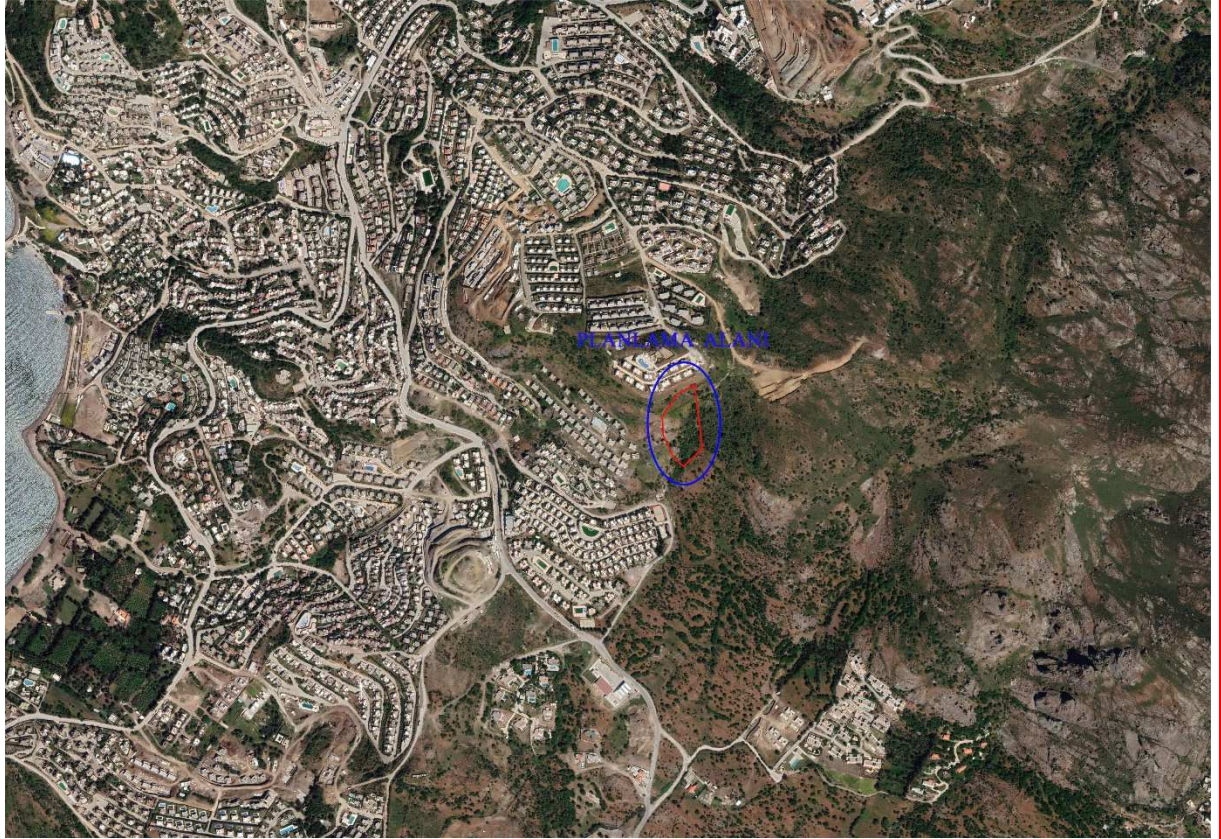




**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KARAKAYA MAHALLESİ,
SAMANLIK MEVKİİ, 163 ADA, 17 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
GÜMÜŞLÜK KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIMI.....	3
3. MEVCUT PLAN DURUMU VE ALANA İLİŞKİN VERİLER	3
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
5. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	8
6. İKİ PLANIN KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU	10

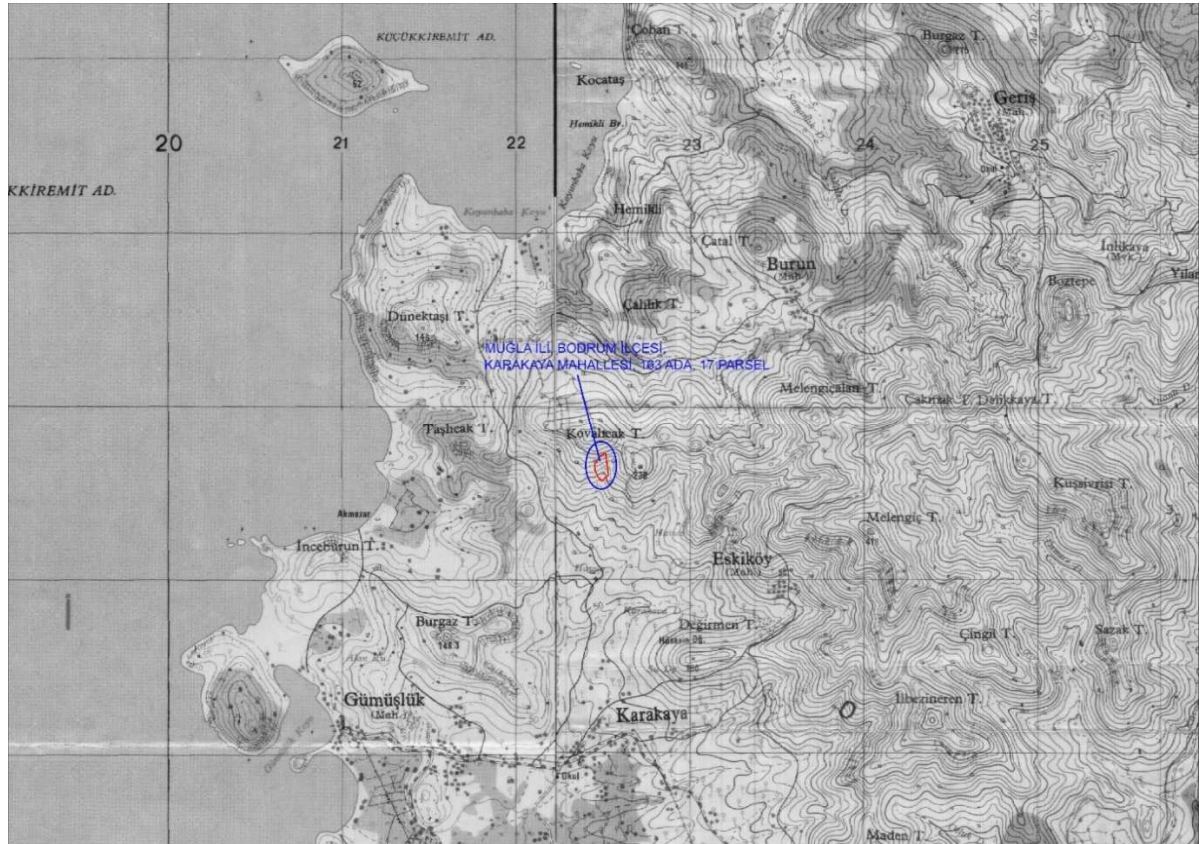
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi Samanlık Mevkiinde yer almaktadır. Karakaya Mahallesi coğrafi olarak Anadolu'nun güneybatısında yer alan Bodrum Yarımadası'nın batı kısmındadır. Planlama alanı herhangi bir sit alanında kalmamakta olup etkileme geçiş alanında kalmaktadır.

Planlama alanında, mülga Gümüşlük Belediyesi Belediye Meclisi'nin 06.06.2005 ve 22 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilen, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2005 ve 697 sayılı Kararı ile uygun bulunarak, 20.06.2005 tarihinde onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı" bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda yer alan 163 ada, 17 parsel, N18c-16d-1a ve N18c-16d-1d halihazır paftalarda yer almaktadır.

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli memleket haritasında Aydın N18-C4 paftasında bulunmaktadır.



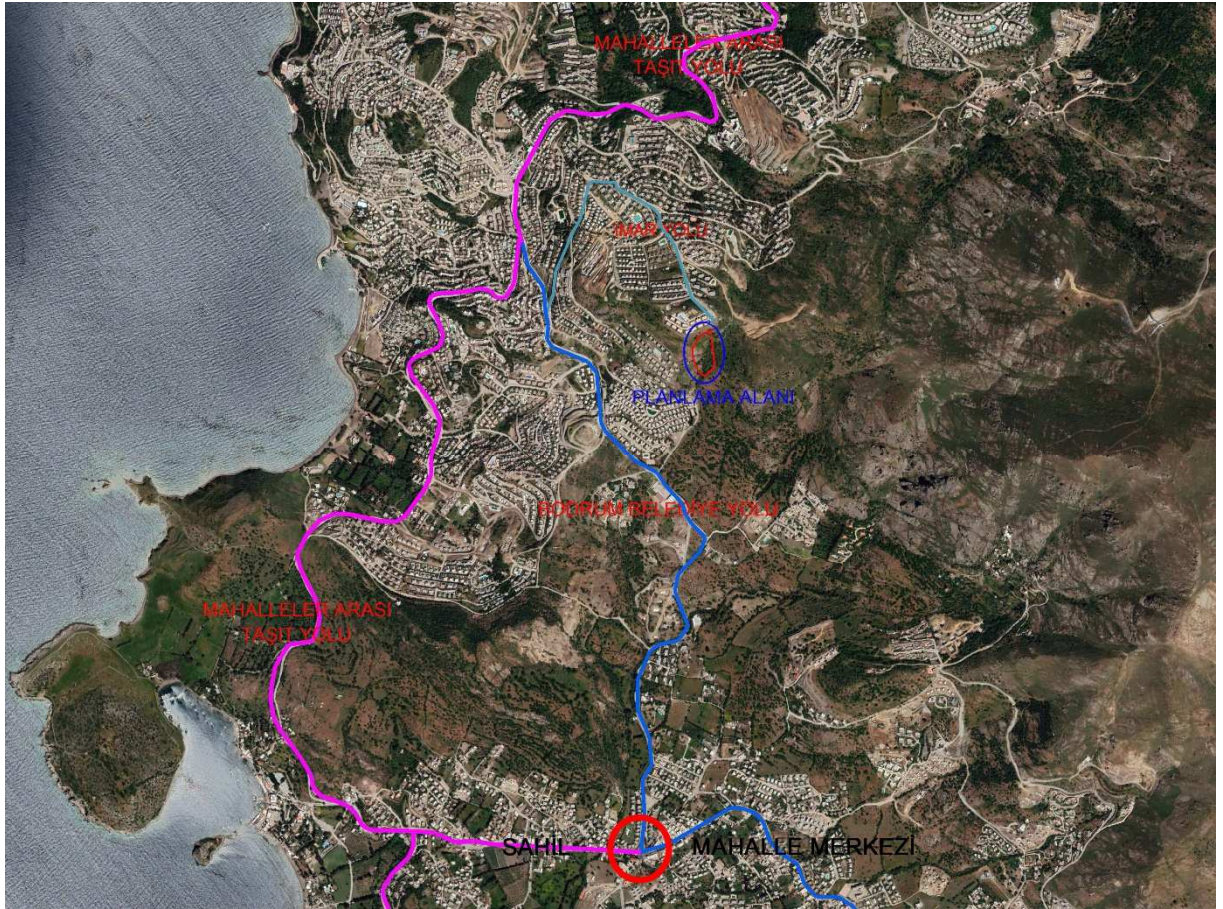
Resim 1: 1/25000 Ölçekli Harita

2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIMI

Planlama alanı, Muğla iline 132 km, Bodrum İlçe merkezine 24 km uzaklıkta yer almaktadır. Planlama alanına, Torba Mahallesi ve Ortakent Mahallesi üzerinden olmak üzere iki farklı alternatif ile karayolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Milas – Bodrum ulaşımını sağlayan D330 karayolundan Bodrum ilçe merkezine ulaşmadan Torba kavşağı ile Göltürkbükü, Gündoğan ve Yalıkavak üzerinden Karakaya Mahallesi'ne ulaşılır. İkinci alternatif ile Bodrum – Turgutreis karayolu üzerinde Karakaya Mahallesi'ne ayrılan taşıt yolu ile ulaşmak mümkündür.

Planlama alanına ulaşım parselin kuzeyinde yer alan imar yolu ile sağlanmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı

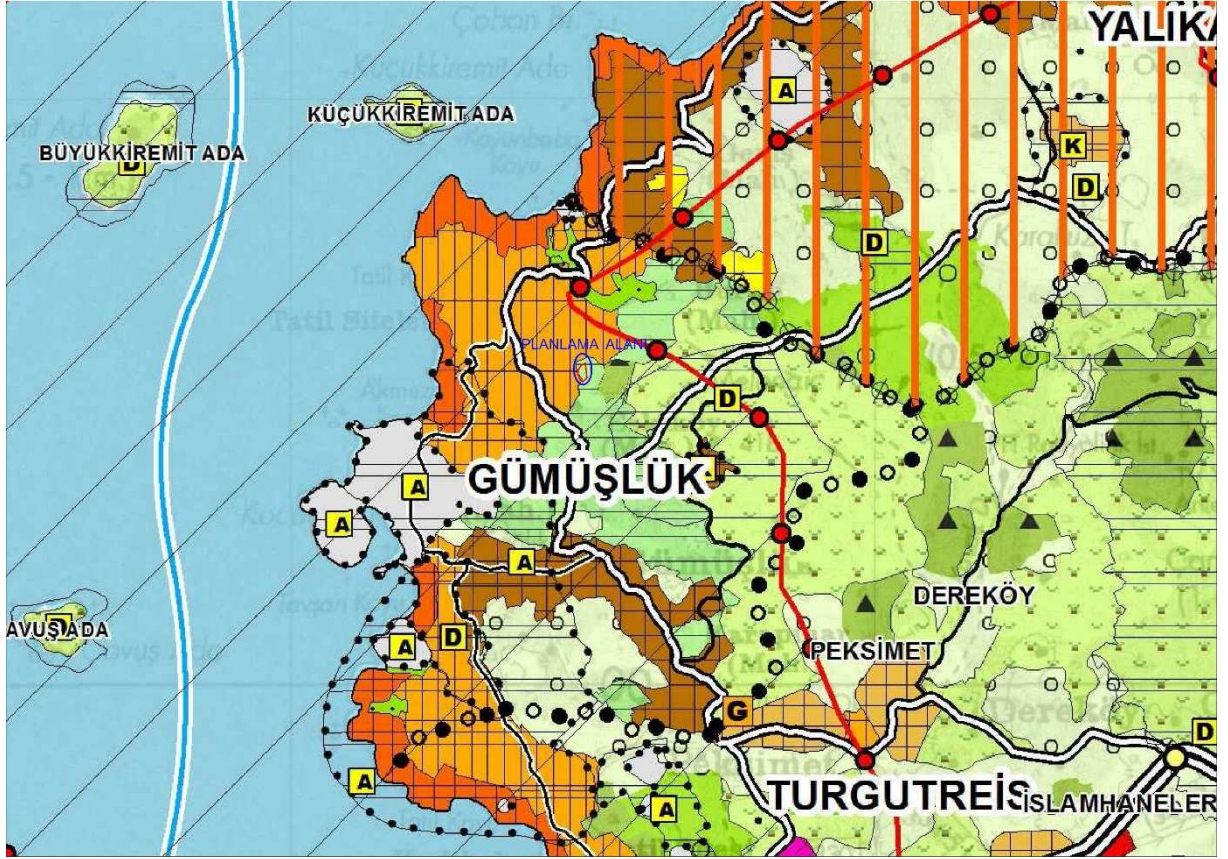
3. MEVCUT PLAN DURUMU VE ALANA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı, mülga Gümüşlük Belediyesi Belediye Meclisi'nin 06.06.2005 ve 22 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilen, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2005 ve 697 sayılı Kararı ile uygun bulunarak, 20.06.2005 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Park, yol ve Makilik-Fundalık Alanda" kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda, 163 ada, 17 no.lu parsel ve daha önce terki yapılmış olan park ve yol alanı yer almaktadır.

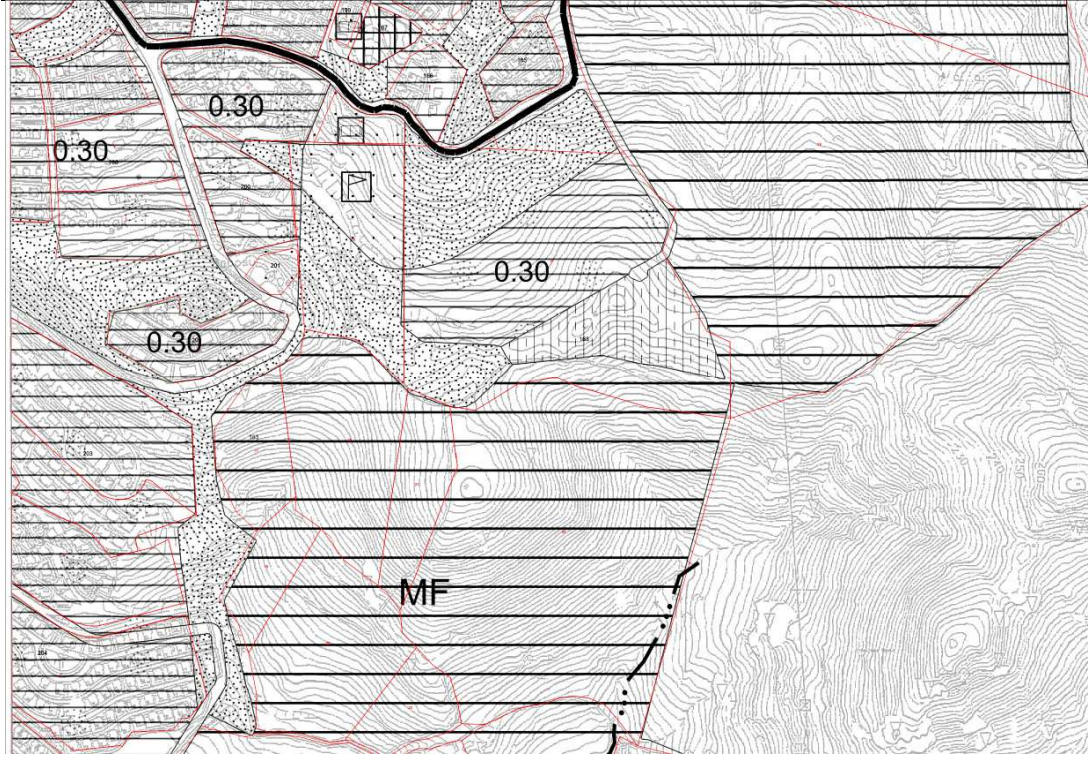
Plan değişikliğine konu alanda yer alan 163 ada, 17 no.lu parsel onaylı imar planında “Makilik-Fundalık Alan” olarak planlanmasına karşın yol cephesi planlanmamıştır. Söz konusu parselde imar planına uygun olarak uygulamaya geçilebilmesi için parselde imar yolu ulaştırılması gerekmiş olup, buna göre plan değişikliği hazırlanması gündeme gelmiştir.

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Makilik-Fundalık-Çalılık Alan” da yer almaktadır.



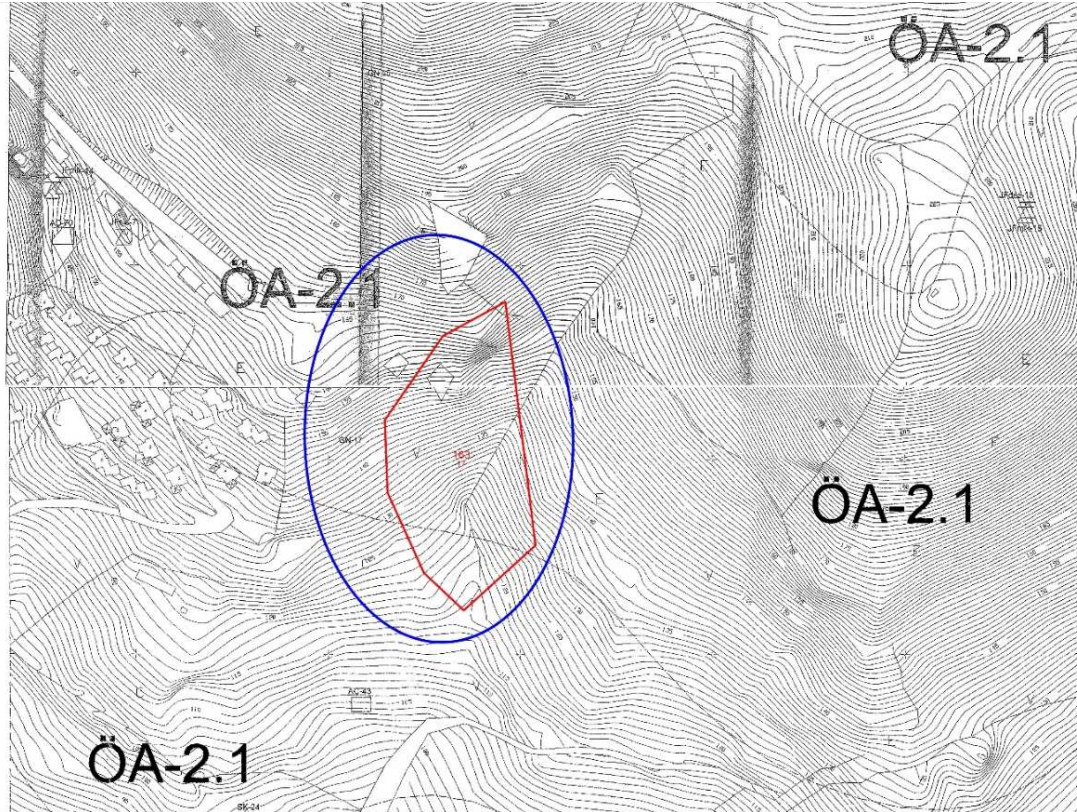
Resim 3: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ayrıca, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.03.2005 gün ve 697 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 06.06.2005 tarih ve 22 sayılı Gümüşlük Belediye Meclis Kararı ile 20.06.2005 tarihinde onaylanan “1/5000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı” kapsamında park, yol ve Makilik-Fundalık alanda kalmaktadır.



Resim 4: Mevcut Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04.04.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda “Önlemleri Alanlar (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.



Resim 5: İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Paftası

Önlem Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda yamaç eğim miktarı %10-%60 arası eğimli alanlar olup, zemini kaya niteliğindeki volkanitlerden olan genellikle andezit birimdir. Çok ender olarak tüfit birimi (SK-18, SK-43) ve aglomera (SK-19,SK-25) biriminden oluştuğundan ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak ayırtlanmıştır.

Planlama aşamasında; ÖA-2.1 ile gösterilen alanlar kaya zeminler olduğundan litoloji ve zemin özellikleri nedeniyle yerleşim yönünden öncelikli değerlendirilmesi önerilen alanlar arasındadır.

- İnceleme alanı eğimli olduğundan her türlü kazıda açığa çıkan şevlerin; zemin kaya olmasına rağmen olabilecek muhtemel kaya-blok düşme ve kaymalara karşı istinat yapıları desteklenmelidir.
- Kazıların, olabilecek can ve mal kaybını önlemek için kaya düşmesi tehlikesi oluşturmayacak şekilde planlanmalıdır.
- Bina temellerinin sudan etkilenmemesi için etkili ve devamlı yüzey suyu drenajı yapılmalıdır.
- Binalardaki farklı oturmayı önlemek için, bina temelleri tek tip homojen zemine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alındıktan sonra oturtulmalıdır.
- Bina temelleri mümkün olduğu kadar altıre zon kaldırılarak kayaların daha sağlam kısımlarına oturtulmalıdır.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda, parsel etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevlerin ayrıntılı şev duyarlılığı analizleri yapılarak önlemlerin yapılaşma öncesi alınması zorunludur. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir.

Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri ile ilave yükün şev duyarlılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir.

Binaların temel tipi ve temel dinamiğinin statik projeye esas zemin etütlerinde belirlenmeli ve temelin oturacağı seviyenin zemin parametleri detaylı olarak irdelenmelidir.

22. Rapor içerisindeki tüm hesaplama ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, tüm zemin parametreleri parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.

23. Bu rapor imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel

öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazında çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır.

24. Hazırlanan bu rapor imar planına esas olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı değişikliğine ilişkin kurum görüşleri alınmış olup, buna göre;

İmar planı değişikliği işlemlerine ilişkin Bodrum Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından Hukuk İşleri Müdürlüğü ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş ve

Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarih ve E-60168473-115.01.99-159052 sayılı görüş yazısında;

"...Parsele ilişkin herhangi bir dava kaydı ve bilgi belgeye rastlanılmamıştır." Denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 17.11.2022 ve E-40934581-115.01.99-160646 sayılı yazısında;

"...14.11.2022 tarihinde mahallinde yapılan kontrollerde; yazımız ekinde sunulan fotoğraflarda görüleceği üzere parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır." Denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığının 14.12.2022 tarihli ve 89537 sayılı yazısında; *"...Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii 163 ada 17 parsel numaralı taşınmaza taşıt yolu erişimi sağlamak amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Kurumumuzca uygun görülmüştür."* Denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 28.11.2022 tarihli ve 162376 sayılı yazısında; *"İlgi yazı incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu'na, ilgili yönetmelik ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir."* Denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 29.11.2022 tarihli ve 162552 sayılı yazısında; *"...yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi uygun mütalaa edilmiştir."* Denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.03.2023 tarihli ve 189495 sayılı yazısında; *"...Söz konusu plan değişikliği teklifine yönelik yapılan incelemeler sonucunda plan teklifinin ve trafik etüdünün uygun değerlendirildiği..."* şeklinde görüş belirtilmiştir.

5. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 163 ada, 17 no.lu parselde ve kuzeyinde kamuya terki yapılan alanda yer almaktadır.

Planlama alanında, mülga Gümüşlük Belediyesi Belediye Meclisi'nin 06.06.2005 ve 22 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilen, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2005 ve 697 sayılı Kararı ile uygun bulunarak, 20.06.2005 tarihinde onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı" bulunmakta ve "Makilik-Fundalık Alan" olarak planlı olup, onaylı imar planında 163 ada, 17 no.lu parselde ulaşan imar yolu planlanmadığı görülmektedir. Planlama alanı çevresindeki "Makilik Fundalık Alanlara" imar planı onaylandığı dönemdeki mevzuata uygun olarak ve doğal yapıya en az müdahale edilecek şekilde imar yolları planlanmış ancak 17 parselde ulaşan herhangi bir imar yolu planlanmadığı görülmektedir. Onaylı imar planında diğer "Makilik Fundalık Alanlara" planlanan imar yolları söz konusu parsellerin imar planına uygun olarak yapılaşmasına olanak sağlamaktadır. Ancak onaylı imar planında herhangi bir yol cephesi planlanmayan 17 parselin imar planında öngörülen kullanım amacına yönelik yapılaşması tamamen kısıtlanmıştır. Aynı zamanda, yapılan incelemelerde diğer "Makilik Fundalık Alanlarda" yapılaşmaya ilişkin herhangi bir kısıtlama bildirilmemiş ve/veya talepte bulunulmamıştır.

Söz konusu 17 parselde onaylı imar planına göre uygulama yapılabilmesi için parselde ulaşan imar yolu planlanması gerekmekte olup, buna göre imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Öneri imar planı değişikliği ile 17 no.lu parselde yol ulaştırılmasına ilişkin parselin kuzeyindeki kamuya terki yapılan park alanından ve planda parselin kuzeyinde bulunan 10m genişliğindeki taşıt yolunda parselde cephe sağlayacak şekilde düzenleme yapılarak taşıt yolu planlanmış, 17 no.lu parseldeki Makilik-Fundalık Alan kullanım fonksiyonu korunmuş, taşıt yolu planlanması sonucu azalan park alanı miktarı parselden ve batısındaki alandan karşılanmıştır. İmar planı değişikliği ile 22-a kadastro çalışması sonucu parselin batısındaki alanda oluşan, parsel sınırı ve kullanım alanlarına ilişkin maddi hatalar da giderilmiştir.

Plan değişikliği ile "Makilik-Fundalık Alan" miktarında azalma olmuş, park alanı miktarı aynen korunmuş, azalan "Makilik-Fundalık Alan" taşıt yolu olarak planlanmıştır. Sosyal donatı alanında artış olmuş, "Makilik-Fundalık Alan" miktarında azalma olduğundan plan değişikliği ile artı bir nüfus getirilmemiş hatta nüfus azalmıştır.

Plan değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamış, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olunmadan parsel bazında yol düzenlemesi yapılmıştır.

İmar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda tespit edilen hususlar imar planı paftasına işlenmiş ve alınması gereken önlemler plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

PLAN NOTLARI

- OTOYARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA OTOYARK İHTİYACININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI, PARSELLERİN SERVİS ALACAĞI YOLLARDAN ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞININ "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİ VE PARSELDE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDEN SONRA YENİ OLUŞACAK PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.

- PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA GÜMÜŞLÜK KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 04.04.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULARAK UYGULAMAYA GEÇİLMESİ ZORUNLUDUR. BUNA GÖRE;

ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR; BU ALANLARDA YAMAÇ EĞİM MİKTARI %10-%60 ARASI EĞİMLİ ALANLAR OLUP, ZEMİNİ KAYA NİTELİĞİNDEKİ VOLKANİTLERDEN OLAN GENELLİKLE ANDEZİT BİRİMDİR. ÇOK ENDER OLARAK TÜFİT BİRİMİ (SK-18, SK-43) VE AGLOMERA (SK-19,SK-25) BİRİMİNDEN OLUŞTUĞUNDAN ÖA-2.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR OLARAK AYIRTLANMIŞTIR.

PLANLAMA AŞAMASINDA; ÖA-2.1 İLE GÖSTERİLEN ALANLAR KAYA ZEMİNLER OLDUĞUNDAN LİTOLOJİ VE ZEMİN ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE YERLEŞİM YÖNÜNDEN ÖNCELİKLİ DEĞERLENDİRİLMESİ ÖNERİLEN ALANLAR ARASINDADIR.

İNCELEME ALANI EĞİMLİ OLDUĞUNDAN HER TÜRLÜ KAZIDA AÇIĞA ÇIKAN ŞEVLERİN; ZEMİN KAYA OLMASINA RAĞMEN OLABİLECEK MUHTEMEL KAYA-BLOK DÜŞME VE KAYMALARA KARŞIN İSTİNAT YAPILARI DESTEKLENMELİDİR.

KAZILARIN, OLABİLECEK CAN VE MAL KAYBINI ÖNLEMELİK İÇİN KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE PLANLANMALIDIR.

BİNA TEMELLERİNİN SUDAN ETKİLENMEMESİ İÇİN ETKİLİ VE DEVAMLİ YÜZEY SUYU DRENAJI YAPILMALIDIR.

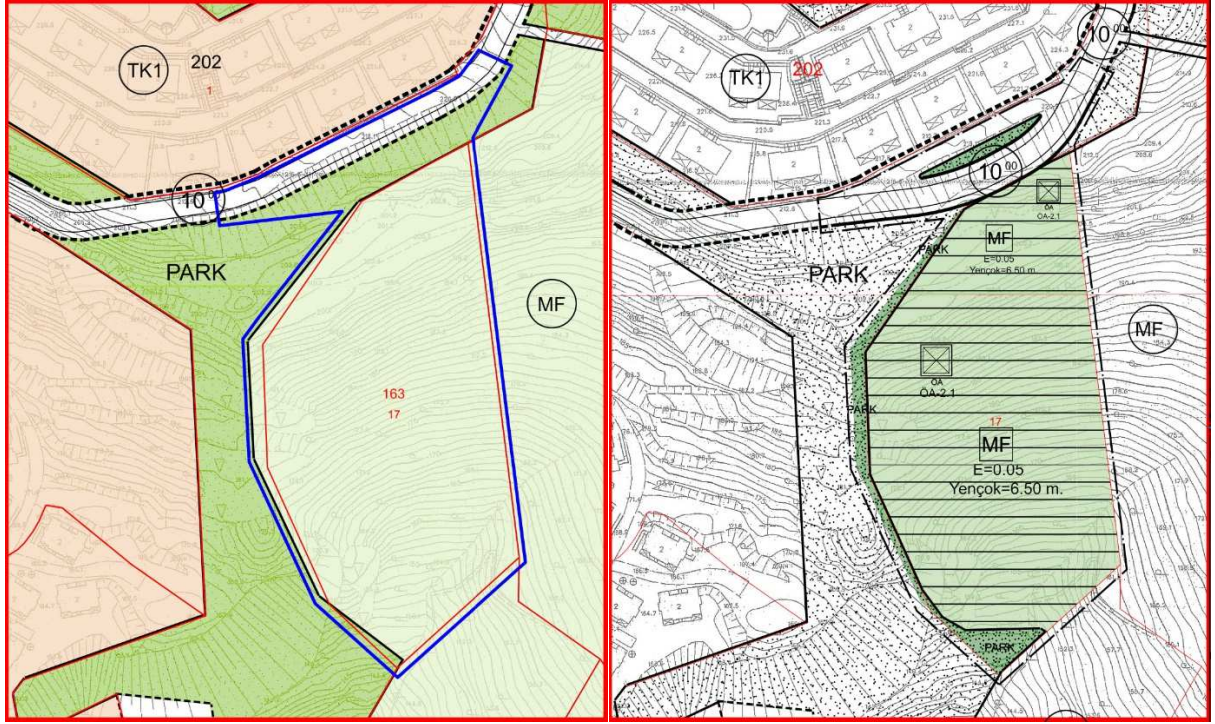
BİNALARDAKİ FARKLI OTURMAYI ÖNLEMELİK İÇİN, BİNA TEMELLERİ TEK TİP HOMOJEN ZEMİNE OTURTULMALIDIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA OTURTULMALIDIR.

BİNA TEMELLERİ MÜMKÜN OLDUĞU KADAR ALTERE ZON KALDIRILARAK KAYALARIN DAHA SAĞLAM KISIMLARINA OTURTULMALIDIR.

Makilik - fundalık alanlarda yapılaşma; KAKS:0,05, Yençok: 6,50m, maksimum yapı taban alanı 120m², minimum ifraz 5000m², ifraz için minimum parsel cephesi 50m. Olup, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı, konut, pansiyon, restaurant vb. yapılabilir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı yaklaşma ve çekme mesafelerinin belirtilmediği durumlarda yapılar çevre yapılanma biçimleri, sokak, bina ve doğal bitki dokusu gözetilerek ilgili Belediyesince belirlenecektir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

Planda açıklanmayan hususlarda Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.



- Onaylı Uygulama İmar Planı

- Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

6. İKİ PLANIN KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

İki Planın Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	Mevcut İmar Planı	Öneri İmar Planı Değişikliği
Makilik-Fundalık Alan	8619 m ²	8104 m ²
Park Alanı	741 m ²	741 m ²
Yol Alanı	792 m ²	1307 m ²
Toplam	10152 m ²	10152 m ²