sakınca bulunmamakla birlikte taşınmaz içerisinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulacak olması durumunda MUSKİ İşletmeler 1. Bölge Dairesi Başkanlığı'na bilgi verilmesi gerektiği” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.03.2025 tarih ve 401502 sayılı yazısında; “...Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Planların Sunulması” başlıklı 31. Maddesi çerçevesinde plan değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulabilmesi için yukarıda yer alan hususların değerlendirilerek; öncelikli olarak Daire Başkanlıklarımızın görüşleri doğrultusunda MUSKİ Genel Müdürlüğü'nce belirtilen hususun plan hükümlerine aktarılması, Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü doğrultusunda Ulaşım ve Trafik Etüt Raporunun revize edilerek Başkanlığımıza iletilmesi, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun iletilmesi, yürürlükte olan imar planlarının ve plan hükümlerinin aslı gibidir yapılmış

örneklerinin dosyalarına eklenmesi, tahsise ilişkin güncel bilgi ve belgelerin dosyasına eklenmesi, plan müellifine ilişkin güncel Büro Tescil Belgesi ve Sicil Durum Belgesinin eklenmesi, Plan İşlem Numarasının (PİN) alınması ve 08.08.2024 tarih ve 241 sayılı Belediye Başkanlığımız Meclis Kararıyla onaylı Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirlenen bilgi ve belgelerin dosyasına eklenerek ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği teklif dosyasının Başkanlığımıza sunulması halinde gerekli iş ve işlemlerin yapılabilceği” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.05.2025 tarih ve 421885 sayılı yazısı yazısında; “*plan değişikliği ve plan teklifine esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu üzerinde yapılan incelemelerde; “3.6 Projenin Trafiği; Plan değişiklik alanında, mevcut konut alanının özel kültürel tesis alanı olarak hizmet vermesi ile alandaki inşaat yoğunluğunda artışa sebep olmayacağından aksine onaylı imar planında verilen emsal oranını azaltıcı fonksiyon değişikliğine gidildiğinden, trafik işleyişinde değişiklik olmayacağı varsayılmaktadır.” denilmekte olduğu, trafik işleyişinde değişiklik olmayacağına dair konunun teknik veriler ile desteklenerek açıklanması, “3.7.1 Projenin Otopark İhtiyacı; Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi 753 ada 3 parsel için hazırlanan koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği kapsamında, otopark ihtiyacının bölge otoparkları ve özel otoparklardan karşılanması öngörülmektedir.” ifadesi doğrultusunda parselin otopark ihtiyacını karşılayacağı bölge/özel otopark alanının belirtilmesinin gerektiği ve bahse konu koşullarının sağlanarak tekrar görüş alınması ile plan çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı” denilmektedir.*

Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğünün 18.04.2025 tarih ve 416048 sayılı yazısında; “*...Müdürlüğümüzce yapılan incelemede herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır.*” denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 12.03.2025 tarih ve 405876 sayılı yazısında; “*İlçemiz, Kumbahçe Mahallesi, 753 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı bulunan taşınmazın 08.05.1997 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup, taşınmaza ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri uyarınca yapılmış herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.*

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.06.2025 tarih ve 6825285 sayılı yazısında; “*Söz konusu parsel, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 03.07.1987 tarihli ve 3492 sayılı kararı ile tescilli kentsel ve III. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 8. maddesinde ” (Değişik:RG-5/1/2017-29939) Koruma bölge kurulu müdürlükleri, belediye yetkisinde olan alanlarda belediye meclisince, il özel idaresi yetkisinde olan alanlarda il genel meclisince ve diğer idarelerin yetkisindeki alanlarda onaylamaya yetkili makam tarafından uygun bulunarak kendilerine iletilen koruma amaçlı imar planını, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda eksik belgesinin olup olmadığı yönünde incelerler. Eksik belgesi bulunduğu saptanan planlar koruma bölge kurulu müdürlüğünce idareye iade edilir...” hükmü yer almakta olup; söz konusu plan değişikliği teklifinin ilgili idaresince uygun bulunarak ve “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” dikkate alınarak hazırlanarak*

Müdürlüğümüze iletilmesi halinde Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebilecektir.”
denilmektedir.

Komisyon Görüşü :

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 3607239 ve 09.04.2025 tarih ve 6576992 sayılı yazıları ve Bakanlıkça hazırlanan şartnamenin "kültürel tesis olarak kullandırılmasına yönelik plan değişikliklerini yapmak/yaptırmak" yükümlülüğü gereği, Academia Mediterranea Vakfı (Akdeniz Ülkeleri Akademisi Vakfı) tarafından *"Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, 753 Ada 3 Parsele İlişkin “Özel Kültürel Tesis Alanı Amaçlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”* teklifinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup OYBİRLİĞİ ile UYGUN bulunmuştur. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Fuat FİLİZ
Komisyon Başkanı

Ali DİKEN
Komisyon Başkan Yrd.

Ahmet YILDIZHAN
Komisyon Üyesi

Hüseyin SAĞKAL
Komisyon Üyesi

Seha ERGENE
Komisyon Üyesi