MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ
KONACIK MAHALLESİ
184 ADA 1 - 2 - 3 PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TEKİN ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
EYLÜL-2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ 1
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1
1.2. PLANLAMA ALANININ İÇİNDE YER ALDIĞI İDARİ YAPI 3
1.3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI 4
1.4. METEOROLOJİK YAPI 4
1.4.1. Sıcaklık 5
1.4.2. Rüzgâr Durumu 5
1.4.3. Yağış 6
1.4.4. Bağıl Nem 7
1.4.5. Deniz Suyu Sıcaklığı 7
1.5. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI 7
1.6. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 8
1.7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE 11
ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER 11
1.7.1. Sit Alanları 11
1.7.2. Turizm Alan ve Merkezleri 12
1.7.3. Orman Alanları 13
1.7.4. Sulak Alanlar 13
1.7.5. Milli Parklar 13
2. **PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK JEOTEKNİK DURUMU** 14
3. **HÂLİHAZIR HARİTA VE KADASTRAL DURUM BİLGİSİ** 17
4. BÖLGEDE ALINMIŞ İMAR PLANI KARARLARI 18
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 18
AYDIN- MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 18
4.2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI 19
KONACIK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ 23
02.06.2009 tarih ve 37 no.lu karar) 23
5. KURUM GÖRÜŞLERİ 24
MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ 24
MUĞLA VALILIĞI İL KÜLTÜR VE TURIZM MÜDÜRLÜĞÜ YATIRIM VE İŞLETMELER ŞUBE MD. 25
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 26
ENERJI PIYASASI DÜZENLEME KURUMU KAMULAŞTIRMA DAIRESI BAŞKANLIĞI 26
MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ 26
MUĞLA VALILIĞI İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ 26
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 26
ADM ELEKTRİK A.Ş. 27
MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MİLAS ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİ 27
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 27
DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 28
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI 28
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI 28
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI 31
6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ 34
7. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA ALINAN KARARLAR 35
8. PLANLAMA ALANINDAN GÖRÜNÜMLER 38

HARİTA DİZİNİ

HARİTA 1: MUĞLA İLİ YER GÖSTERİMİ 1
HARİTA 2: MUĞLA İLÇELERİ GÖSTERİMİ 1
HARİTA 3: BODRUM İLÇE SINIRI İÇİNDE PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ 2
HARİTA 4: : PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNÜMÜ 2
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ 1 2
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ 2 3
HARİTA 7: **B**ODRUM MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ 4
HARİTA 8: PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ (ULAŞIM HARİTASI) 9
HARİTA 9: PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 9
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (UZAK) 10
HARİTA 11: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (YAKIN) 10
HARİTA 12: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (YAKIN) 11
HARİTA 13: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI ANALİZ PAFTAS12
HARİTA 14: MUĞLA İLİ TURİZM ALAN VE MERKEZLERİ GÖSTERİMİ 12
HARİTA 15: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE TABİAT PARKLARI GÖSTERİMİ 13
HARİTA 16: İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI ÜZERİNDE 14
HARİTA 17: 184 ADA 1-2-3 PARSELLERİN KADASTRAL HARİTADA GÖSTERİMİ 17
HARİTA 18: AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA 19
HARİTA 19: KONACIK (SİT DIŞI) REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANINDA PLANLAMA ALANI YER GÖSTERİMİ 20
HARİTA 20: 184 ADA 1-2-3 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BLD. MECLİSİ'NİN 12.06.2025 TARİHLİ 177 NOLU KARARI) 21
HARİTA 21: KONACIK (SİT DIŞI) REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA PLANLAMA ALANI 23
HARİTA 22: ONANLI UYGULAMA İMAR PLANI İLE ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMASI 35
HARİTA 23: UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (ÖLÇEKSİZ) 36

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: UZUN YILLAR RASAT VERİLERİNE GÖRE YILLIK ORTALAMA SICAKLIK DEĞERLERİ 5
Tablo 2: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR YAĞIŞ VERİLERİ 6
Tablo 3: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR DENİZ SUYU SICAKLIĞI VERİLERİ 7
Tablo 4: MUĞLA İLİ GENELİ ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ SONUÇLARI 8
Tablo 5: MUĞLA İLİ TURİZM MERKEZLERİ VE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ LİSTESİ 13
Tablo 6: PLANLAMA ALANINA AİT MÜLKİYET BİLGİLERİ 17
Tablo 7: ÇEVRE DÜZENİ PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BODRUM İLÇESİNE AİT MAHALLE NÜFUSLARI 18

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1: UZUN YILLARA GÖRE YILLIK ORTALAMA SICAKLIK DEĞERLERİ 5
Grafik 2: YILLIK ORTALAMA RÜZGÂR HIZI 5
Grafik 3: ESME YÖNLERİNE GÖRE YILLIK RÜZGÂR HIZLARI 6
Grafik 4: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR ORTALAMA YAĞIŞ MİKTARI 6
Grafik 5: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR ORTALAMA DENİZ SUYU SICAKLIĞI 7

EKLER

EK-1

- **VEKÂLETNAME ÖRNEKLERİ**
- **TAPU KAYIT BELGELERİ**
- **KADASTRAL ÇAPLAR –APLİKASYON BELGELERİ**
- **PLANLAMA EKİBİ EVRAKLARI**
- **SİCİL DURUM BELGESİ**
- **İŞ ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ**

EK-2 KORUMA KARARLARI

- **MUĞLA KVKBK 29.04.2011 TARİH VE 7078 NOLU KARARI**
- **MUĞLA KVKBK 08.08.2014 TARİH VE 2778 NOLU KARARI**
- **MUĞLA KVKBK 19.09.2018 TARİH VE 7174 NOLU KARARI**
- **MUĞLA KVKBK 12.08.2021 TARİH VE 11302 NOLU KARARI**

EK-3 JEOLOJİK ETÜT RAPORU VE EKİ PAFTALARI

- **RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ**
- **N18-C-18-C-4-B**

EK-4 ONANLI İMAR PLANI BELGELERİ

- **BELEDİYE MECLİS KARARLARI**
- **İMAR PLANI – İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK PAFTALARI**
- **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**
- **PLAN HÜKÜMLERİ**

EK-5 KURUM GÖRÜŞLERİ

- **MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MD.**
- **MUĞLA İL KÜLTÜR VE TURİZM MD.**
- **MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MD.**
- **TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MD.**
- **ENERJİ PİYASASI DEĞERLENDİRME KURULU**
- **MUĞLA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MD.**
- **KARAYOLLARI 2. BÖLGE MD.**
- **ADM ELEKTRİK A.Ş.**
- **DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**
- **MUGLA İL AFET VE ACİL DURUM MD.**
- **ULAŞTIRMA ALTYAPI BAKANLIĞI**
- **MİLAS ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ**
- **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
- **BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

EK-6

- **UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TASLAK PAFTASI (N18-C-18-C-4-B)**
- **ONANLI VE ÖNERİ İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMALARI (UYGULAMA)**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Muğla ili Ege Bölgesi'nin güneybatı ucunda, Ege ve Akdeniz Bölgelerinin iç içe geçtiği dağlık bir bölgede, 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Muğla ili; kuzeyinde Aydın, doğusunda Denizli ve Burdur, güneydoğusunda Antalya ili ile sınır komşusudur (Harita 1-2). Batısında Ege ve Akdeniz'e kıyısı olan ve toplam kıyı uzunluğu 1479 km olan Muğla ili, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir.

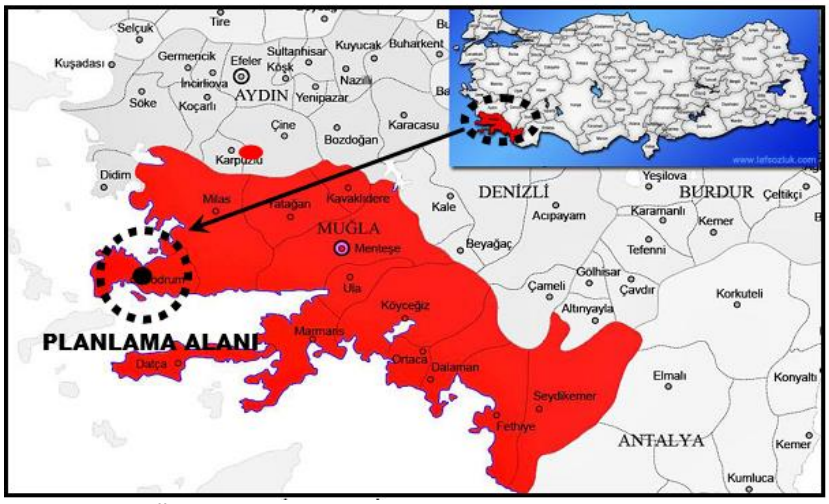
Büyükşehir statüsüne sahip Muğla ilinin Bodrum, Milas, Yatağan, Kavaklıdere, Merkez, Ula, Marmaris, Datça, Ortaca, Dalaman ve Fethiye olmak üzere 11 ilçesi bulunmaktadır. Muğla, Merkez ilçe ile Yatağan ve Kavaklıdere dışındaki tüm ilçelerinin denize kıyısı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu Konacık Mahallesi 184 ada 1, 2, 3 parsel nolu taşınmazların yer aldığı Bodrum ilçesi, Muğla ilinin batısında konumlanmakta olup, doğusunda Milas ilçesiyle komşudur. Bodrum Yarımadasının kuzeyi, güneyi ve batısı tamamen Ege Denizine kıyıdır ve Muğla İline olan uzaklığı ise yaklaşık 110 km'dir.

Konacık Mahallesi, batısında Ortakent Mahallesi, doğusunda Çırkan Mahallesi, kuzeyinde orman alanları; kuzey-batısında Dağbelen Mahallesi, güneyinde Bitez Mahallesi ile sınır oluşturmaktadır.



Harita 1: MUĞLA İLİ YER GÖSTERİMİ



Harita 2: MUĞLA İLÇELERİ GÖSTERİMİ



Harita 3: BODRUM İLÇE SINIRI İÇİNDE PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ



Harita 4: : PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNÜMÜ



Harita 5: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ 1



Harita 6: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ 2

1.2. PLANLAMA ALANININ İÇİNDE YER ALDIĞI İDARİ YAPI

Planlama alanı Konacık Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Konacık mahallesi, Bodrum Turgutreis Karayolu boyunca gelişmiş ticari işletmelerin yer aldığı, genel olarak yaz kış nüfusun ikamet ettiği merkez yerleşim birimidir. Bodrum Yarımadası'nda sahili olmayan ancak merkez konumu itibari ile ticari işlevlerin iç kesimde yer almasına rağmen, Bodrum ilçesinin orta noktasındaki konumu ile turizm sektörü endeksli bir ticaret gelişimi göstermektedir.

Planlama alanının içinde yer aldığı Bodrum ilçesi, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Fethiye ilçesinde yer alan Kemer beldesinin ilçeye dönüşmesi ve isminin Seydikemer olarak değişmesi sonucu Muğla iline bağlı ilçe sayısı 13 oluşmuştur.

Bodrum ilçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır. Bodrum ilçesi kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğu ve kuzeydoğusundaki Milas İlçesi hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Bodrum Belediye sınırları, Bodrum ilçe sınırları olmuştur.

Bodrum Belediye Meclisi'nin 06.06.2014 tarih ve 2014/116 sayılı kararı ile 6360 sayılı "On dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde

Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereğince, kapanan on belde gerek büyüklükleri, gerekse fiziki yerleşimleri nedeniyle tek bir muhtarlık olarak hizmet verebilmesi zor olduğundan yeni mahalleler kurulmasına karar verilmiş olup, bu kapsamda Bodrum Belediyesine bağlı 56 mahalle oluşmuştur. Bodrum İlçe sınırları içerisinde yer alan Bitez, Konacık, Ortakent-Yahşi, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü, Yalı ve Mumcular belde belediyeleri kapanmış olup, Bodrum İlçesine mahalle olarak bağlanmışlardır.

Bodrum ilçe sınırları içinde yer alan mahalle sınırları Harita 7'de düzenlenmiştir.



Harita 7: BODRUM MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ

1.3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanın yer aldığı Bodrum Yarımadası coğrafyasında, Ege Bölgesinin tipik özellikleri görülmektedir. Denize dik inen yamaçların arasında alüvyonlu vadiler yer almaktadır. Sahil kesimi, farklı karakterde ufak burun ve koylardan oluşmaktadır. Bölgenin sahilleri değişik özellik gösteren bir topografyaya sahiptir. Yarımada'nın batı kesiminde, volkanik kayalardan oluşmuş orta yükseklikte tepeler yayılış gösterir.

Plan değişikliğine konu taşınmazlar, Gaz Deresi'nin doğusunda yer almaktadır. Dere ıslahı yapılmıştır.

1.4. METEOROLOJİK YAPI

Bölgenin genel iklim koşullarına baktığımızda; yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Hava kütlelerinin hareketleri, topografya, yükseklik ve denizden uzaklık gibi coğrafik koşullara göre değişerek farklı iklim koşullarına yol açmaktadır. Kutup ve Akdeniz cephe sistemleri genellikle Türkiye'nin batı ve kuzey kıyıları boyunca hareket ederler. Ege Bölgesi'nde kıyıya dik uzanan dağlar nedeni ile kuzeydeki dağlık bölgeler ile iç kesimlerde görülen sıcaklık ve yağış farkları bu bölgede görülmemektedir.

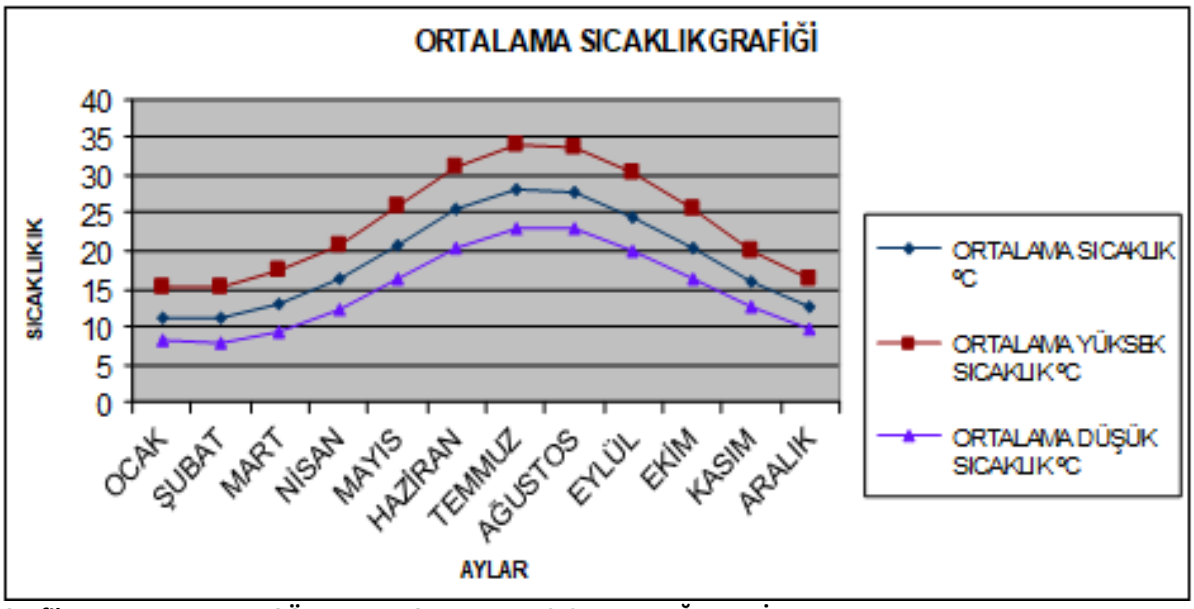
Bodrum, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak geçiren bölgenin genel iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yaz mevsiminde sıcaklık 44 dereceye ulaşmaktadır. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü, Bodrum meteoroloji İstasyonu uzun yıllar meteorolojik verileri doğrultusunda hazırlanan tablo ve grafikler aşağıda sunulmuştur.

1.4.1. Sıcaklık

Bodrum Yarımadasına ilişkin Sıcaklık verileri ve yıllık ortalama sıcaklık grafiği aşağıda sunulmuştur. Yıllık Sıcaklık ortalamaları incelendiğinde Temmuz – Eylül ayları en yüksek değerlerin gözlemlendiği zamanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

AYLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Yıllık
ORTALAMA SICAKLIK ºC	11,2	11,1	13	16,3	20,8	25,5	28,1	27,7	24,3	20,2	15,8	12,6	18,9
ORTALAMA YÜKSEK SICAKLIK ºC	15,1	15,1	17,4	20,8	25,9	31	34	33,7	30,2	25,5	20,1	16,3	23,8
ORTALAMA DÜŞÜK SICAKLIK ºC	8,1	7,8	9,4	12,4	16,4	20,5	23,1	23	20,1	16,5	12,6	9,6	15

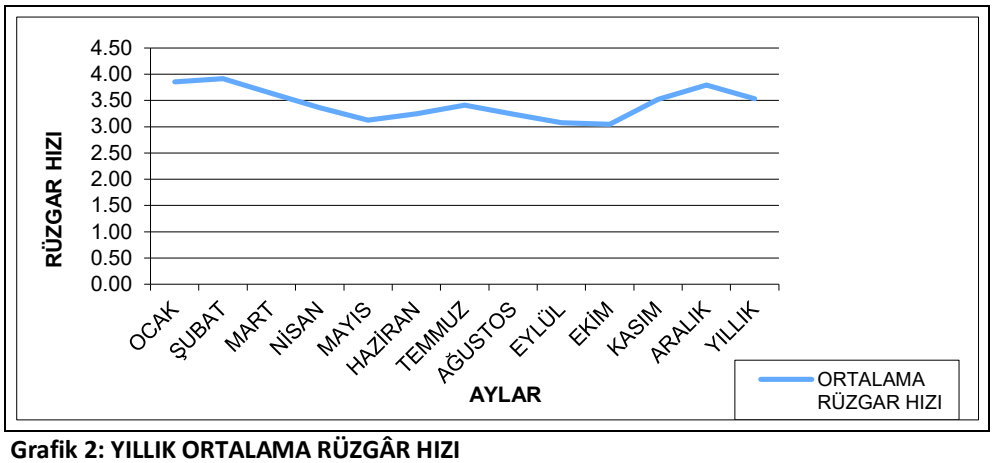
Tablo 1: UZUN YILLAR RASAT VERİLERİNE GÖRE YILLIK ORTALAMA SICAKLIK DEĞERLERİ



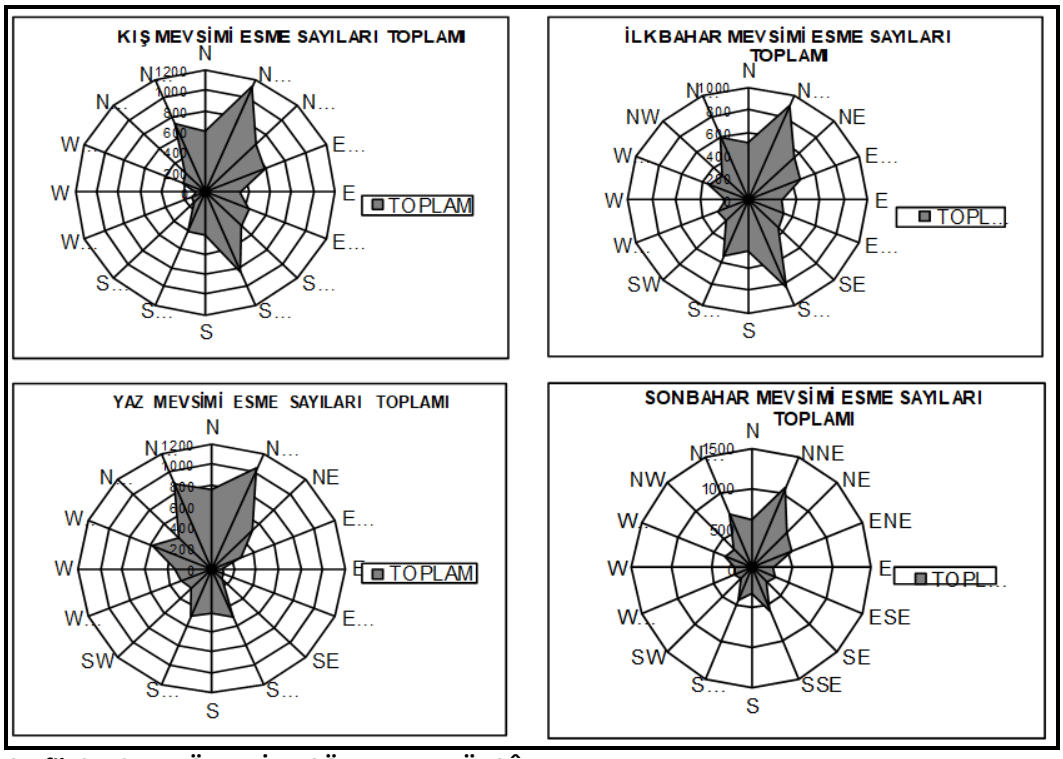
Grafik 1*:* UZUN YILLARA GÖRE YILLIK ORTALAMA SICAKLIK DEĞERLERİ

1.4.2. Rüzgâr Durumu

Yıl boyunca yönlerine göre rüzgâr esme sayıları ve ilgili grafik aşağıda verilmektedir. Esme hızlarına göre yıllık ortalama rüzgâr hızları ve yönleri Grafik 2'de sunulmuştur.



Grafik 2: YILLIK ORTALAMA RÜZGÂR HIZI



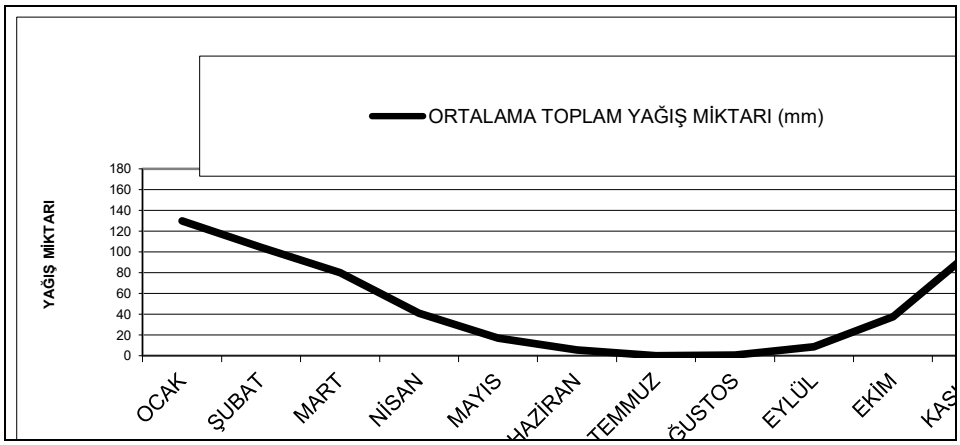
Grafik 3: ESME YÖNLERİNE GÖRE YILLIK RÜZGÂR HIZLARI

1.4.3. Yağış

Yarımada genelinde yağmur şeklinde yağış görünmektedir. Uzun Yıllar rasat verileri doğrultusunda hazırlanan Tablo ve Grafik aşağıda sunulmuştur. Bodrum genelinde, Temmuz- Eylül Ayları arası en az yağış görülen aylar olup, Kasım-Şubat aylarını kapsayan dönem ise en çok yağış alınan zamandır.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	YILLIK
ORTALAMA TOPLAM YAĞIŞ MİKTARI (mm)	129,7	104,2	79,9	40,8	16,9	5,5	0,1	0,5	8,7	37,4	101	156,2	680,9
GÜNLÜK EN ÇOK YAĞIŞ MİKTARI (mm)	85,3	81,2	61	35,3	39	39,2	2,2	15,1	63,5	77,7	75,5	81,5	85,3

Tablo 2: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR YAĞIŞ VERİLERİ



Grafik 4: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR ORTALAMA YAĞIŞ MİKTARI

1.4.4. Bağıl Nem

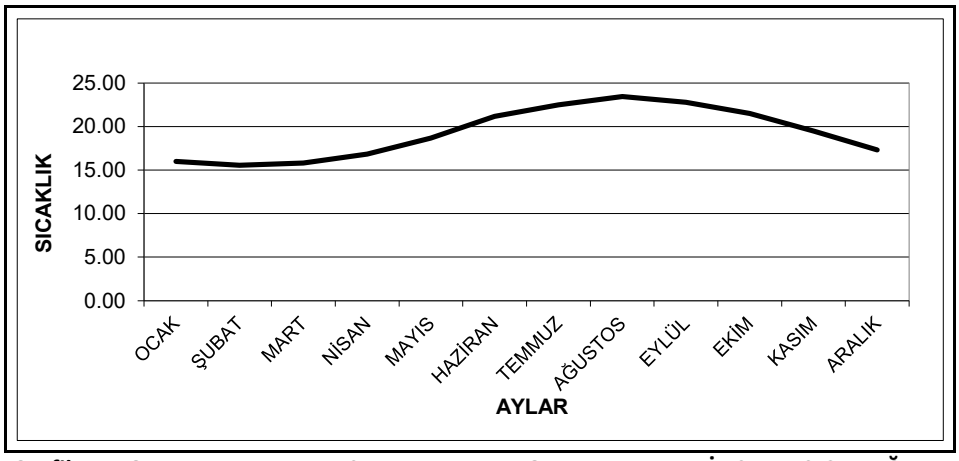
Bodrum Yarımadası, düşük nem oranına sahiptir. Ortalama nem oranı %51 ile %67 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama Bağıl Nem oranı %59'dur.

1.4.5. Deniz Suyu Sıcaklığı

Bodrum Yarımadası genelinde yapılan ölçümlerde deniz suyu tuzluluk oranlarının %34-%36,8 arasında olduğu tespit edilmiştir. Tuzluluk oranı kıyı kesimlerde, tatlı su girişinden ötürü daha düşük, açıklarda daha yüksek değerlerdedir. Dip ve yüzey arasındaki tuzluluk farkı, kıyıdan gelen tatlı su akıntılarının dikey akıntılar ile birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Deniz suyu sıcaklığı için Devlet Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün 1975-2008 yılları arası rasat kayıtlarından yararlanılmış olup aşağıdaki tabloda uzun yıllar aylık deniz suyu sıcaklıkları ortalaması ve bu tabloya göre hazırlanan grafik aşağıda verilmektedir.

AYLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AYLIK ORTALAMA DENİZ SUYU SICAKLIĞI ºC	15,98	15,54	15,80	16,84	18,69	21,16	22,50	23,46	22,78	21,52	19,49	17,30

Tablo 3: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR DENİZ SUYU SICAKLIĞI VERİLERİ



Grafik 5: BODRUM YARIMADASI UZUN YILLAR ORTALAMA DENİZ SUYU SICAKLIĞI

1.5. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Bodrum, Muğla İli'nin dünyaca ünlü turistik ilçelerinden birisidir. İlçe gerek Türkiye gerekse Muğla İli ekonomisinde stratejik öneme sahiptir. Bodrum Yarımadası, Merkez İlçe, Bitez, Konacık, Ortakent-Yahşi, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü, Yalı ve Mumcular yerleşimleri ile bütünlük içeren bir mekansal yapıya sahiptir. Mumcular ve Yalı dışındaki mahallelerde yerleşik alanlar birbirileri ile bütünleşmiş durumdadır. Bu nedenle Bodrum Yarımadası, bir bütün halinde düşünülerek planlanması gereken bir özellik taşımaktadır.

Bodrum Yarımadasında iç ve dış turizmin etkisi ile 1970'li yıllarda başlayıp 1980'li yıllarda hızlanan nüfus artış hızı dalgalı bir seyir izlemekte ve yıllara göre farklılıklar gösterebilmektedir. 1980'lerden sonra neredeyse kontrol edilemez bir hızla gelişen turizm sektörü ve ikinci konut gelişimi Bodrum Yarımadası'nın mekansal ve sosyo-ekonomik yapısında önemli değişikliklere neden olmuştur. Bodrum, turizm sektörünün gelişimi ile bir Ege kasabasından, hızla, uluslararası bir turistik merkez niteliğine ulaşan, dolayısıyla çarpıcı bir şekilde kimlik değiştirmiş yerleşmelere bir örnektir.

Ülkemizin gözde turizm merkezlerinden biri olan Bodrum İlçesi'nin konut edinme ve çalışma amaçlı olarak her daim tercih ediliyor olması, Bodrum nüfusunun artışına sebep olmaktadır. Ekonomideki ve turizm sektöründeki büyüme, gayrimenkul talebi, inşaat sektörünün genel eğilimleri ve tercihleri nüfus artış hızını belirleyen temel etkenler olmaktadır.

Konacık, Bodrum İlçe Merkezi'nin batısında yer alan ve Yarımada'nın kentsel yerleşimlerinden farklı olarak, sahili bulunmayan bir yerleşimdir. Bodrum İlçe Merkezi'nden civar mahallelere ulaşan ana trafik aksı üzerinde yer alan Konacık yerleşimi Yarımada'nın ticaret ve iş merkezi konumundadır. Ayrıca, İlçe Merkezi'nin gereksinimi olan kentsel gelişme alanlarına sahiptir. Konacık Mahallesi nüfus açısından incelendiğinde; genel olarak hizmet sektörünün tercih ettiği mahallelerden biri haline gelmiştir, dolayısıyla sosyal ve ekonomik açıdan birbirinden farklılık gösteren toplum yapısı ortaya çıkmıştır.

2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Bodrum İlçesinin toplam yerleşik nüfusu 203.035 kişi olarak tespit edilmiştir. Bodrum Yarımadasının yaz nüfusu resmi olarak sayılmamakla beraber, yerel yönetimlerin ve mahalli idarelerin gözlemlerine göre son yıllarda 800.000 kişiye ulaştığı belirtilmektedir. Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı Muğla ilinin, Bodrum ilçesinin ve Konacık mahallesinin 2024 yılı nüfus verileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl, İlçe, Mahalle		2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları
48.	MUĞLA	1.081.867
01.	Bodrum	203.035
	KONACIK	**5.575**

Tablo 4: MUĞLA İLİ GENELİ ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ SONUÇLARI

1.6. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

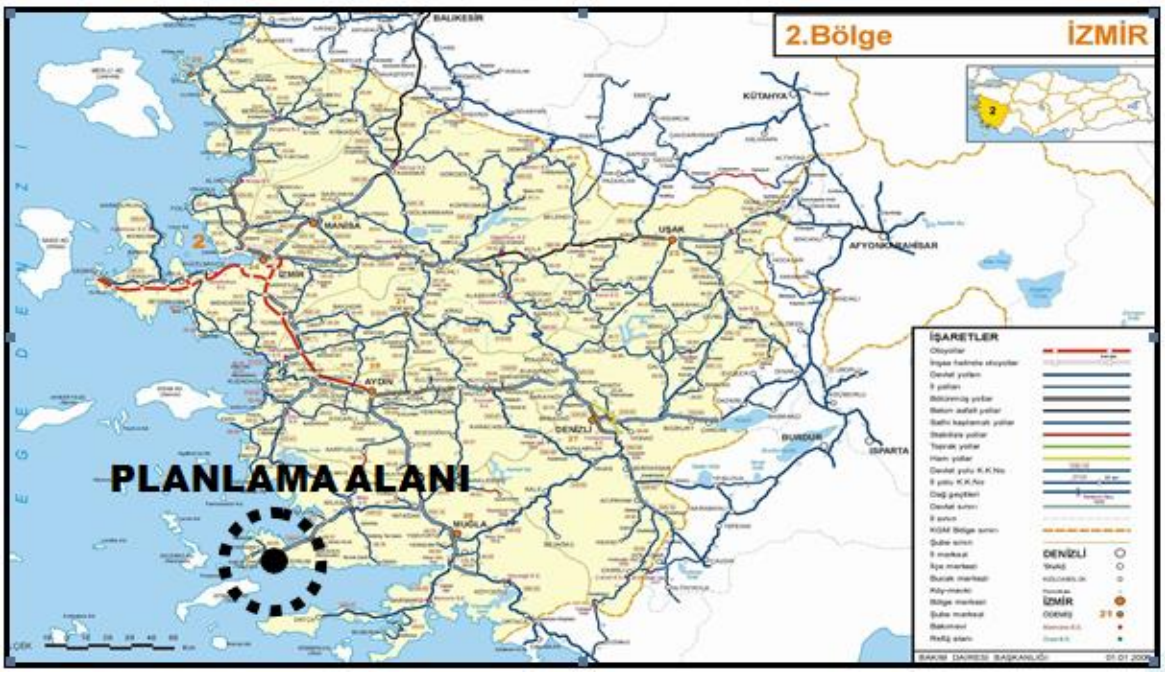
Planlama alanı, Muğla İl merkezine 113 km, Bodrum İlçe Merkezine 4 km, Bodrum-Milas Havalimanına ise yaklaşık 39 km. mesafede yer almaktadır. Muğla ili, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Muğla ilçelerine özellikle yaz mevsiminde il merkezine sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılmaktadır (Harita 8-9).

Muğla il sınırları içerisinde 1980 yılında hizmet vermeye başlayan Imsık Askeri Havaalanı, 1997 yılında hizmet vermeye başlayan Milas-Bodrum Havalimanı, 1981 yılında hizmet vermeye başlayan Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. Muğla İlinin denizyolu ulaşımında en önemli limanları ise Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllüktedir.

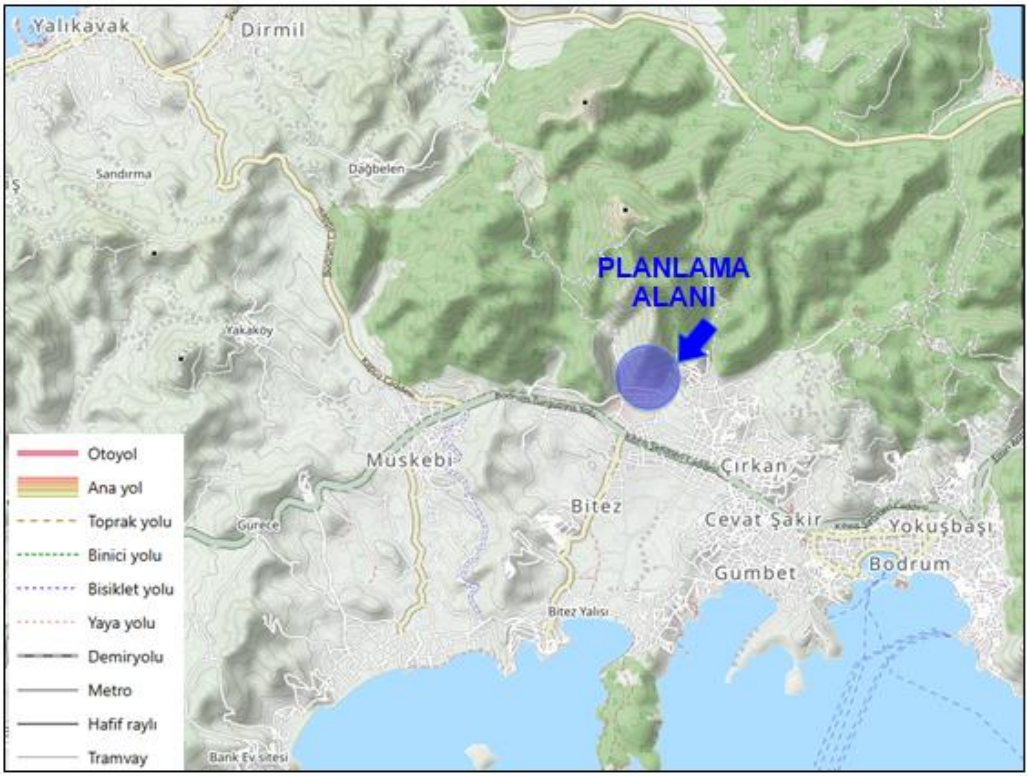


Harita 8: PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ (ULAŞIM HARİTASI)

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, D330 karayolu Konacık Kavşağına bağlantısı mevcut olan Gaz Deresi Caddesi'nin doğusunda yer alan 184 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin D-330 karayoluna cephesi yaklaşık 890 m olup, Bodrum Yarımadası bütününe hizmet sunabilecek optimum konumda yer almaktadır (Harita 10-11-12).



Harita 9: PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



Harita 10: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (UZAK)



Harita 11: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (YAKIN)

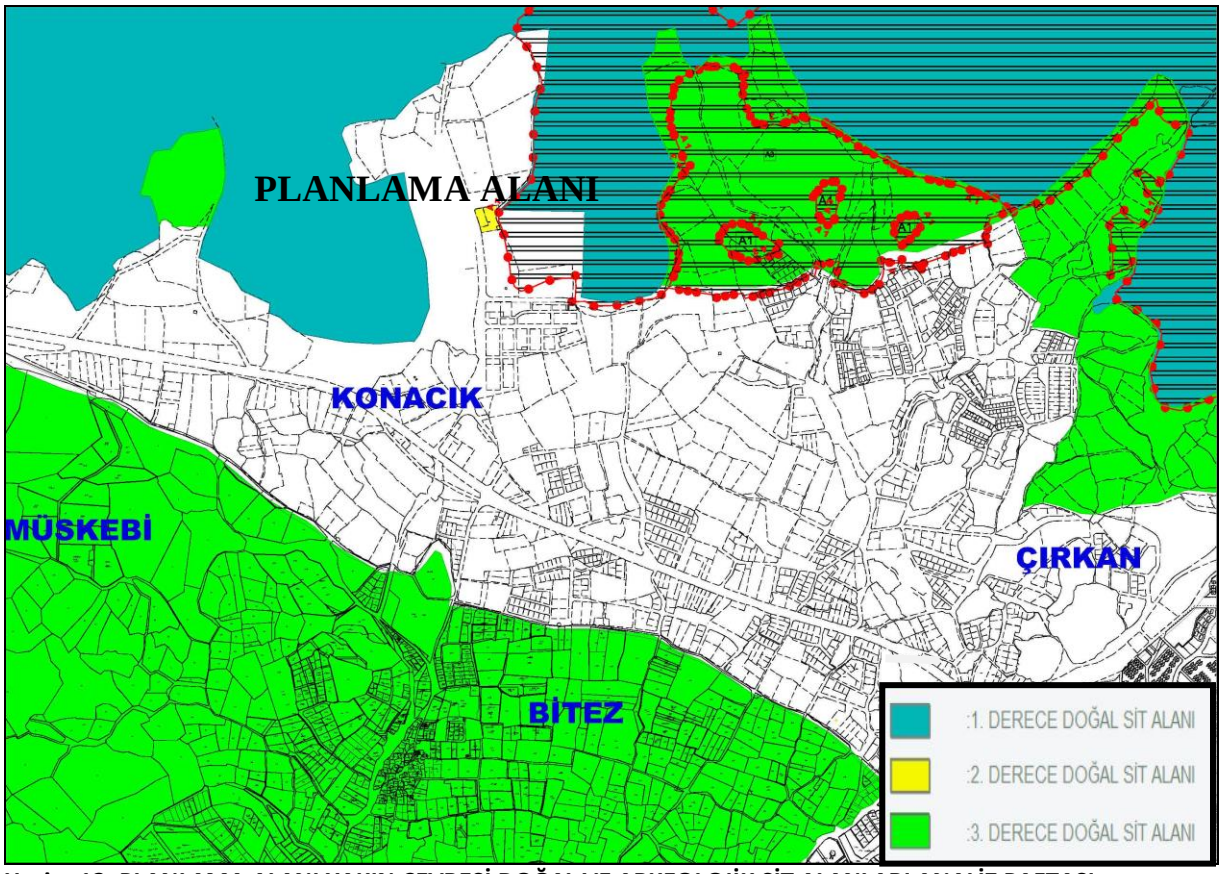


Harita 12: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI (YAKIN)

1.7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

1.7.1. Sit Alanları

Plan Değişikliğine konu olan 184 ada 1, 2 ve 3 parsel nolu taşınmazlar, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanı sınırı dışında kalmaktadır. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki doğal ve arkeolojik sit alanlarına ait tescil kararları Ek 2'de, Sit Alanları Analiz Paftası, Harita 13'de verilmiştir.



Harita 13: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI ANALİZ PAFTASI

1.7.2. Turizm Alan ve Merkezleri

Bodrum Yarımadası ve Muğla İl sınırı içinde Turizm merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi İlan edilen alanlara ilişkin veriler, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün internet sayfasında mevcut olup, aşağıda görsel olarak verilmiştir (Tablo 5-Harita 14).



Harita 14: MUĞLA İLİ TURİZM ALAN VE MERKEZLERİ GÖSTERİMİ

MUĞLA İLİ TURİZM MERKEZLERİ VE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ LİSTESİ									
TM/KTKGB ADI	ALAN (HA)	TM/ KTKGB	İL	İLÇE	TEMA	RESMİ GAZETE TARİH	RESMİ GAZETE SAYI	BAKANLAR KURULU TARİH	BAKANLAR KURULU SAYI
Muğla Bodrum Adalıyalı TM	588.08	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	6.01.2005	25692	22.10.2004	2004/8328
Muğla Bodrum Karaada TM	938.36	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	7.12.1985	18951	7.11.1985	1985/10036
Muğla Bodrum Kızılağaç İçmeler KTKGB	16.49	KTKGB	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	22.10.2019	30926	21.10.2019	2019/1671
Muğla Bodrum Marina TM	11.12	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	7.12.1985	18951	7.11.1985	1985/10036
Muğla Bodrum Torba ve Çevresi KTKGB	506.73	KTKGB	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	22.10.2019	30926	21.10.2019	2019/1671
Muğla Bodrum Türkbükü Doğusu TM	1639.90	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	25.09.1987	19585	11.09.1987	1987/12106
Muğla Bodrum Yalıçiftliği TM	7859.66	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	25.09.1987	19585	11.09.1987	1987/12106
Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü TM	8114.22	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	28.05.2009	27241	11.05.2009	2009/14996
Muğla Bodrum Yalıkavak Limanı TM	389.52	TM	MUĞLA	Bodrum	Kıyı	25.09.1987	19585	11.09.1987	1987/12106

Tablo 5: **MUĞLA İLİ TURİZM MERKEZLERİ VE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ LİSTESİ**

1.7.3. Orman Alanları

İmar planı çalışmasına konu planlama alanı, orman sınırları dışında kalmaktadır.

1.7.4. Sulak Alanlar

Planlama alanına en yakın sulak alanlar Bodrum ilçe sınırları içerisinde kuş uçuşu 3 km. kuzeyinde bulunan Akdeniz Gölü (Gölköy Sulak Alanı) ve komşu Milas İlçesi sınırları içerisinde bulunan kuş uçuşu 27 km kuzeydoğusunda bulunan Metruk Tuzlası'dır. Korunan Alanlar Harita 15'de gösterilmiştir.

1.7.5. Milli Parklar

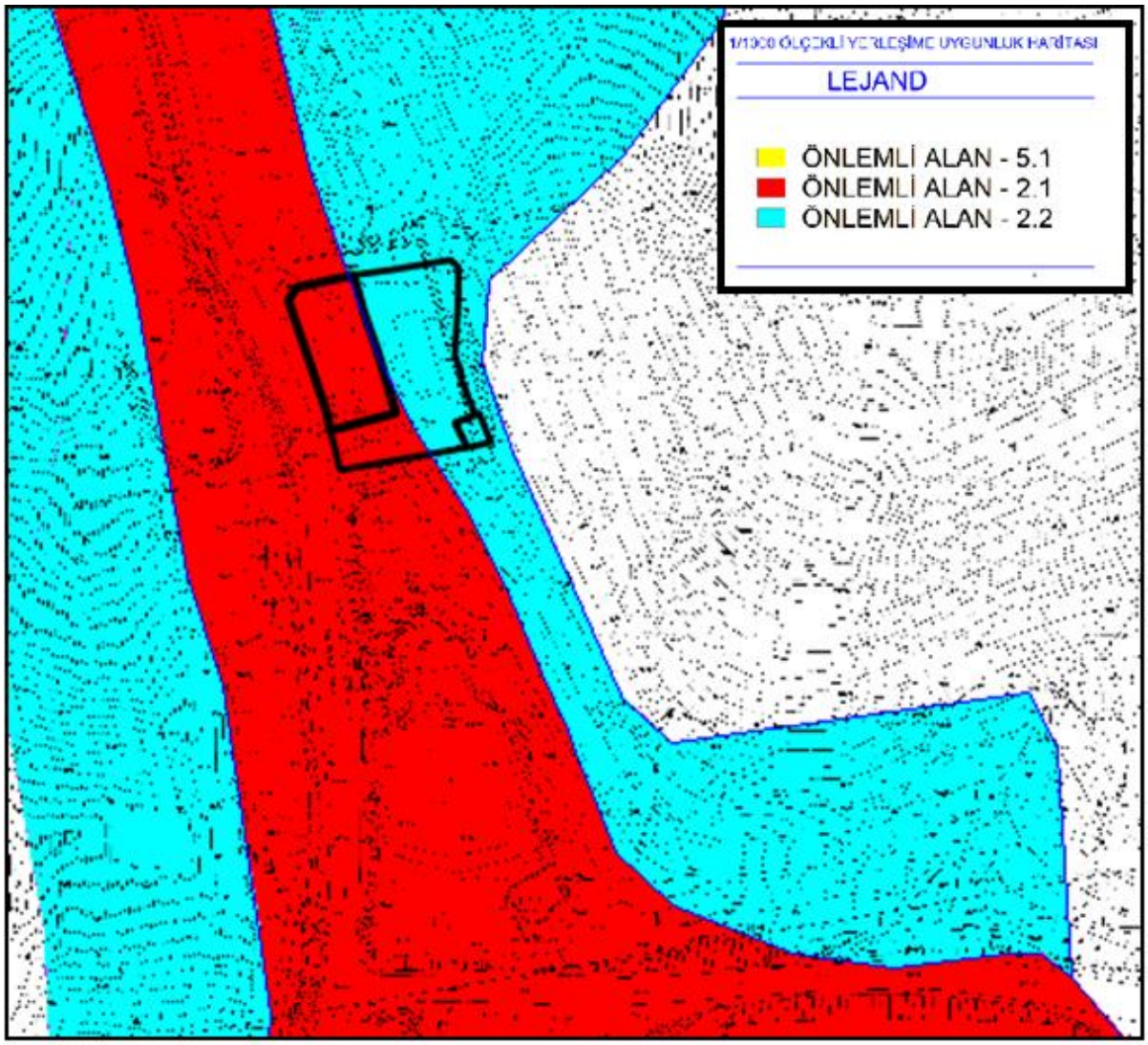
Planlama alanı ve çevresinde milli park alanı bulunmamaktadır. Planlama alanının 9 km doğusunda Usuluk Tabiat Parkı yer almaktadır. Tabiat Parkı Harita 15'de gösterilmiştir.



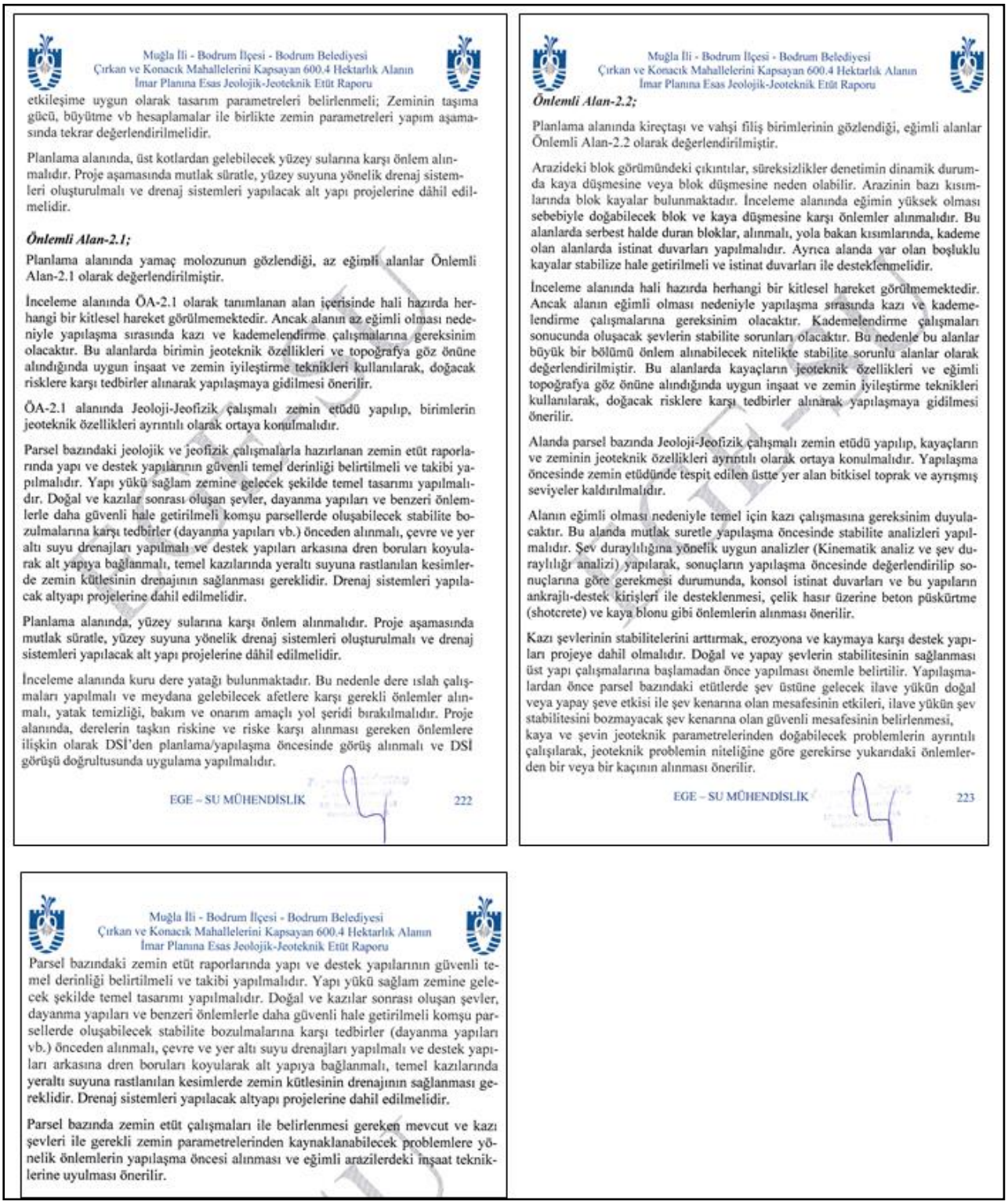
Harita 15: **PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE TABİAT PARKLARI GÖSTERİMİ**

2. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK JEOTEKNİK DURUMU

Bodrum Belediyesi tarafından yaptırılan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.12.2017 tarih ve E.12510 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen Bodrum İlçesi Konacık ve Çırkan Mahalleleri 604.40 hektarlık alan için hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu eki Yerleşime Uygunluk Paftasında, İmar Planı Değişiklik teklifine konu 184 ada, 1, 2, 3 parseller, "Önlemli Alan-2.1" "Önlemli Alan-2.2" olarak tespit edilmiştir (Harita 16). Plan açıklama raporunun Sonuç ve Öneriler kısmında "Önlemli Alan-2.1" "Önlemli Alan-2.2" alanlarına ilişkin açıklamaların yer aldığı 222-223-224 sayfalar ile raporun onay sayfası Şekil 1 ve Şekil 2 de verilmiştir.



Harita 16: İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI ÜZERİNDE PLANLAMA ALANININ GÖSTERİMİ



Muğla İli - Bodrum İlçesi - Bodrum Belediyesi
Çırkan ve Konacık Mahallelerini Kapsayan 600.4 Hektarlık Alanın
İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

etkileşime uygun olarak tasarım parametreleri belirlenmeli; Zeminin taşıma gücü, büyütme vb hesaplamalar ile birlikte zemin parametreleri yapım aşamasında tekrar değerlendirilmelidir.

Planlama alanında, üst kotlardan gelebilecek yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır. Proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dâhil edilmelidir.

Önlemli Alan-2.1;

Planlama alanında yamaç molozunun gözlendiği, az eğimli alanlar Önlemli Alan-2.1 olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında ÖA-2.1 olarak tanımlanan alan içerisinde hali hazırda herhangi bir kitlesel hareket görülmemektedir. Ancak alanın az eğimli olması nedeniyle yapılaşma sırasında kazı ve kademelendirme çalışmalarına gereksinim olacaktır. Bu alanlarda birimin jeoteknik özellikleri ve topoğrafya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi önerilir.

ÖA-2.1 alanında Jeoloji-Jeofizik çalışmalı zemin etüdü yapılıp, birimlerin jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır.

Parsel bazındaki jeolojik ve jeofizik çalışmalarla hazırlanan zemin etüt raporlarında yapı ve destek yapılarının güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır. Yapı yükü sağlam zemine gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, çevre ve yer altı suyu drenajları yapılmalı ve destek yapıları arkasına dren boruları koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yeraltı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlesinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.

Planlama alanında, yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır. Proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dâhil edilmelidir.

İnceleme alanında kuru dere yatağı bulunmaktadır. Bu nedenle dere ıslah çalışmaları yapılmalı ve meydana gelebilecek afetlere karşı gerekli önlemler alınmalı, yatak temizliği, bakım ve onarım amaçlı yol şeridi bırakılmalıdır. Proje alanında, derelerin taşkın riskine ve riske karşı alınması gereken önlemlere ilişkin olarak DSİ'den planlama/yapılaşma öncesinde görüş alınmalı ve DSİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

EGE – SU MÜHENDİSLİK 222

Muğla İli - Bodrum İlçesi - Bodrum Belediyesi
Çırkan ve Konacık Mahallelerini Kapsayan 600.4 Hektarlık Alanın
İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Önlemli Alan-2.2;

Planlama alanında kireçtaşı ve vahşi filiş birimlerinin gözlendiği, eğimli alanlar Önlemli Alan-2.2 olarak değerlendirilmiştir.

Arazideki blok görümündeki çıkıntılar, süreksizlikler denetimin dinamik durumda kaya düşmesine veya blok düşmesine neden olabilir. Arazinin bazı kısımlarında blok kayalar bulunmaktadır. İnceleme alanında eğimin yüksek olması sebebiyle doğabilecek blok ve kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda serbest halde duran bloklar, alınmalı, yola bakan kısımlarında, kademe olan alanlarda istinat duvarları yapılmalıdır. Ayrıca alanda yar olan boşluklu kayalar stabilize hale getirilmeli ve istinat duvarları ile desteklenmelidir.

İnceleme alanında hali hazırda herhangi bir kitlesel hareket görülmemektedir. Ancak alanın eğimli olması nedeniyle yapılaşma sırasında kazı ve kademelendirme çalışmalarına gereksinim olacaktır. Kademelendirme çalışmaları sonucunda oluşacak şevlerin stabilite sorunları olacaktır. Bu nedenle bu alanlar büyük bir bölümü önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi önerilir.

Alanda parsel bazında Jeoloji-Jeofizik çalışmalı zemin etüdü yapılıp, kayaçların ve zeminin jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Yapılaşma öncesinde zemin etüdünde tespit edilen üstte yer alan bitkisel toprak ve ayrışmış seviyeler kaldırılmalıdır.

Alanın eğimli olması nedeniyle temel için kazı çalışmasına gereksinim duyulacaktır. Bu alanda mutlak suretle yapılaşma öncesinde stabilite analizleri yapılmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip sonuçlarına göre gerekmesi durumunda, konsol istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklenmesi, çelik hasır üzerine beton püskürtme (shotcrete) ve kaya blonu gibi önlemlerin alınması önerilir.

Kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak, erozyona ve kaymaya karşı destek yapıları projeye dahil olmalıdır. Doğal ve yapay şevlerin stabilitesinin sağlanması üst yapı çalışmalarına başlamadan önce yapılması önemle belirtilir. Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekirse yukarıdaki önlemlerden bir veya bir kaçının alınması önerilir.

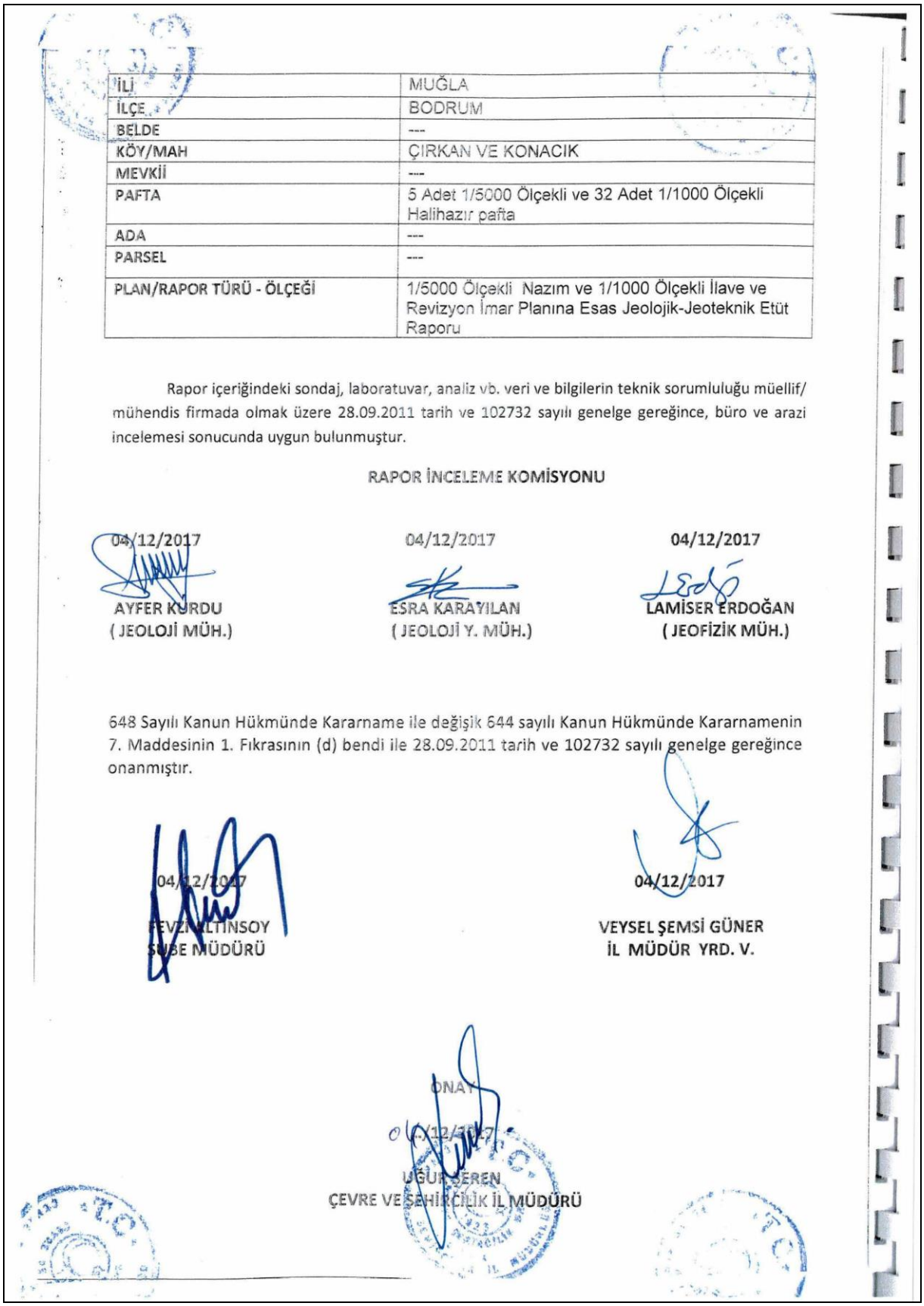
EGE – SU MÜHENDİSLİK 223

Muğla İli - Bodrum İlçesi - Bodrum Belediyesi
Çırkan ve Konacık Mahallelerini Kapsayan 600.4 Hektarlık Alanın
İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Parsel bazındaki zemin etüt raporlarında yapı ve destek yapılarının güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır. Yapı yükü sağlam zemine gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, çevre ve yer altı suyu drenajları yapılmalı ve destek yapıları arkasına dren boruları koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yeraltı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlesinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.

Parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile belirlenmesi gereken mevcut ve kazı şevleri ile gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemlerin yapılaşma öncesi alınması ve eğimli arazilerdeki inşaat tekniklerine uyulması önerilir.

Şekil 1: JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORU SAYFA-222-223-224



İLİ	MUĞLA
İLÇE	BODRUM
BELDE	---
KÖY/MAH	ÇIRKAN VE KONACIK
MEVKİİ	---
PAFTA	5 Adet 1/5000 Ölçekli ve 32 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır pafta
ADA	---
PARSEL	---
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/ mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

04/12/2017
AYFER KURDU
(JEOLOJİ MÜH.)

04/12/2017
ESRA KARAYILAN
(JEOLOJİ Y. MÜH.)

04/12/2017
LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

04/12/2017
FEVZİ ALTINSOY
ŞUBE MÜDÜRÜ

04/12/2017
VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
İL MÜDÜR YRD. V.

ONAY
04/12/2017
UĞUR ŞEREN
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

Şekil 2: JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORU ONAY SAYFASI

3. HÂLİHAZIR HARİTA VE KADASTRAL DURUM BİLGİSİ

Konacık Nazım ve Uygulama İmar Planı altlığı olarak, 10.09.2007 tarihinde ED50 koordinat sisteminde onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar kullanılmıştır.

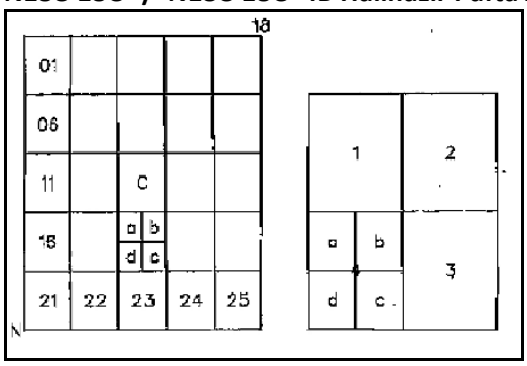
Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu alan, Konacık Mahallesi 184 ada 1, 2, 3 parsellerde kayıtlı toplam 5.796,71 m^2 yüzölçümündeki taşınmazları kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı ITRF96 Datum ülke koordinat sisteminde; düşeyde 4 103 300 – 4 103 400; yatayda 534 100–534 200 koordinatları arasında kalmaktadır.

İller Bankası tarafından 16.12.2009 tarihinde ITRF96 Datum ülke koordinat sisteminde 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar onaylanmıştır.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine altlık olarak, ITRF96 Datum ülke koordinat sisteminde onaylanmış olan N18C-18-C-4-B Hâlihazır Harita kullanılmış olup, pafta anahtarları aşağıda verilmiştir.

N18C-18C / N18C-18C -4B Hâlihazır Pafta Anahtarları



Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü (m^2)
184	1	Arsa	2005,15
184	2	Arsa	3641,55
184	3	Arsa	150,01
PLANLAMA ALANI TOPLAM			**5796,71**

Tablo 6: PLANLAMA ALANINA AİT MÜLKİYET BİLGİLERİ



Harita 17: 184 ADA 1-2-3 PARSELLERİN KADASTRAL HARİTADA GÖSTERİMİ

4. BÖLGEDE ALINMIŞ İMAR PLANI KARARLARI

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

AYDIN- MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda Konacık yerleşimine ilişkin plan kararları aşağıda sunulmuştur (Harita 18).

Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda, Bodrum Yarımadası'nda, *"Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi",* Bodrum-Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi", *"Milas Çökertme Turizm Merkezi",* "*Bodrum-Yalıçiftliği Turizm Merkezi", "Bodrum-Karaada Turizm Merkezi", "Bodrum-Marina Turizm Merkezi", "Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi", "Bodrum-Yalıkavak Turizm Merkezi", "Bodrum-Adalıyalı Turizm Merkezi" ve "Bodrum-Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi"* yer almaktadır. Özel kanunlara tabi olan bu alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışındaki diğer mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir. Yukarıda açıklanan ana ilke ve hedefler doğrultusunda desteklenen Bodrum İlçesi bütününde Çevre Düzeni Planı hedef yılı olan 2025'de oluşması öngörülen nüfuslar (onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri, sürekli ikamet eden kış nüfusu, yaz nüfusu ve turizm nüfusu toplamı dikkate alınarak belirlenmiştir) aşağıdaki tabloda verilmiştir.

6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Bodrum İlçe sınırları içerisinde yer alan Bitez, Konacık, Ortakent-Yahşi, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü, Yalı ve Mumcular belde belediyeleri kapanmış olup Bodrum İlçesine mahalle olarak bağlanmışlardır. Bu bağlamda revize edilen Çevre Düzeni Plan Açıklama Raporunda, Bodrum İlçesi için düzenlemeler yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer alan Bodrum İlçesi kentsel nüfusuna, Bodrum İlçesine mahalle olarak bağlanan bu Mahallelerin nüfusları da dâhildir.

İLÇE ADI	KENTSEL NÜFUS	KIRSAL NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
BODRUM	342.290	30.000	372.290

Tablo 7: ÇEVRE DÜZENİ PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BODRUM İLÇESİNE AİT MAHALLE NÜFUSLARI

Plan Açıklama Raporunda Konacık yerleşimine dair 3.3.2.2.c. maddesinde açıklamalar verilmiştir.

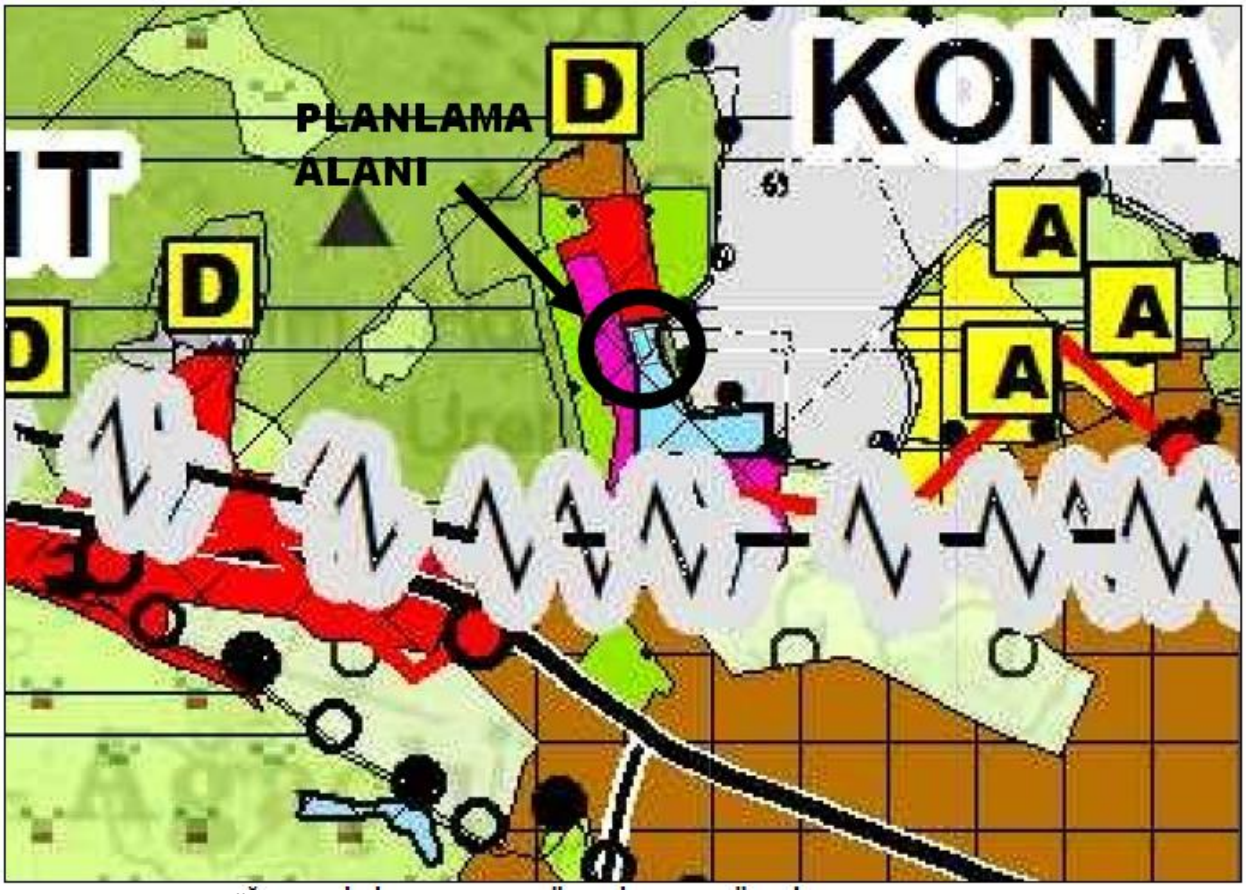
"3.3.2.2.c. *Konacık, Bodrum İlçe Merkezi'nin batısında yer alan ve Yarımada'nın kentsel yerleşimlerinden farklı olarak, sahili bulunmayan bir yerleşimdir. Bodrum İlçe Merkezi'nden civar mahallelere ulaşan ana trafik aksı üzerinde yer alan Konacık, Yarımada'nın yeni ticaret ve iş merkezi konumundadır. Ayrıca, İlçe Merkezi'nin gereksinimi olan kentsel gelişme alanlarına sahiptir. Konacık Mahallesi'nin Çevre Düzeni Planı döneminde ticaret merkezi kimliği ile gelişmesi desteklenmektedir. Bununla birlikte, Yerleşimin, Pedasa Antik Kenti ile bir kültür turizmi odağı olması da desteklenmektedir. Konacık'ın bu gelişme potansiyeli dikkate alınmış ve bu plan kapsamında, yeni onaylanmış olan mevcut imar planı sınırları korunmuştur".*

Kentsel nüfuslar, il, ilçe ve 6360 sayılı kanun öncesi sınırlar esas olmak üzere belde merkezleri nüfuslarından oluşmaktadır (bu planda kentsel nüfus içinde değerlendirilen belde nüfusları, Türkiye istatistik kurumu tarafından kırsal nüfus içinde hesaplanmaktadır). 6360 sayılı kanun kapsamında ilçe sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen beldelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları ilçenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenmiştir. Bu nüfusların kabulünde,

onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri, yaz nüfusu ve turizm tesislerinin kapasiteleri toplamı değerlendirilmiştir.

Plan Değişiklik Alanı, Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Önemli Doğa Alanı" ve "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Plan Hükümlerinin 4.19. maddesinde "BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI: KENT BÜTÜNÜNE VEYA BÖLGEYE HİZMET EDEN VE İÇERİSİNDE KAMU KURULUŞLARI İLE KAMUYA HİZMET EDEN YAPILARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR." olarak tanımlanmıştır.



Harita 18: AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA PLANLAMA ALANI YER GÖSTERİMİ

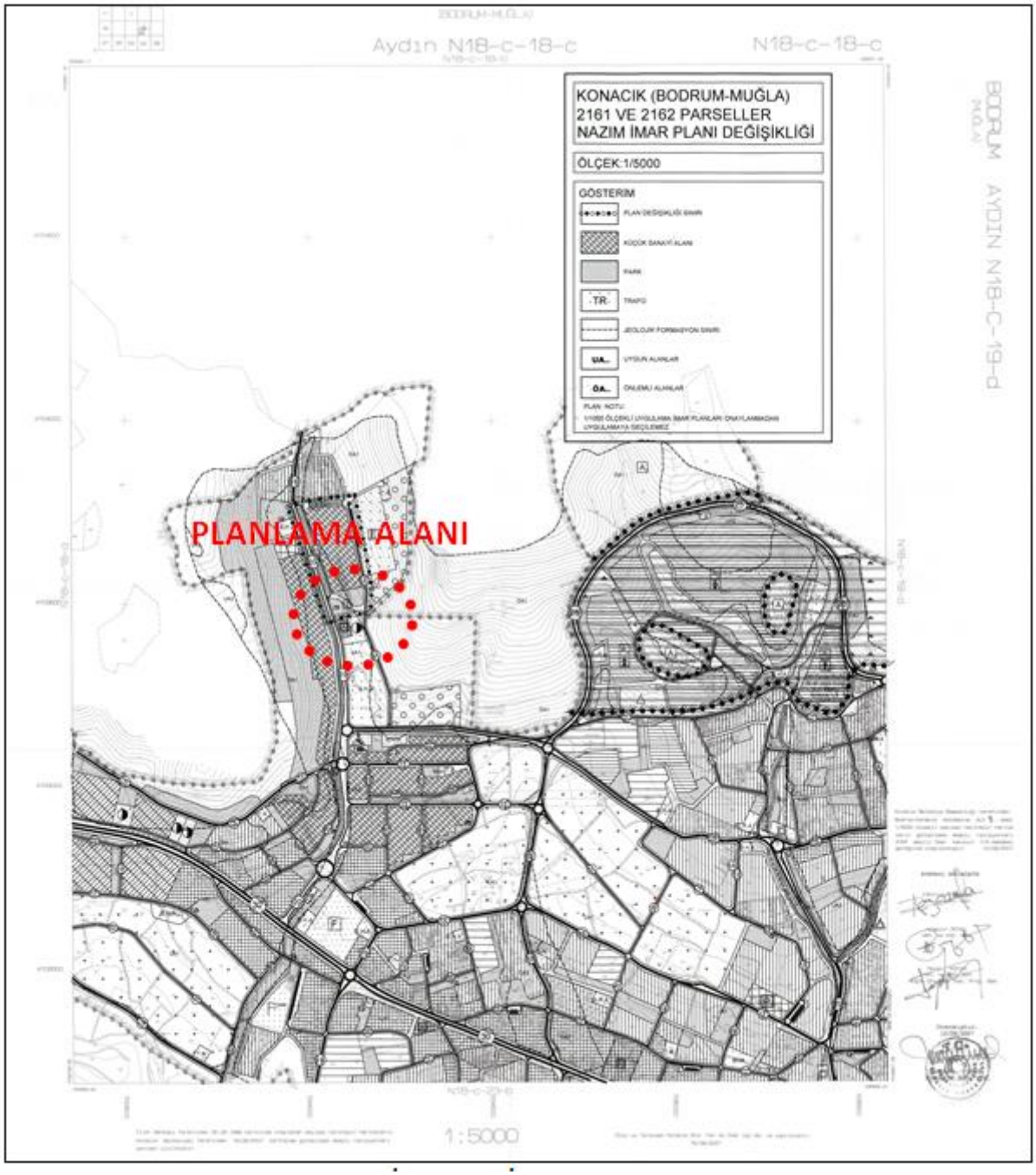
4.2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, sit alanları dışındaki alanlara ait mülga Konacık Belediye Meclisi'nin 02.06.2009 tarih ve 37 no.lu karar ile 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı kabul edilmiştir.

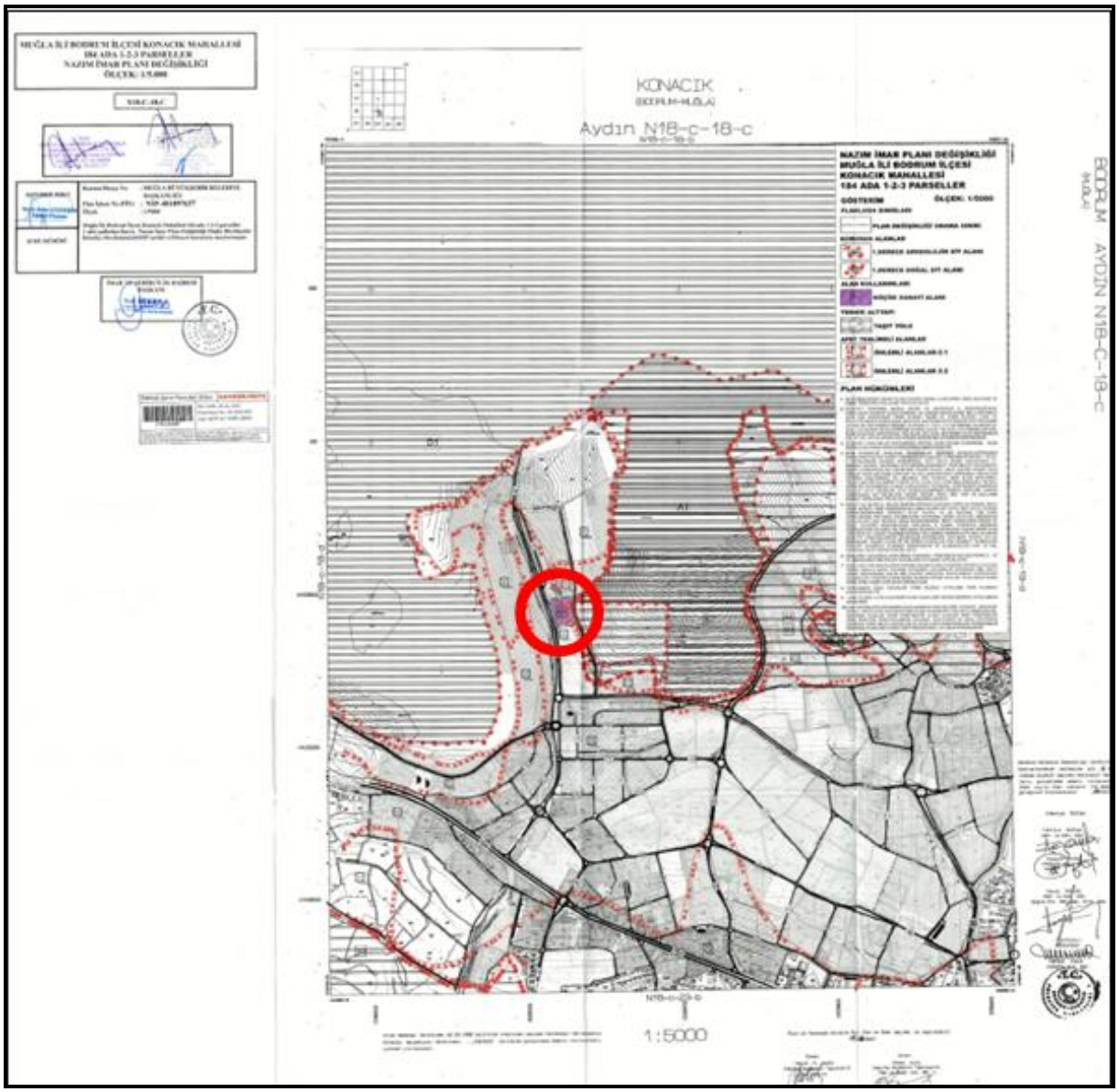
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi (sit dışı) Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planında, 184 Ada 1 parsel Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu, 184 Ada 2 ve 3 parseller Araç Muayene ve Kabul İstasyonu olarak düzenlenmiştir.

184 ada 1,2,3 parsellerin tümünün Araç Muayene İstasyonu olarak kullanılmasına yönelik yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planı kararları (Harita 19, 20) esas alınarak, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Küçük Sanayi Alanı (Araç Muayene İstasyonu) lejandı ile hazırlanan 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2025 tarihli 177 nolu kararı kapsamında kabul edilmiş, askı süreci sonunda kesinleşmiştir (Harita 21- EK..).



Harita 19: *KONACIK (SİT DIŞI) REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANINDA PLANLAMA ALANI YER GÖSTERİMİ*



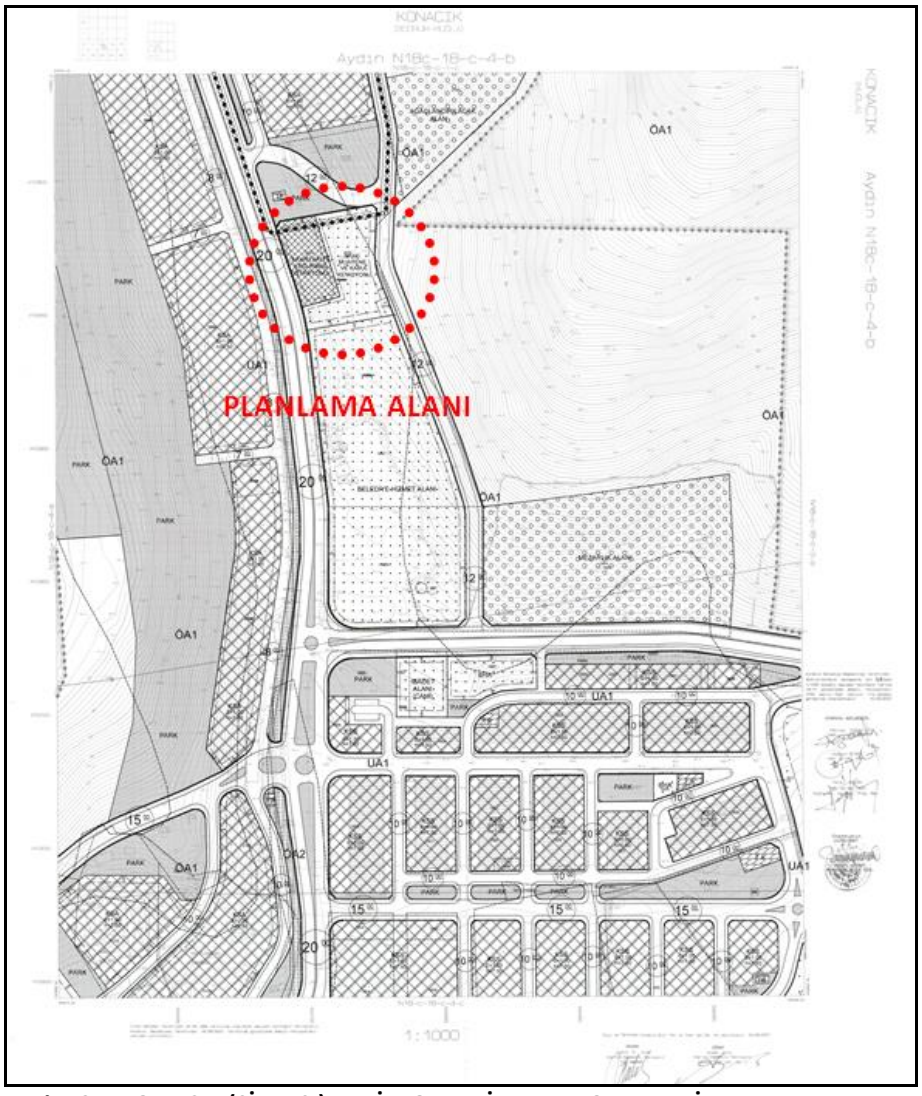
Harita 20: 184 ada 1-2-3 parseller Nazım İmar Planı Değişikliği (Muğla Büyükşehir Bld. Meclisi'nin 12.06.2025 tarihli 177 nolu kararı)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ (MUĞLA BŞB MECLİS KARARI İLE ONAYLI)

1. BU PLANDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA, ARAÇ MUAYENE VE KABUL İSTASYONU KULLANIMI YER ALACAKTIR.
2. 04.12.2017 TARİHİNDE MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN BODRUM İLÇESİ KONACIK VE ÇIRKAN MAHALLELERİ 604.4 HEKTARLIK ALAN İÇİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASINDA ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A- 2.1) VE ÖNLEMLİ ALANLAR 2.2 (Ö.A- 2.2) OLARAK NİTELENDİRİLEN ALANDA KALAN 184 ADA 1-2-3 PARSELLER İÇİN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALAN JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN 222. VE 223. SAYFALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. OTOPARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA İHTİYAÇ OLAN SAYIDA OTOPARKIN, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILACAK TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN FAALİYETLERİN, YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİ'NİN EK-1 VE EK-2

LİSTELERİNDE KALMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN 10. MADDESİ GEREĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KARAR ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, (ÇEVRE DÜZENİ PLAN TADİLATI ONAYLARI DAHİL) İZİN YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ. BU NEDENLE SÖZ KONUSU İMAR PLANI NOTLARINA; "UYGULAMA PROJELERİNİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

5. DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.09.2024 TARİH VE 5044200 SAYILI YAZISI GEREĞİ, DERE KENARINDA BULUNAN DUVAR ÜST KOTU, KRET KOTU OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ ZORUNLU OLUP, ISLAHLI YA DA ISLAHSIZ TÜM DERE YATAKLARINDA MEYDANA GELEBİLECEK MUHTEMEL DİĞER OLAYLAR (MEMBADAN HEYELAN KÜTLESİ, İRİ KAYA, AĞAÇ SÜRÜKLENMESİ, DERE YATAKLARINA İZİNSİZ VE KESİTİ YETERSİZ MÜDAHALELER YAPILMASI, Q TAŞKIN TEKERRÜR DEBİSİNİN ÜZERİNDE DEBİ GELMESİ VB.) MEYDANA GELMESİ DURUMUNDA TAŞKIN TESİSİ OLAN YERLERDE DE TAŞKIN YAŞANMA İHTİMALİ BULUNMASI NEDENİYLE PLANLI ALANLAR İMAR TİP YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI, AYRICA ANİ SU BASKINLARI, TAŞKIN OLASILIĞI VE DİĞER HUSUSLAR İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN FAALİYET SAHİBİNCE ALINMASI GEREKMEKTE VE OLUŞABİLECEK CAN VE MAL KAYBINDA TALEP SAHİBİ SORUMLUDUR.
6. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN 21. VE 22. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2025 TARİHLİ 6423112 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. YAPILAŞMAYA ESAS HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, KONACIK (BODRUM-MUĞLA) REVİZYON İLAVE NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARININ AÇILMASI, İŞLETİLMESİ VE ARAÇ MUAYENESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA HİZMETLERİ YÖNERGESİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.



Harita 21: KONACIK (SİT DIŞI) REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA PLANLAMA ALANI YER GÖSTERİMİ

KONACIK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

02.06.2009 tarih ve 37 no.lu karar)

10-KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

10.1-İNŞAAT MALZEMELERİ DEPO VE SATIŞ YERLERİ, KERESTE DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, İŞLENMİŞ DEMİR DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, TOPTAN GIDA DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, MADENİ EŞYA İMAL, İŞLEME, MONTAJ VE TAMİR ATÖLYELERİ, YAPI YALITIM, DÖŞEME VB. MALZEME İMAL YERLER, HALK SAĞLIĞINI KORUMA AMAÇLI HAŞERE İLE MÜCADELE İÇİN KURULAN TİCARİ İŞYERLERİ, FİLM HALİNDEKİ PLASTİKTEN NAYLON TORBA VE BENZERİ EŞYA YAPAN YERLER, FIRIN, BEZ VE BENZERİ DOKUMAYA BASKI YAPILAN YERLER, MAMUL SÜNGERDEN EŞYA İMAL YERLERİ, KÂĞITTAN ÇEŞİTLİ KIRTASİYE MALZEMESİNİN YAPILDIĞI YERLER, HALI, ELBİSE VE ÇAMAŞIR YIKAMA VE TEMİZLEME YERLERİ, OTOMOBİL YIKAMA V.B TESİSLERİ YER ALABİLİR.

10.2-BU ALANLARDA; MAKSİMUM TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E_{max}=1.00 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ H_{max}= 7.50mt. (1 KAT) DIR. ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.

10.3-BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 2000 M² DİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

15-ARAÇ MUAYENE VE KABUL İSTASYONU

15.1-ARAÇ MUAYENE VE KABUL İSTASYONUNDA, ARAÇLARIN FENNİ MUAYENESİNE YÖNELİK FAALİYETLER YER ALABİLİR.

15.2-BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0,30 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50mt'DİR.

15.3-BU ALANDA YER ALACAK TESİSLERE HİZMET EDECEK, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR.

11-AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

11.1-AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARINDA, 5576/5015 SAYILI PETROL PIYASASI KANUNU UYARINCA ÇIKARTILAN 17.06.2004 GÜN VE 25495 SAYILI RESMI GAZETE'DE YAYIMLANARAK 01.01.2005 TARIHINDE YÜRÜRLÜĞE GIREN "PETROL PIYASASI LISANS YÖNETMELIĞI"NE UYULMASI ZORUNLUDUR. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK ISTENEN TESISLERDE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFIK KANUNUN 18. MADDESI GEREĞINCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESISLER HAKKINDA YÖNETMELIKTE DEĞIŞIKLIK YAPILMASINA DAIR YÖNETMELIK" KOŞULLARI ILE ENERJI VE TABII KAYNAKLAR BAKANLIĞININ ILGILI TEBLIĞLERINDE BELIRTILEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA TOPLAM INŞAAT ALANI KATSAYISI E=0,40'I AŞAMAZ.

11.2-LPG IKMAL ISTASYONU IÇIN 12.02.2002 TARIH 24669 SAYILI RESMI GAZETEDE YAYIMLANAN SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) ILE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR IÇIN IKMAL ISTASYONLARININ KURULUŞ, DENETIM, EMNIYET VE RUHSATLANDIRMA IŞLEMLERINE ILIŞKIN YÖNETMELIĞINE 09.03.2001 TARIH 24337 SAYILI RESMI GAZETEDE REVIZE EDILMIŞ TS 11939 "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) IKMAL ISTASYONU-KARAYOLU TAŞITLARI IÇIN- EMNIYET KURALLARI STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

11.3-AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİNDE KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ

29.08.2024 gün ve 10322747 sayılı yazı kapsamında *"….Yapılan incelemede, Konacık Revizyon İlave Uygulama İmar Planında Akaryakıt+Lpg İkmal İstasyonu kullanımında kalan bahse konu taşınmazın, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı hususu tespit edilmiştir.*

1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde;

"4.19. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Kent bütününe veya bölgeye hizmet eden ve içerisinde kamu kuruluşları ile kamuya hizmet eden yapıların yer aldığı alanlardır.

8.18. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları

8.18.1. Bu alanlar için, varsa, bu planın onayından önce ilgili idarece onaylanmış imar planı koşulları geçerlidir.

8.18.2. Yeni yapılaşmaya açılacak olan kamu kuruluş alanlarında, ilgili idarelerce düzenlenecek tip projeler dikkate alınmak kaydıyla, yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

"8.33. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesisler

8.33.1. belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8.33.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve lpg istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

8.33.6. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: min. parsel büyüklüğü = 2.000 m2 emsal (E)= 0,50 olacaktır.

"8.36. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri" başlığı altında yer alan;

"8.36.6. Tüm yapılarda maksimum bina yüksekliği konusunda aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

8.36.6.4. Büyük alan gerektiren kamu kuruluş alanlarında, "8.35.6.2. maddesi"nde ***hmaks = 10,50 (3 kat)*** *olarak belirlenen koşullarına uyulacaktır." hükümleri ile birlikte;*

"8.9.2. Önemli Doğa Alanları

8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.

8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur." hükümleri yer almaktadır.

Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki

Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak, Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
Buna göre, bahse konu taşınmazın, 1/100.000 ölçekli ÇDP'de "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" kullanımında yer aldığı, söz konusu alanlarda kamuya hizmet eden yapıların yapılabileceği, başta Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerine uyulması kaydıyla 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri doğrultusunda ilgili İdaresince yürütülebileceği hususunda;" görüş bildirilmiştir.

11.02.2025 tarih 11738832 sayılı yazısı kapsamında *"*..... İlgi (b) yazımız ile *"... bahse konu taşınmazın, 1/100.000 ölçekli ÇDP'de "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" kullanımında yer aldığı, söz konusu alanlarda kamuya hizmet eden yapıların yapılabileceği, başta Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerine uyulması kaydıyla 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri doğrultusunda ilgili İdaresince yürütülebileceği..."* belirtilmişti.
Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında; *"Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" için yeterli büyüklüğün sağlanması ve araçların giriş çıkışında olumsuz etki yaratmayacak şekilde gereğinin sağlanması, Araç Muayene İstasyonlarının Açılması, İşletilmesi ve Araç Muayenesi Hakkında Yönetmelikte belirtilen kriterlerin sağlanması ve Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat kapsamında alanın değerlendirilmesi ve üst ölçek planında ve imar planında aykırı bir hüküm bulunmaması durumunda "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" kullanımının imar planında "küçük sanayi " kullanım kararı bulunan alanlarda da yapılabileceği"* belirtilmiştir.
Bu sefer ilgi (ç) dilekçeniz ile Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında yer alan hususlar doğrultusunda plan değişiklik teklifinin revize edildiği ve Bodrum İlçesi, **Konacık Mahallesi 184 ada 1, 2, 3 parsel nolu taşınmazlarda**, "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine esas kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.
*Buna göre, ilgi (b) yazımızda belirtilen kurum görüşümüze ilaveten Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda, ilgili mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan idarelerin, plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin yürürlükteki üst ölçek planlara Bakanlığımızca yayımlanan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılmasının ilgili idarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında kaldığının bilinmesi hususunda..."*görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA VALILIĞI İL KÜLTÜR VE TURIZM MÜDÜRLÜĞÜ YATIRIM VE İŞLETMELER ŞUBE MD.

20.08.2024 tarih ve 5567704 sayılı yazının 15.08.2024 tarihli ve 5544965 sayılı ekinde " …… *Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesinde yer alan 184 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, Bakanlığımızca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları kapsamında kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.*" görüşü bildirilmiştir.

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

27.08.2024 tarih ve 15578367 sayılı yazı kapsamında *"…….Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır.*
Bahse konu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak görüşümüz saklı kalmak üzere Muğla ili, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi 184 ada 2 ve 3 parsellerde hizmet vermekte olan "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" tesisinin yetersiz kalması sebebiyle 184 ada 1 parselin kullanım amacının "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" olarak değiştirilmesi için Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." görüşü bildirilmiştir.

ENERJI PIYASASI DÜZENLEME KURUMU KAMULAŞTIRMA DAIRESI BAŞKANLIĞI

02.08.2024 tarih ve 946553 sayılı yazı kapsamında *"…..* *Söz konusu işleme ilişkin Kurumumuzdan hangi hususlarda değerlendirme yapılmasının beklendiği ve görüş isteme gerekçesi anlaşılamamıştır. Bu itibarla, konuya ilişkin olarak Kurumumuzca herhangi bir görüş oluşturulmasının uygun olmayacağı değerlendirilmektedir.*
Bununla birlikte, elektrik ve doğal gaz şebekesine ilişkin olarak gereken durumlarda, Kurumumuz tarafından verilen lisanslar kapsamında bölgede bu faaliyetleri yürütmekte olan tüzel kişilerin görüşüne başvurulmalıdır." görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

05.09.2024 tarihli 1068240 sayılı yazısı kapsamında; *" …..İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 184 ada 1. 2 ve 3 parsellere ilişkin planlama çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir. Kurumumuz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."* görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA VALILIĞI İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

10.02.2025 tarih ve 17944993 sayılı yazısı kapsamında *"…. Müdürlüğümüz arşivlerinde yapılan inceleme neticesinde İlçeniz Konacık Mahallesi 184 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların 03.04.2004 tarih ve 688-1011 sayılı yazımız ekinde bulunan tarımsal etüt haritasında kahverengi renkle gösterilen makilik-fundalık ve orman arazisi olarak belirlenmiş ve 03.04.2004 tarih ve 688-1011 sayılı yazımızda "....kahverengi renkli, 227,4 ha yüzölçüme sahip makilik-fundalık ve orman arazinin, 6831 sayılı Orman Kanununa göre ; Orman Bakanlığının ilgili biriminden orman sayılan yerlerden olmadığına dair görüşün alınması şartıyla tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denilmiştir. Bu sebeple söz konusu parseller için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.* görüşü bildirilmiştir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

05.02.2025 tarih ve 1738656 sayılı yazısı kapsamında; *"Yapılan incelemede, ilgi dilekçeye konu parsellerin sorumluluk ağımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergâhımızın dışında bulunduğu tespit edilmiş olup, söz konusu parseller üzerinde "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı imar plan değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir."* görüşü bildirilmiştir.

ADM ELEKTRİK A.Ş.

26.08.2024 tarihli 78458 sayılı yazısı kapsamında; *"Söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır. Bu itibarla; 184 ada, 1, 2 ve 3 parsellerde, Araç Muayene ve Kabul İstasyonu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."* görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MİLAS ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİ

25.09.2024 tarihli 13142736 sayılı yazı kapsamında; "Yapılan incelemede, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 184 ada 1,2 ve 3 parsel nolu taşınmazlar, Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. 184 ada 1, 2 ve 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde İmar Planı Değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca yoktur. "görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

19.09.2024 tarihli 5702100 sayılı yazı kapsamında; *"2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescil işlemi tamamlanmış herhangi bir kentsel, arkeolojik veya tarihi sit alanı ile kültür varlığı korunma alanda kalmadığı anlaşılmıştır.*
Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan inceleme sonucunda Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi, 184 ada, 1, 2 ve 3 parsellerin görülebilen ve incelenebilen yüzeyinde 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır.
Ancak söz konusu alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince (Madde 4 - Taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kul/andıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç 3 gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar) Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla söz konusu parsellerde Araç Muayene ve Kabul İstasyonu amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." görüşü bildirilmiştir.

27.02.2025 tarihli 6423112 sayılı yazı kapsamında; *"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesinde, 184 ada, 1, 2 ve 3 parsel nolu taşınmazlarda yapılmak istenen "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" ibaresinin "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu kullanımına yönelik Küçük Sanayi Alanı amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" olarak değiştirilmesine ilişkin ilgi (c) başvuru incelenmiştir.*
Söz konusu taşınmazlarda "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasına ilişkin ilgi (a) başvuru Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile değerlendirilmiş olup 2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescil işlemi tamamlanmış herhangi bir kentsel, arkeolojik veya tarihi sit alanı ile kültür varlığı korunma alanında kalmadığı anlaşılmıştır.
Ancak yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince (Madde 4 – Taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç 3 gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla mecburdurlar) söz konusu parsellerde Araç Muayene ve Kabul İstasyonu kullanımına yönelik Küçük Sanayi Alanı amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." görüşü bildirilmiştir.

DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

20.09.2024 tarihli 5044200 sayılı yazı kapsamında; *"Yapılan teknik inceleme neticesinde söz konusu parsellerin batısında Gaz Deresinin geçtiği ve Gaz Deresinin bahse konu kısmında iki taraflı duvar ve menfezlerin yer aldığı tespit edilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uyarınca görüş sorulan parselde, dere kenarında bulunan duvar üst kotu, kret kotu olarak değerlendirilmelidir.*
Ayrıca ıslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütlesi, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması, Q taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi 500 durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle Planlı Alanlar İmar Tip Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması, ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmekte ve oluşabilecek can ve mal kaybında Kuruluşumuzun sorumlu tutulmayacağı, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir.
Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisin sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır. Yukarıda belirtilen hususlara göre iş ve işlemlerin yürütülmesi Bölge Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmiştir." görüşü bildirilmiştir.

ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

06.02.2025 tarihli 2498192 sayılı yazı kapsamında; *".....Bu defa konuya ilişkin olarak alınan ilgi (c) dilekçede özetle; Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından, 184 ada 1 parsel için de ayrıca Bakanlığımız görüşünün alınması gerektiği ifade edilerek, Bakanlığımız görüşü yeniden istenilmektedir. Bu çerçevede yapılan değerlendirmede; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Konacık Mahallesi, 184 ada, 1, 2 ve 3 parseller için hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bakanlığımızca uygun mütalaa edilmektedir."* görüşü bildirilmiştir.

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.01.2025 tarihli 389339 sayılı yazı eki görüşler aşağıda verilmiştir.
Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının *16.12.2024 tarihli ve E-81152636-045.01-375398 sayılı yazısında: bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Muğla Büyükşehir Belediyesi görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından anılı bölgede imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,*

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının yazısında; *belirtilen alan ile ilgili mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönde etkilenmemesi, plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hakoluşturmaması, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince ilgili kurumlardan gerekli izinlerin, görüşlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği, İlgi (e)'de kayıtlı Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığının yazısında; söz konusu parselin mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir taşınmaz bulunmadığı ve söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı,*

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının yazısında; *bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Fen İşleri Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlık görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,*
Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının yazısında; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığı veya sit alanı bulunmadığı, nihai görüşün Muğla Kültür

Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden alınması gerektiği,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının yazısında; bahsi geçen parsellerde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı,

MUSKİ Genel Müdürlüğünün 07.12.2024 tarihli ve E-93846640-115.01.02-198003 sayılı yazısında; bahse konu parseller içerisinde kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, bölgenin içme kullanma suyu ihtiyacı ile atıksuların bertarafını karşılayan terfi hattı ve şebeke hatlarının bahse konu 184 ada 1 ve 2 parsellerin batı cephesindeki mevcut imar yolundan geçtiği, bu kapsamda bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin bir sakıncanın bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısında; Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik Hükümlerinde parsellere hizmet verecek araç giriş çıkış alanlarının vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığa başvuru yapılması koşulu ile yapılan incelemeler sonucunda hazırlanan İmar Planı Değişikliğine esas planı teklifi ile trafik etüdünün uygun değerlendirildiği,

İtfaiye Dairesi Başkanlığının yazısında; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği, bildirilmiştir.

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca yapılan incelemede;
Söz konusu alanda mevcut yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda 184 ada 1-2-3 parsellerin "Önemli Doğa Alanı" ve yaklaşık olarak "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında kaldığı, onaylı planın 4.19. "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Kent bütününe veya bölgeye hizmet eden ve içerisinde kamu kuruluşları ile kamuya hizmet eden yapıların yer aldığı alanlardır." hükmünde olduğu,

Söz konusu taşınmazların bulunduğu alan için; Konacık 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda; 184 ada 1 parselin Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu ve 184 Ada 2 ve 3 parsellerin Araç Muayene ve Kabul İstasyonu olarak planlı olduğu, Mevcut onaylı yürürlükteki Konacık 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında 184 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Toplam İnşaat Alanı Katsayısı Maks E:0.40, yoldan 5 metre ve komşu parsellerden 3 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu" olarak ve 184 ada 2 ve 3 parselin "Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E:0.30 ve maksimum yapı yüksekliği 7.50 mt, yoldan 5 metre ve komşu parsellerden 3 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" olarak planlı olduğu, Bahse konu planlama alanı için, 184 ada 1 parselin "Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu" fonksiyonundan "Küçük Sanayi Alanı", 184 ada 2 ve 3 parsellerin de "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" fonksiyonundan "Küçük Sanayi Alanı" olarak kullanımına yönelik fonksiyon değişikliği önerildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;
"…bahse konu alandaki talebe yönelik; "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" amaçlı kullanım fonksiyonunun imar mevzuatı çerçevesinde nasıl değerlendirileceği konusunda Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün uygulamaya esas görüşleri Başkanlığımızca talep edilmiş olup; "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" için yeterli büyüklüğün sağlanması ve araçların giriş çıkışında olumsuz etki yaratmayacak şekilde gereğinin sağlanması ve ilgili tüm mevzuat kapsamında alanın değerlendirilmesi ve üst ölçek planında ve imar planında aykırı bir hüküm bulunmaması durumunda "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" kullanımının imar planında "Küçük Sanayi" kullanım kararı bulunan alanlarda yapılabileceğinin değerlendirildiğinin bildirildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 184 ada 1 parsele ilişkin 29.08.2024 tarihli ve 10322747 sayılı görüş yazısında; "….184 ada 1 parselin, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı…" ve "4.19. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Kent bütününe veya bölgeye hizmet eden ve içerisinde kamu kuruluşları ile kamuya hizmet eden yapıların yer aldığı alanlardır." şeklinde görüş bildirmiş olup, söz konusu alanlarda kamuya hizmet eden yapıların yapılabileceğinin belirtildiği; ancak plan değişikliği talebinin 184 ada 1,2 ve 3 parselleri kapsadığı, 2 ve 3 parseller için kurum görüşlerinin bulunmadığı tespit edildiğinden, söz konusu parsellerde Küçük Sanayi Alanı amaçlı plan değişikliği talebine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşünün dosyasına eklenmesi gerektiği,

Plan dosyası ekinde yer alan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde, bazı kurum görüşlerinin plan sınırında yer alan tüm parselleri kapsamadığı, planlama sınırı içerisinde bulunan 184 ada 1, 2 ve 3 parseller için alınması gerektiği dolayısıyla kurum görüşlerinin revize edilmesi ve gerekli görüşleri plan hükümlerine yansıtılması gerektiği,

Plan teklifine konu parseller için, taslak plan üzerine aktarılan mülkiyet sınırları yüzölçümleri ile tapu kayıtlarında yer alan parsel yüzölçümleri arasında farklılıklar olduğu tespit edildiğinden bu konuda tereddüte düşülmemesi adına 184 ada 1, 2 ve 3 parseller için Bodrum Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden ilgili bilgi ve belgelerin alınarak dosyasına eklenmesi gerektiği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin 7. bendinde 'Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denilmektedir. Bu doğrultuda Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun hazırlanması gerektiği,

Plan açıklama raporu Sayfa 18; Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı kısmında, planlama alanının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Sanayi Alanı kullanımlarında kaldığının belirtildiği ancak onanlı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı N18 paftasında bahse konu taşınmazların "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında kaldığından plan açıklama raporunda gerekli düzeltmenin yapılması gerektiği,

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek – 8'de "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." hükmünde olduğu, Plan açıklama raporu Sayfa 26; Plan Değişikliği Kapsamında Alınan Kararlar kısmında, yapı adası bütününde 184 ada 1,2 ve 3 parsellerin Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak düzenlendiği, teklife esas

Küçük Sanayi Sitesi Alanında yapılaşma emsalinin belirlenmesinde, onaylı imar planında Araç Muayene ve Kabul İstasyonu için öngörülmüş olan E:0.30 yapılaşma kararı verildiği belirtilmiş olsa da bahse konu plan değişikliği incelendiğinde teklifin ada bütününde değil parsel bazında fonksiyon değişikliği olarak önerildiği,

Bahse konu plan teklifine esas plan hükümlerine, onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında alınacak önlemlere dair hususlara uyulması gerektiğinin belirtildiği plan hükmünün eklenmesi gerektiği,

Ayrıca; plan sınırına dahil edilen 184 ada 1,2 ve 3 parsellerin tümü için muvafakatnamenin alınarak dosyasına eklenmesi gerektiği, Bodrum Belediye Başkanlığı'ndan yapı-ruhsat-mahkeme kararı ile ilgili güncel bilgi ve belgelerin ayrıca çevresindeki mevcut onaylı planlara ve çalışması devam eden planlara ilişkin, o bölgede yürütülen yatırım programlarının olup olmadığı hususları kapsamında ve plan dosyasına esas güncel görüşünün alınması gerektiği,

Aynı zamanda plan teklifi dosyasına, bahse konu taşınmazı içeren halihazır haritaların, yürürlükteki planların, plan açıklama raporunun ve plan hükümlerinin İlçe Belediyesince onaylı "Aslı Gibidir" örneklerinin, son 3 ay içerisinde alınmış koordinatlı aplikasyon krokisinin ve plan müellifi sicil durum belgesinin dosyasına eklenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda dosyasındaki eksiklerin tamamlanarak, plan hükümlerinde gerekli düzenlemelerin yapılarak, İlçe Belediyesi ve diğer ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat, onaylı planlar ve plan hükümleri, üst ölçekli plan kararları ile Başkanlığımız Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve eklerine uygun hazırlanıp Başkanlığımıza iletilmesi halinde konu değerlendirilebilecektir." görüşü bildirilmiştir.

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

17.02.2025 tarihli 397574 sayılı yazı kapsamında;
"*Dosyasında yapılan incelemede;*
Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi 02.09.2024 tarihli yazısında; 'Söz konusu parsellere ilişkin Müdürlüğümüz kayıtlarında yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava olup olmadığının bilgisi istenilmekte olup, parsellere ilişkin ***herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır.'*** *denilmektedir.*
Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 20.09.2024 tarihli yazısında; 'Belediyemiz sınırları içerisinde Konacık Mahallesi, tapunun 184 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı bulunan taşınmaza ilişkin 16.07.2021 tarihli ve 2021/529 sayılı yapı ruhsatı, 16.11.2022 tarihli ve 2022/577 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir. Yazımız ekinde sunulan tespit fotoğraflarında görüleceği üzere; 184 ada, 1 ve 3 parsellerde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiş olup, ***Müdürlüğümüzce 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddesi uyarınca yapılan herhangi bir işlem bulunmamaktadır.'*** *denilmektedir.*
Dosyasında yapılan incelemede; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Önemli Doğa Alanı içerisinde, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanında kalmaktadır. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanlarına ilişkin; 4.19. 'Kent Bütününe veya Bölgeye Hizmet Eden ve İçerisinde Kamu Kuruluşları İle Kamuya Hizmet Eden Yapıların Yer Aldığı Alanlardır.' denilmektedir. Önemli Doğa Alanına ilişkin; '8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır. 8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur.' denilmektedir.

İlçemiz, Konacık Mahallesi, 184 ada 1 parsel, mülga Konacık Belediye Meclisinin 02.06.2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Konacık Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu Alanında, 184 ada 2 ve 3 parseller, Araç Muayene ve Kabul İstasyonu Alanında kalmaktadır. Akaryakıt Ve Lpg İstasyonlarına ilişkin; 11.1. 'Karayolları Kenarında Yapılmak İstenen Tesislerde 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunun 18. Maddesi Gereğince Çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Koşulları ile Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığının İlgili Tebliğlerinde Belirtilen Koşullara Uyulacaktır. Bu Alanlarda Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E=0,40 aşamaz.' denilmektedir.

Araç Muayene ve Kabul İstasyonuna İlişkin; 15.2. 'Bu Alanlarda Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E-0,30 Ve Maksimum Yapı Yüksekliği 7,50mt dir. 15.3. 'Bu Alanda Yer Alacak Tesislere Hizmet Verecek İdari Ve Sosyal Tesisler Yer Alabilir.' denilmektedir.
Söz konusu plan değişikliği teklifinde, 184 ada 1,2 ve 3 parsellerin Küçük Sanayi Alanı başlığı altında Araç Muayene ve Kabul İstasyonu olarak fonksiyon değişikliği önerilmektedir.

Mülga Konacık Belediye Meclisi'nin 02.06.2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Konacık Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında, Küçük Sanayi Alanına ilişkin plan hükümlerinde, Maksimum Toplam İnşaat Alanı Katsayısı E:1.00 ve Maksimum Yapı Yüksekliği Hmax:7.50 metre olarak belirtilmiş olup, öneri plan değişikliği teklifinde Küçük Sanayi Alanına ilişkin plan hükümlerinde yapılaşma koşulları E:0.30 ve Yençok:7.50 metre olarak önerilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 25.11.2024 tarihli ve 11017268 sayılı yazısında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 1/e fıkrasında Küçük Sanayi Alanı; "Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır." şeklinde tanımlanmış olup küçük sanayi alanı tanımından da anlaşılacağı üzere "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" için yeterli büyüklüğün sağlanması ve araçların giriş çıkışında olumsuz etki yaratmayacak şekilde gereğinin sağlanması, Araç Muayene İstasyonlarının Açılması, İşletilmesi ve Araç Muayenesi Hakkında Yönetmelikte belirtilen kriterlerin sağlanması ve Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat kapsamında alanın değerlendirilmesi ve üst ölçek planında ve imar planında aykırı bir hüküm bulunmaması durumunda "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" kullanımının imar planında "Küçük Sanayi" kullanım kararı bulunan alanlarda da yapılabileceğinin değerlendirildiği belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 184 ada 1 parsele ilişkin 29.08.2024 tarihli ve 10322747 sayılı görüş yazısında; "….184 ada 1 parselin, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı…" ve "4.19. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Kent bütününe veya bölgeye hizmet eden ve içerisinde kamu kuruluşları ile kamuya hizmet eden yapıların yer aldığı alanlardır." şeklinde görüş bildirmiş olup, söz konusu alanlarda kamuya hizmet eden yapıların yapılabileceğinin belirtildiği; ancak plan değişikliği talebinin 184 ada 1, 2 ve 3 parselleri kapsadığı, 2 ve 3 parseller için kurum görüşlerinin bulunmadığı tespit edildiğinden, söz konusu parsellerde Küçük Sanayi Alanı amaçlı plan değişikliği talebine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşünün dosyasına eklenmesi gerekmektedir. Plan değişikliği teklifine ilişkin açıklama raporunun Nazım İmar Planı Değişikliğine esas ve nazım imar planı değişiklik teklifi ihtiyaç gerekçesine göre hazırlanmış olduğu tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas açıklama raporunun hazırlanması gerekmektedir.

Öneri plan değişikliği paftasında plan değişikliği onama sınırı bulunmamakta olup, plan üzerinde işlenmesi gerekmektedir. Plan teklifi dosyasında, İş ortaklığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 20.09.2024 tarih ve 5044200 sayılı yazısında; 'Gaz Deresinin geçtiği ve Gaz Deresinin bahse konu kısmında iki taraflı duvar ve menfezlerin yer aldığı tespit edilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uyarınca görüş sorulan parselde, dere kenarında bulunan duvar üst kotu, kret kotu olarak değerlendirilmelidir. Ayrıca ıslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütlesi, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması, Q taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi 500 durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle Planlı Alanlar İmar Tip Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması, ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmekte ve oluşabilecek can ve mal kaybında Kuruluşumuzun sorumlu tutulmayacağı, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir.' denilmekte olup, Öneri plan değişikliği genel plan hükümlerine eklenmesi gerekmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek – 8'de "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin 7. bendinde 'Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.' denilmektedir. Bu doğrultuda Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun hazırlanması gerekmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanması durumunda, yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda dosyasındaki eksiklerin tamamlanarak, plan hükümlerinde gerekli düzenlemelerin yapılarak, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat, onaylı planlar ve plan hükümleri, üst ölçekli plan kararları ile Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve eklerine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletilmesi gerekmektedir." görüşü bildirilmiştir.

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ

TÜVTÜRK, Türkiye'de periyodik araç muayenesinde yetkili ve görevli tek kuruluş olarak uluslararası standartlarda gerçekleştirdiği periyodik araç muayenesi hizmeti ile trafik ve araç güvenliğine katkı sağlamayı hedefleyen, konusunda uzman bir kuruluştur. 214 sabit, 5 motosiklet, 75 gezici ve 18 gezici traktör istasyonunda görevli 4500'ü aşkın çalışanı ile Türkiye'nin tamamında hizmet veren TÜVTÜRK, yılda 9 milyonu aşkın aracın periyodik ve yola uygunluk muayenelerini, yaklaşık 4 milyon aracın ise egzoz gazı emisyon ölçümünü gerçekleştirmektedir. Ücretsiz muayene tekrarları ve tespitlerle birlikte muayene sayısı 17 milyona erişmektedir.

TÜVTÜRK'ün tüm faaliyet alanı Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından düzenlenmekte ve operasyonları yine aynı Bakanlığın denetiminde yürütülmektedir. TÜVTÜRK, ayrıca TS EN ISO 17020 standartı uyarınca Türk Akreditasyon Kurumu (TÜRKAK) tarafından denetlenmekte olup, bu standarta göre akredite edilmiş bulunmaktadır. Araç Muayene İstasyonlarında; Periyodik Araç Muayenesi, Yola Elverişlilik Muayenesi, Tadilat Sonrası Muayene, Zorunlu Muayene, Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü, Tespit hizmetleri verilmektedir.

Konacık Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planında Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" olarak düzenlenen 184 ada 2 ve 3 parsellerde hizmet vermekte olan tesiste "Bodrum Yarımadası'nın kalıcı nüfusuna hizmet vermekte zaman zaman yetersiz kaldığından, kamu hizmetlerinde faydanın artırılması amacıyla, "Akaryakıt ve LPG İkmal istasyonu" kullanımı verilmiş olan 184 ada 1 parselin de "Araç Muayene ve Kabul İstasyonu" olarak kullanımına yönelik nazım imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Bölge Müdürlüğü başta olmak üzere diğer kurumların görüşleri doğrultusunda Araç Muayene ve Kabul İstasyonu olarak kullanılmak üzere "Küçük Sanayi Alanı"" olarak düzenlenmiş olan 184 ada 1, 2, 3 parsellerin bütününde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2025 tarihli 177 nolu kararı ile kabul edilmiş, askı süreci tamamlanarak kesinleşmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü gereğince Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. "Planların kademeli birlikteliği" ilkesi kapsamında alt ölçekli plan, üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Alt ölçekli plan, üst ölçekli plana uygun olarak düzenlenmez ise mevzuata aykırılık teşkil edecek olup ve uyuşmazlık konusu haline gelecektir.

İmar Kanunu'na (14/07/2020 tarih ve 7221/12. maddesi) eklenen Ek 8. Maddesinde ve Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin 26. maddesinde, İmar Planı Değişikliklerinin hangi şartlarda yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA ALINAN KARARLAR

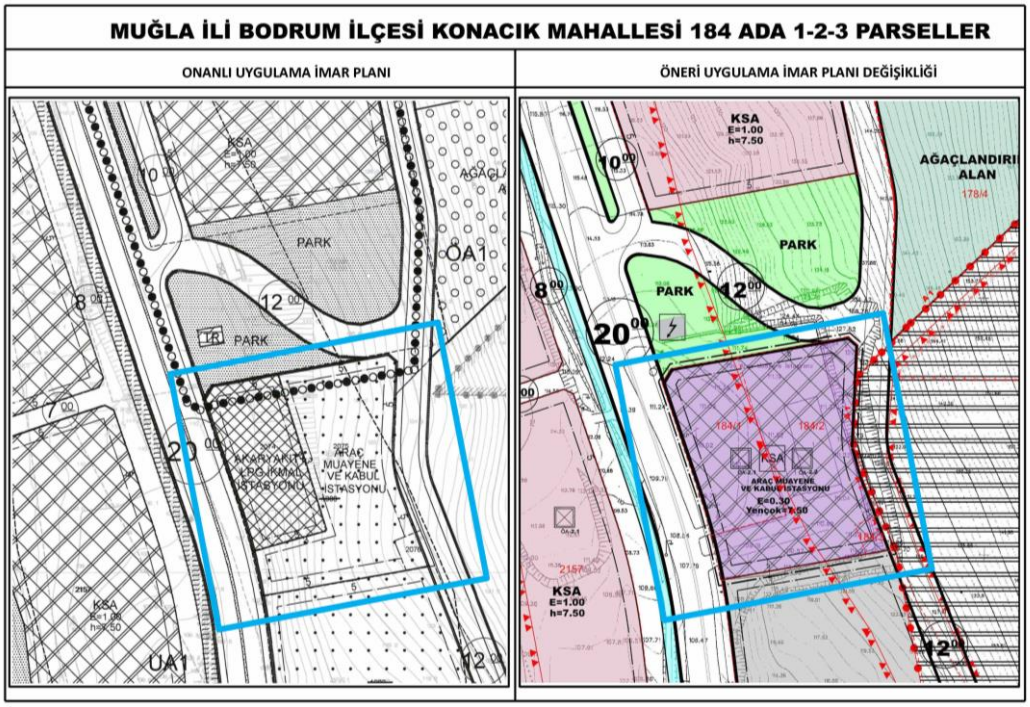
Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2025 tarihli 177 nolu kararı ile onaylanan ve kesinleşen Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında, onaylı imar planında Akaryakıt ve Lpg İstasyonu kullanımının, Araç Muayene ve Kabul İstasyonu olarak kullanım talebine ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 29.11.2024 tarihli 369696 sayılı yazısına cevaben düzenlenen Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.11.2024 tarihli 11017268 sayılı görüş yazısı doğrultusunda, 184 ada 1, 2 ve 3 parseller Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak düzenlenmiş, Küçük Sanayi Sitesi Alanında yapılaşma emsalinin belirlenmesinde, onaylı imar planında Araç Muayene ve Kabul İstasyonu için öngörülmüş olan E:0.30 yapılaşma kararı verilmiştir.

Üst kademe plan kararlarına uyma zorunluluğu olduğundan, Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin düzenlemeler aşağıda verilmiştir.

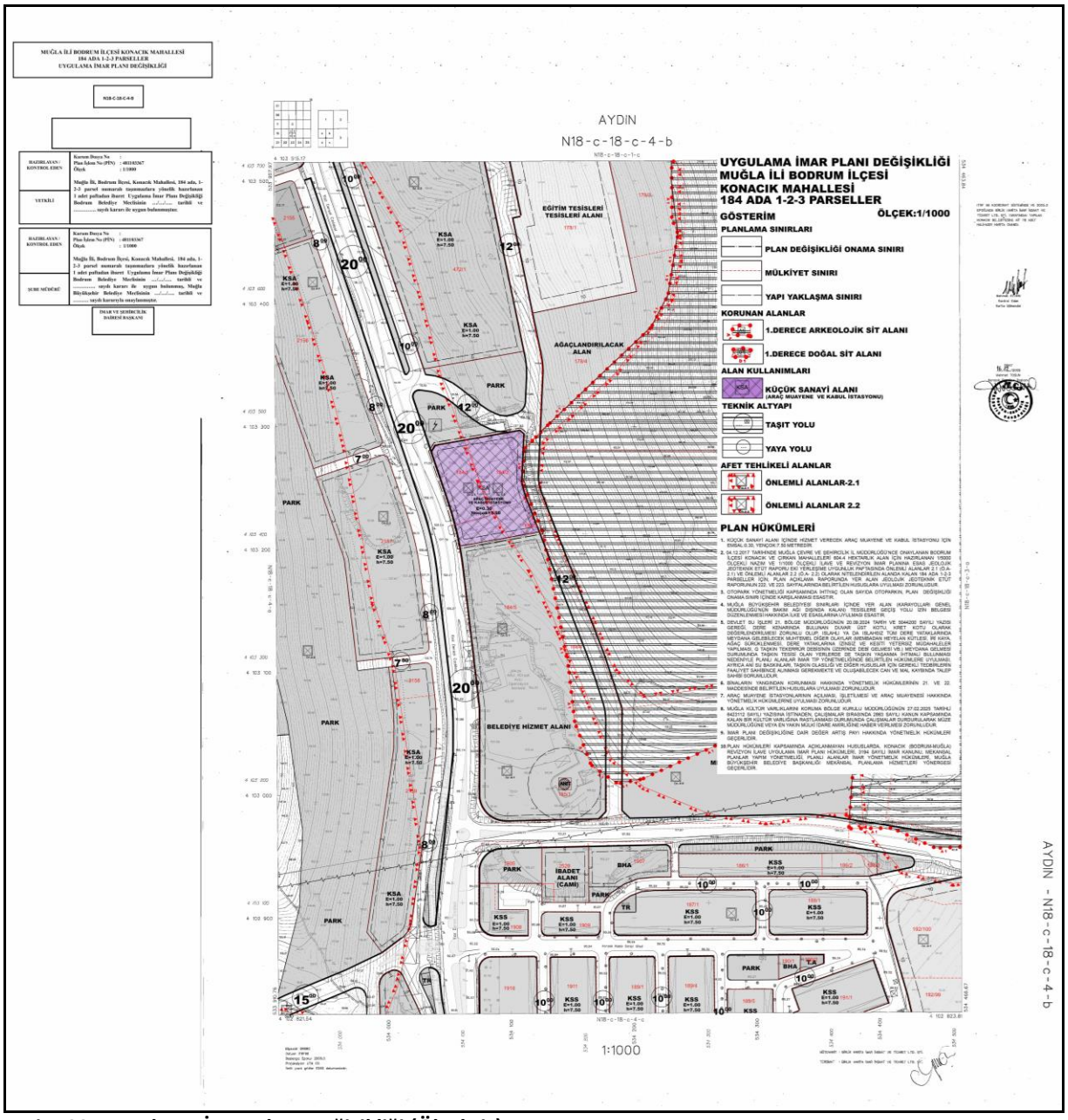
Bu kapsamda, 184 ada 1,2,3 parseller Küçük Sanayi Alanı (Araç Muayene ve kabul İstasyonu) olarak düzenlenmiş olup, yapılaşma koşulları E: 0.30 Yençok: 7.50 metre olarak öngörülmüştür. Tablo 9 'da Mekansal Kullanım Tablosu düzenlenmiştir. Uygulama İmar Planı mevcut ve öneri plan değişikliği karşılaştırmaları Harita 22'de, Uygulama İmar Planı Değişiklik Paftası Harita 23'te sunulmuştur.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ MEKANSAL KULLANIM TABLOSU 184 ADA/1 PARSEL (2005,15) 184 ADA/2 PARSEL (3641,55) 184 ADA/3 PARSEL (150,01)				
FONKSİYON ALANI	ADA/ PARSEL	MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Akaryakıt ve İkmal İstasyonu Alanı (0.40)	184/1 184/2 184/3	-	2005,15	-
Araç Muayene ve Kabul İstasyonu (0.30)		-	3641,55 + 150,01	-
Küçük Sanayi Sitesi Alanı (Araç Muayene ve Kabul İstasyonu)		5796,71	-	5796,71
TOPLAM ALAN (PLAN SINIRI)		5796,71	5796,71	5796,71

Tablo 9: Onanlı Uygulama İmar Planı İle Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Karşılaştırması



Harita 22: Onanlı Uygulama İmar Planı İle Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Karşılaştırması



Harita 23: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

1. KÜÇÜK SANAYİ ALANI İÇİNDE HİZMET VERECEK ARAÇ MUAYENE VE KABUL İSTASYONU İÇİN EMSAL:0.30, YENÇOK:7.50 METREDİR.
2. 04.12.2017 TARİHİNDE MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN BODRUM İLÇESİ KONACIK VE ÇIRKAN MAHALLELERİ 604.4 HEKTARLIK ALAN İÇİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASINDA ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A- 2.1) VE ÖNLEMLİ ALANLAR 2.2 (Ö.A- 2.2) OLARAK NİTELENDİRİLEN ALANDA KALAN 184 ADA 1-2-3 PARSELLER İÇİN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALAN JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN 222. VE 223. SAYFALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. OTOPARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA İHTİYAÇ OLAN SAYIDA OTOPARKIN, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

4. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA İLKE VE ESASLARINA UYULMASI ESASTIR.

5. DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.09.2024 TARİH VE 5044200 SAYILI YAZISI GEREĞİ, DERE KENARINDA BULUNAN DUVAR ÜST KOTU, KRET KOTU OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ ZORUNLU OLUP, ISLAHLI YA DA ISLAHSIZ TÜM DERE YATAKLARINDA MEYDANA GELEBİLECEK MUHTEMEL DİĞER OLAYLAR (MEMBADAN HEYELAN KÜTLESİ, İRİ KAYA, AĞAÇ SÜRÜKLENMESİ, DERE YATAKLARINA İZİNSİZ VE KESİTİ YETERSİZ MÜDAHALELER YAPILMASI, Q TAŞKIN TEKERRÜR DEBİSİNİN ÜZERİNDE DEBİ GELMESİ VB.) MEYDANA GELMESİ DURUMUNDA TAŞKIN TESİSİ OLAN YERLERDE DE TAŞKIN YAŞANMA İHTİMALİ BULUNMASI NEDENİYLE PLANLI ALANLAR İMAR TİP YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI, AYRICA ANİ SU BASKINLARI, TAŞKIN OLASILIĞI VE DİĞER HUSUSLAR İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN FAALİYET SAHİBİNCE ALINMASI GEREKMEKTE VE OLUŞABİLECEK CAN VE MAL KAYBINDA TALEP SAHİBİ SORUMLUDUR.

6. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN 21. VE 22. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARININ AÇILMASI, İŞLETİLMESİ VE ARAÇ MUAYENESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2025 TARİHLİ 6423112 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VEİRLMESİ ZORUNLUDUR.

9. İMAR PLANI DEĞİŞİKİLĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

10. PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, KONACIK (BODRUM-MUĞLA) REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA HİZMETLERİ YÖNERGESİ GEÇERLİDİR.

8. PLANLAMA ALANINDAN GÖRÜNÜMLER



Fotoğraf 1: Planlama Alanından Görünüm (184 ADA 2 VE 3 PARSELLER)



Fotoğraf 2: Planlama Alanından Görünüm (184 ADA 1 PARSEL)



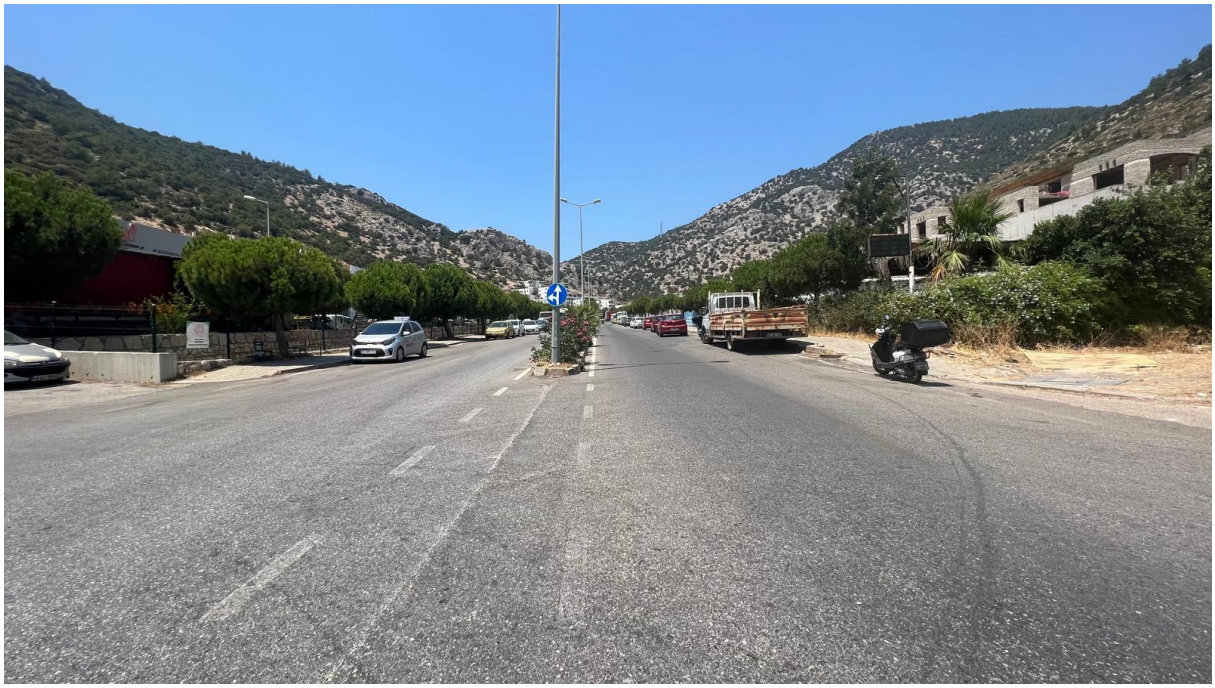
Fotoğraf 3: Planlama Alanından Görünüm (184 ADA 1 PARSEL) Geniş Açılı



Fotoğraf 4: Planlama Alanı Kuzeyindeki Park Alanı Görünümü



Fotoğraf 5: Planlama Alanı Batısından Geçen 20 metrelik Taşıt Yolu



Fotoğraf 6: Planlama Alanı Batısından Geçen 20 metrelik Taşıt Yolu (Geniş Açı)