



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ DEREKÖY
MAHALLELERİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



AND HARİTA İMAR PLANLAMA
İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-
KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ
DEREKÖY MAHALLELERİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



AND HARİTA İMAR PLANLAMA
İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ANKARA MERKEZ OFİSİ:
MUTLUKENT, ANGORA BULVARI 1920. CADDE BEYSU VİLLA KENT
SİTESİ NO:15, 06800 ÇANKAYA/ANKARA
TEL: (0312) 465 00 40 Email: andplanlama@gmail.com

MUĞLA İRTİBAT OFİSİ:
EMİRBEYAZIT MAH. ZÜBEYDE HANIM CAD. NO:12 ENİTAŞ REZİDANS
B BLOK DAİRE:17 MENTEŞE/MUĞLA
TEL: (0252) 502 00 40 Email: andplanlamamugla@gmail.com



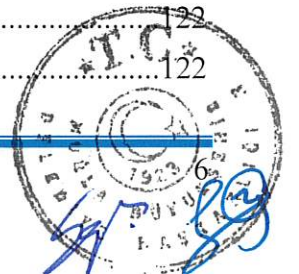
İÇİNDEKİLER

1	AMAÇ-KAPSAM	12
1.1	AMAÇ	12
1.2	KAPSAM.....	12
2	GENEL TANIM VE COĞRAFİ KONUM.....	1
2.1	KENTİN ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
2.2	YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	2
2.3	ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	8
3	KENTİN MEKAN OLUŞUMU	10
3.1	TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM	10
3.1.1	Bodrum Yarımadası Tarihsel Gelişimi.....	10
4	FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI İLE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	12
4.1	TOPOGRAFIK, JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK DURUMU	12
4.1.1	Topoğrafik Yapı ve Eğim Durumu.....	12
4.1.2	Jeolojik ve Jeomorfolojik Yapı.....	14
4.2	AFET RİSK DURUMU.....	24
4.2.1	Depremsellik Durumu	24
4.2.2	Afet Durumu.....	26
4.3	HİDROLOJİK VE HİDROJEOLJİK DURUMU – DSİ DURUMU	28
4.4	İKLİM.....	30
4.4.1	Sıcaklık	31
4.4.2	Basınç	33
4.4.3	Rüzgâr.....	33
4.4.4	Nem	34
4.4.5	Yağış.....	34
4.4.6	Bulutluluk	34
4.4.7	Deniz Suyu Sıcaklığı	34
4.4.8	Güneşlenme	35
4.5	EKOLOJİK YAPI.....	35
4.6	BİYOLOJİK YAPI VE VEJETASYON ÖZELLİKLERİ.....	37
4.6.1	Flora Varlığı	37
4.6.2	Fauna Varlığı	37
4.6.3	Orman Varlığı.....	38
4.7	TOPRAK YAPISI.....	38
5	SOSYAL ALTYAPI	42
5.1	GENEL YAPI.....	42

5.1.1	Nüfus ve Göç Hareketleri	43
5.2	EĞİTİM	43
5.2.1	Eğitim Tesisleri	44
5.3	SAĞLIK TESİSLERİ	45
5.4	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	45
5.5	İBADET ALANLARI	45
5.6	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	45
6	EKONOMİK YAPI	46
6.1	GENEL EKONOMİK YAPI	46
6.2	DIŞ TİCARET GÜCÜ	46
6.3	TARIM VE HAYVANCILIK SEKTÖRÜ	47
6.4	SANAYİ SEKTÖRÜ	51
6.5	TURİZM SEKTÖRÜ	53
6.5.1	Yerli – Yabancı Turist Profili ve İstatistikleri	53
6.5.2	Turizm Tesisleri; Oda/Yatak Kapasiteleri İstatistikleri	55
7	DEMOGRAFİK YAPI VE NÜFUS PROJEKSİYONLARI	62
7.1	BÖLGENİN DEMOGRAFİK YAPISI	62
7.2	NÜFUS PROJEKSİYONLARI VE PLAN KAPASİTESİ	66
8	BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMLARI	68
8.1	MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	68
8.2	ARAZİ KULLANIM ÜZERİNE GENEL DEĞERLENDİRME	70
8.3	YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER VE DOKU ANALİZİ	72
8.3.1	Mahalle Bazında Yerleşim Özellikleri	72
8.4	SOSYAL DONATI ALANLARI	87
8.4.1	Eğitim Tesis Alanları	87
8.4.2	Sağlık Tesisi Alanları	87
8.4.3	Dini Tesis Alanları	87
8.4.4	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	88
8.4.5	Spor Tesis Alanları	88
8.4.6	Açık ve Yeşil Alanlar	88
8.4.7	Mezarlık Alanları	88
8.4.8	Resmi Kurum Alanları	89
8.5	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	94
8.5.1	Ticaret Alanları	94
8.5.2	Pazar Alanları	94
8.5.3	Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanları	94
8.5.4	Akaryakıt ve Servis İstasyonları	94

8.5.5	Küçük Sanayi Alanı.....	94
8.5.6	Depolama Alanları.....	95
8.5.7	Diğer Kurumsal Kullanımlar	95
8.6	TURİZM ALANLARI.....	95
8.7	KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	96
8.7.1	Ulaşım.....	96
8.7.2	İçme ve Kullanma Suyu	98
8.7.3	Kanalizasyon ve Arıtma	98
8.7.4	Katı Atık	98
8.7.5	Yakıt ve Enerji.....	99
8.8	MÜLKİYET DURUMU	100
9	YASAL ÇERÇEVE.....	102
9.1	ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	102
9.1.1	Turizm Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri.....	102
9.2	PLANLAMA AŞAMASINDA UYGUN GÖRÜŞ VE TAHSİS GEREKTİREN ALANLAR	104
9.2.1	Orman Alanları.....	104
9.2.2	Tarım Arazileri	104
9.2.3	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Görüşü.....	104
9.2.4	Sit Alanları, Koruma Statüsü Bulunan Alanlar ve Tescilli Yapılar	106
9.3	HUKUKİ DURUM ve MAHKEME KARARLARI	114
9.3.1	Muğla 1. İdare Mahkemesi – Esas No: 2019/937, Karar No: 2020/986	114
9.3.2	Muğla 3. İdare Mahkemesi – Esas No: 2021/523, Karar No: 2021/1539	114
9.3.3	İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2021/1481, Karar No: 2022/310	114
9.3.4	İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2022/505, Karar No: 2022/570	114
9.3.5	İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2022/506, Karar No: 2022/569	115
9.3.6	Muğla 2. İdare Mahkemesi – Esas No: 2023/150, Karar No: 2024/2198	115
9.3.7	Muğla 1. İdare Mahkemesi – Esas No: 2023/2888, Karar No: 2024/1351	115
9.3.8	Muğla 2. İdare Mahkemesi – Esas No: 2024/188, Karar No: 2024/1941	116
9.4	KURUM GÖRÜŞLERİ	116
9.4.1	T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI.....	116
	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü	116
	Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Milas Orman İşletme Müdürlüğü	117
	Doğa Koruma ve Milli Parklar IV. Bölge Müdürlüğü	117

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	117
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü.....	117
9.4.2 ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI	117
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü	117
9.4.3 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	118
Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu.....	118
Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü.....	118
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	118
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.....	118
9.4.4 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI.....	118
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	118
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü.....	118
9.4.5 HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI	119
Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü.....	119
9.4.6 MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI.....	119
İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	119
9.4.7 İÇİŞLERİ BAKANLIĞI	119
İl Jandarma Komutanlığı	119
9.4.8 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	119
Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü	119
Adm Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü	119
BOTAŞ – Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.....	119
9.4.9 MUĞLA VALİLİĞİ.....	120
Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü	120
İl Sağlık Müdürlüğü	120
9.4.10 MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ.....	120
Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ)	120
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı.....	120
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı	120
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	120
Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı.....	120
Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı	121
Ulaşım Dairesi Başkanlığı.....	121
9.4.11 BODRUM KAYMAKAMLIĞI	121
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü	121
10 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	122
10.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	122



10.1.1	Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	122
10.1.2	Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Ve Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	126
10.1.3	Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı	128
10.1.4	Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı	128
10.1.5	Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği.....	129
10.1.6	Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği	130
11	PLAN KARARLARI	143
11.1	DEREKÖY MAHALLESİ, 287 ADA 33 PARSEL	143
11.2	TURGUTREİS MAHALLESİ, 439 ADA 3 PARSEL	145
11.3	İSLAMHANELERİ MAHALLESİ, 193 ADA 4 PARSEL.....	146
11.4	TURGUTREİS MAHALLESİ, 608 ADA 4 PARSEL	147
11.5	TURGUTREİS MAHALLESİ, 758 ADA 8 PARSEL	148
11.6	İSLAMHANELERİ MAHALLESİ, 117 ADA 2, 3 VE 4 PARSEL	149
11.7	İSLAMHANELERİ MAHALLESİ, 110 ADA 10 PARSEL.....	151
11.8	MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 24.10.2025 TARİHLİ VE 18810 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	155
11.9	PLAN HÜKÜMLERİ VE LEJANT PAFTASINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER	168
12	İTİRAZLARA YÖNELİK YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN EKLER.....	204
12.1	TURGUTREİS MAHALLESİ 439 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ MAHKEME KARARI.....	204
12.2	İSLAMHANELERİ 193 ADA 4 PARSEL İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ	206
12.3	İSLAMHANELERİ MAHALLESİ 117 ADA 2-3-4 PARSELLER İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ.....	209
12.4	İSLAMHANELERİ MAHALLESİ 110 ADA 10 PARSELE İLİŞKİN MAHKEME KARARLARI VE KURUM GÖRÜŞLERİ	211
13	2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN ALANLARA İLİŞKİN EKLER..	217
13.1	24.10.2025 TARİHLİ VE 18810 SAYILI KURUL KARARI	217
13.2	TESCİL VE SİT KARARI.....	219

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Muğla İline Bağlı İlçelerin Yüzölçümleri	2
Tablo 2 Araştırma Alanının Çevre İllere Olan Uzaklıkları	8
Tablo 3: Afete Maruz Bölgeler.....	26
Tablo 4 Bodrum İlçesi Aylara Göre Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri En yüksek – En Düşük Sıcaklık Değerleriyle Birlikte (°C).....	32
Tablo 5 Muğla İli İstasyonlarının Aylık Maksimum Sıcaklık Ortalamaları	32
Tablo 6. Nem Değerleri (%).....	34
Tablo 7 Muğla İli Toprak Gruplarının Alansal ve Oransal Dağılımı	39
Tablo 8 Etüt Yapılan Alanda Toprak Arazi Kullanımı	40
Tablo 9: Planlama Alanındaki Toprak Arazi Kullanımı	41
Tablo 10 Planlama Alanı Eğitim Tesisleri	44
Tablo 11: Muğla ili Toplam İthalat, ihracat ve dış ticaret hacmi (bin \$)	47
Tablo 12: Muğla ilinde Ürün Bazında Tarımsal Üretim Miktarları 2021 (Ton).....	48
Tablo 13: Bodrum İlçesi Yetiştirilen Önemli Tarım Ürünleri.....	49
Tablo 14: Muğla İli Organik Bitkisel Üretim Alanı ve Üretim Miktarı (2017-2023).....	50
Tablo 15: Muğla İli Hayvancılık Sayıları.....	50
Tablo 16: Muğla İli Tarıma Dayalı İmalat Firmaları Sayısı.....	52
Tablo 17: Muğla İli Sanayi Siteleri Bilgileri	53
Tablo 18: Bodrum İlçesi Sanayi Siteleri Bilgileri	53
Tablo 19: Muğla İli İç ve Dış Hat Havayolu Yolcu Sayısı	54
Tablo 20: Bölgenin Turizm Tesis, Oda ve Yatak Sayıları	55
Tablo 21: Bakanlık Belgeli Tesislerin Oda ve Yatak Sayıları.....	55
Tablo 22: Muğla ilçelerinde Tesislere Gelen Turist İstatistikleri- 2024 Yılı	57
Tablo 23: Planlama Alanındaki İşletme ve Yatırım Belgeli Tesisler.....	59
Tablo 24: Planlama Alanındaki Basit Konaklama Tesisleri.....	60
Tablo 25: Yıllara Göre Türkiye-Muğla-Bodrum Nüfus Bilgileri ve Nüfus Artış Hızları	62
Tablo 26: Muğla ili ilçelere göre Nüfuslar	63
Tablo 27: Bodrum ilçesi Mahalle Nüfusları.....	64
Tablo 28: Nüfus Projeksiyon Hesabı.....	65
Tablo 29: Planlama Alanı – Mülkiyet Dağılımı	100
Tablo 30. Bodrum İlçesi Turizm Merkezleri / Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri	102
Tablo 31. Çalışma Alanı – Sit Statülü Alanlar	106
Tablo 32. Çalışma Alanı – Tescilli Anıtsal Yapılar	109
Tablo 33. Çalışma Alanı – Tescilli Sivil Mimari Örnekleri	110
Tablo 34 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu	133
Tablo 35 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu.....	137
Tablo 36 İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 Parcele İlişkin Alan Dağılımı Tablosu	154
Tablo 37 349 ada 10 parsel Onaylı Plan Alan Dağılımı.....	158
Tablo 38 349 ada 10 parsel Teklif Plan Alan Dağılımı.....	158
Tablo 39 349 ada 11 parsel Onaylı Plan Alan Dağılımı.....	161
Tablo 40 349 ada 11 parsel Teklif Plan Alan Dağılımı.....	161

RESİM LİSTESİ

Resim 1 Araştırma Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Google Earth Görüntüsü.....	3
Resim 2 Araştırma Alanının Google Earth Görüntüsü.....	7
Resim 3 Türkiye'nin Neotektonik dönemini şekillendiren ana yapılar ve bölgeler (Şengör, 1980).....	24
Resim 4 Deprem Tehlike Haritası	25
Resim 5 Muğla İli Afete Maruz Bölge Alanları	27
Resim 6 Bodrum İlçesi Afete Maruz Bölge Alanları	27
Resim 7 Dereköy Mahallesi 287 Ada 33 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	145
Resim 8 Turgutreis Mahallesi 439 Ada 3 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	146
Resim 9 İslamhaneleri Mahallesi 193 Ada 4 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	147
Resim 10 Turgutreis Mahallesi 608 Ada 4 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	148
Resim 11 Turgutreis Mahallesi 758 Ada 8 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	149
Resim 12 İslamhaneleri Mahallesi 117 Ada 2, 3 ve 4 Parsellerin 05.08.1988 Tarih ve 1988/59 Sayılı Karar ile Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Yeri	150
Resim 13 İslamhaneleri Mahallesi 117 Ada 2, 3 ve 4 Parsellere İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	151
Resim 14 İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 Parselin Hizmet Etki Alanı.....	153
Resim 15 İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 Parselin Hizmet Yarıçapı	153
Resim 16 İslamhaneleri Mahallesi 110 Ada 10 Parsellere İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle	155
Resim 17 349 Ada 10 Parsel İmar Uygulama Öncesi ve Sonrası	158
Resim 18 Onaylı İmar Planları ile Öngörülen Kamuya Terk Oranlarının Alansal Dağılımı	160
Resim 19 2863 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Alana İlişkin Kesinleşen Uygulama İmar Planı İle.....	167

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Plan Araştırma Alanı ve Çevresi	4
Harita 2 Bodrum İlçesinin İdari Bölünüşü	5
Harita 3 Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	6
Harita 4 Ülke – Bölge Ulaşımındaki Yeri	9
Harita 5 Eğitim Analizi	13
Harita 6 Yerleşime Uygunluk Analizi	22
Harita 7 Jeolojik Yapı Analizi	23
Harita 8 Hidroloji Analizi	29
Harita 9 Arazi Kullanım Analizi	71
Harita 10 A1-Konut Doku Analizi	79
Harita 11 A2-Konut Doku Analizi	80
Harita 12 A3-Konut Doku Analizi	81
Harita 13 A4-Konut Doku Analizi	82
Harita 14 A5-Konut Doku Analizi	83
Harita 15 A6-Konut Doku Analizi	84
Harita 16 A7-Konut Doku Analizi	85
Harita 17 A8-Konut Doku Analizi	86
Harita 18 Sosyal Donatı Analizi	90
Harita 19 Eğitim Tesisleri Erişilebilirlik Analizi	91
Harita 20 Sağlık Tesisleri Erişilebilirlik Analizi	92
Harita 21 Dini Tesisleri Erişilebilirlik Analizi	93
Harita 22 Kentsel Ulaşım Kademelenmesi ve Karayolu Geçişi Analizi	97
Harita 23 Teknik Altyapı Analizi	99
Harita 24 Mülkiyet Durumu Analizi	101
Harita 25 Turizm Merkezleri ve Planlama Alanı İlişkisini Gösterir Analiz	103
Harita 26 Tarım Görüşü Analizi	105
Harita 27 İlçe Sit Analizi	111
Harita 28 Sit Alanları Analizi	112
Harita 29 Eşik Analizi	113
Harita 30 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı	122
Harita 31 Tarihsel Gelişim Analizi	127

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bodrum İlçesi Aylık Ortalama Maksimum Sıcaklıklar	33
Grafik 2 Rüzgar Gücü	33
Grafik 3 Bodrum İlçesi Eğitim Düzeyi.....	43
Grafik 4: Tarım Alanları (%).....	47
Grafik 5: Tarım Alanları (hektar)	47
Grafik 6: Yıllara Göre Nüfus Projeksiyonları	66



1 AMAÇ-KAPSAM

1.1 AMAÇ

Bu plan değişikliği çalışması; Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin 1/1.000 ölçekli plan değişikliklerinin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında; askı sürecinde iletilen itiraz dilekçeleri doğrultusunda yürürlükteki plan kararlarının uygulanmasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi, önceki onaylı planlar, meclis kararları ve sonuçlanmış yargı kararları ile plan paftaları arasındaki uyumsuzlukların ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, planın ana kararları korunarak parsel ve alan bazında uygulamaya yönelik düzenlemeler yapılmış; daha önce askıya çıkarılan plan değişikliği sürecinde 2863 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan alanlara ilişkin onaylanan plan kararları esas alınmış, Kanun kapsamında kalan alanlara ilişkin plan kararları ise ilgili mevzuat çerçevesinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşleri doğrultusunda yeniden değerlendirilerek, koruma-kullanma dengesi gözetilmek suretiyle askıya esas hale getirilmiştir.

1.2 KAPSAM

Bu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi sınırları içerisinde yer alan Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, askı sürecinde iletilen itirazların değerlendirilmesi ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin plan kararlarının ele alınması amacıyla hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan plan kararlarının, yürürlükteki mevzuat, onaylı planlar, meclis kararları ve sonuçlanmış yargı kararları ile uyumunun sağlanması; aynı zamanda korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine olumsuz etki etmeyecek şekilde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi esasına dayanmaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği; onaylı imar planının tamamına yönelik yeni bir planlama kararı oluşturmamakta olup, askı itirazları ve 2863 sayılı Kanun kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda uygun bulunan, kapsamı açıkça tanımlanan alanlara ilişkin plan kararlarıyla sınırlıdır.

2 GENEL TANIM VE COĞRAFİ KONUM

2.1 KENTİN ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi'nin güneybatısında, Muğla ilinin Bodrum ilçesine bağlı **Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahallelerini** kapsamaktadır. Alan, Bodrum Yarımadası'nın en batı kesiminde, denizle iç içe geçmiş kıyı karakteri ve yoğun yerleşim dokusuyla dikkat çeken bir konuma sahiptir.

Muğla ili, Türkiye'nin güneybatısında, 37°12' kuzey enlemi ile 28°21' doğu boylamları arasında yer almakta olup ortalama 670 metre rakıma sahiptir. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğuda Antalya illeriyle komşu olan Muğla; güneyde Akdeniz, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir. Yaklaşık **1.500 kilometre uzunluğundaki kıyı şeridiyle** Türkiye'nin en geniş sahil hattına sahip ilidir.

Bölgenin fizyografyası, kıyıya paralel uzanan dağ sıraları, kısa mesafede deniz seviyesinden yükselen yamaçlar ve vadilerle biçimlenmiştir. Başlıca akarsular arasında **Çine, Eşen ve Dalaman Çayları** bulunmakta; bu akarsular hem tarımsal faaliyetler hem de yerel ekosistemler açısından önemli rol oynamaktadır. Ayrıca **Bafa Gölü** ve **Köyceğiz Gölü**, il sınırları içinde yer alan en önemli doğal su kütleleridir.

Bodrum ilçesi, 36°-37° kuzey paralelleri ile 27°-39° doğu meridyenleri arasında yer almakta; kuzeyinde **Güllük Körfezi**, güneyinde ise **Gökova Körfezi** bulunmaktadır. Yaklaşık **221 kilometrelik kıyı uzunluğuna** sahip ilçede, planlama alanının kıyı sınırı yaklaşık **25 kilometreyi** bulmaktadır. Bu uzun kıyı şeridi, alanın turizm potansiyelini artırmakta ve denizle bütünleşik yaşam biçimini desteklemektedir.

Planlama alanı, Bodrum Yarımadası'nın güneybatı ucunda yer almakta olup; kuzeyde Gümüşlük, Geriş, Yalıkavak, Yaka, Gürece ve Yahşi mahalleleriyle çevrilidir. Batı ve güney kesimleri denizle sınır oluştururken, iç bölgelerde Karabağ, Akçaalan ve Dereköy mahalleleri yer almaktadır. **Peksimet, Bahçelievler, Turgutreis, Akyarlar ve İslamhaneleri** mahalleleri doğrudan Ege Denizi'ne kıyı yapmaktadır.

Muğla kent merkezini Bodrum'a bağlayan **ana ulaşım aksı**, planlama alanının içinden geçmekte olup İslamhaneleri, Akçaalan ve Bahçelievler mahallelerini takip ederek Turgutreis'te son bulmaktadır. Bu ulaşım hattı, alanın turizm ve ticaret yönünden erişilebilirliğini güçlendirmektedir.



2.2 YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

Muğla İli 6360 Sayılı Kanunla yapılan düzenlemeler sonrasında Muğla Büyükşehir Belediyesi statüsünde 13 ilçeden oluşmaktadır.

Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin ilçeleri; Bodrum, Milas, Yatağan, Kavaklıdere, Menteşe, Ula, Marmaris, Datça, Köyceğiz, Dalaman, Ortaca, Seydikemer ve Fethiye'dir.

Bodrum ilçesi, Anadolu'nun güneybatısında, Muğla ilinin batı kıyısında yer almakta olup ilin turizm, ticaret ve kültür açısından en önemli merkezlerinden biridir. İlçe; 27° 20'–28° 00' doğu boylamları ile 36° 55'–37° 10' kuzey enlemleri arasında konumlanmaktadır.

Kuzeyinde **Güllük Körfezi** ve Milas ilçesi, doğusunda **Mumcular ve Yatağan ilçeleri**, güneyinde **Gökova (Kerme) Körfezi**, batısında ise **Ege Denizi** ve Yunan adaları bulunmaktadır. Bodrum Yarımadası, kuzeydoğu–güneybatı doğrultusunda uzanmakta olup, girintili çıkıntılı kıyı yapısı, koyları, burunları ve adalarıyla dikkat çekici bir morfolojiye sahiptir.

Doğusunda **Yaran Dağı** ve **Pazarbaşı Tepe** gibi yükseltiler yer almakta; güneyde Gökova Körfezi boyunca uzanan kıyı hattı, doğal koylar ve plajlarla çevrilidir. İlçenin batı ucunda **Turgutreis**, kuzeyinde ise **Torba** ve **Yalıkavak** yer almakta olup bu bölgeler, yarımadaının en önemli yerleşim ve turizm merkezlerini oluşturur.

İLÇE ADI	YÜZÖLÇÜMÜ (km ²)
Bodrum	650
Dalaman	608
Datça	436
Fethiye	875
Kavaklıdere	302
Köyceğiz	1329
Marmaris	906
Milas	2067
Ortaca	285
Ula	479
Yatağan	851
Menteşe	1659
Seydikemer	2208
TOPLAM	12654

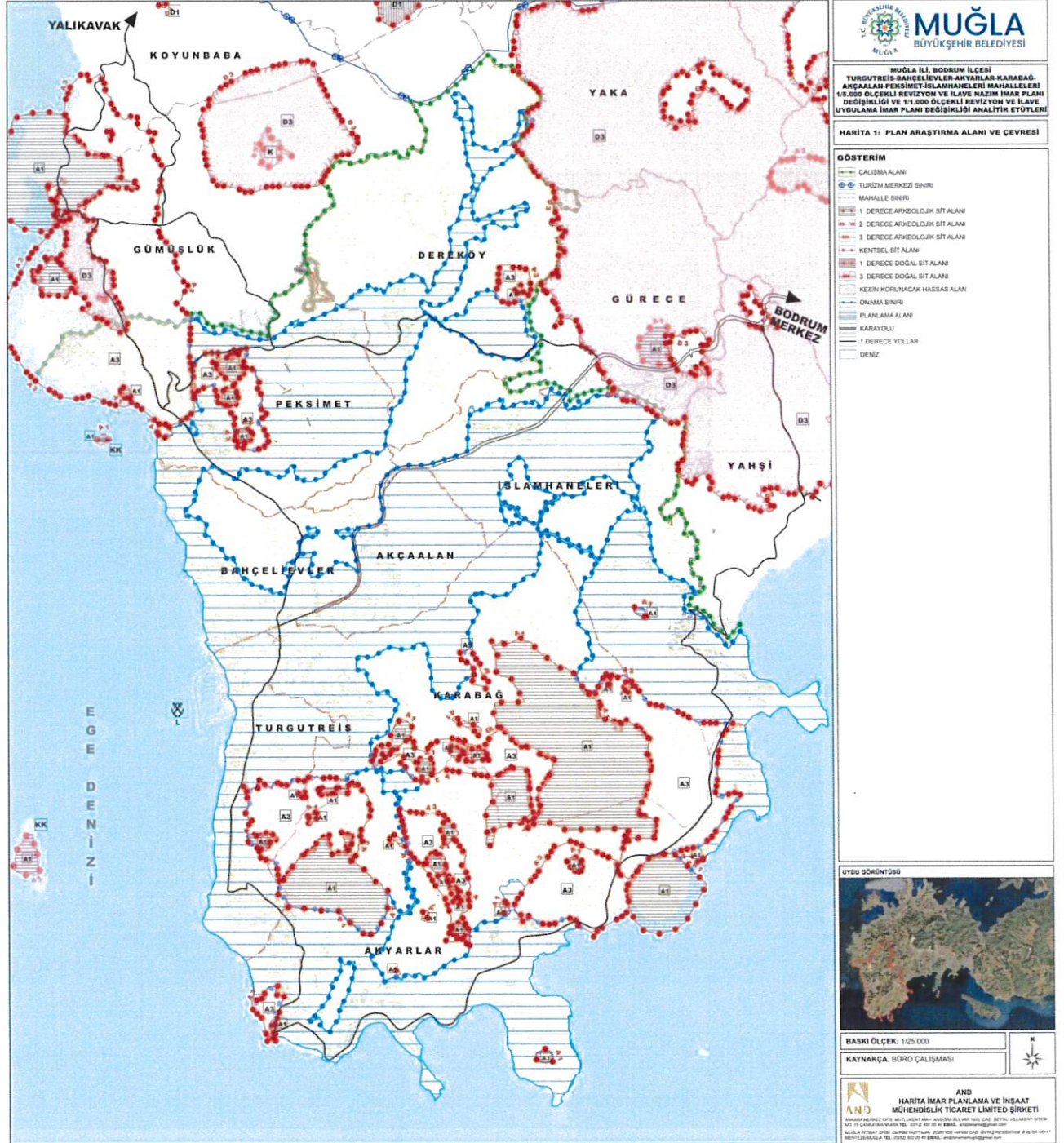
Tablo 1 Muğla İline Bağlı İlçelerin Yüzölçümleri
Kaynak: TÜİK



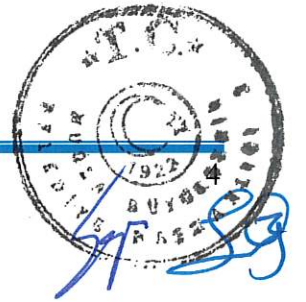


Resim 1 Araştırma Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Google Earth Görüntüsü
Kaynak: Google Earth, 2025

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 1 Plan Araştırma Alanı ve Çevresi
Kaynak: Büro Çalışmaları



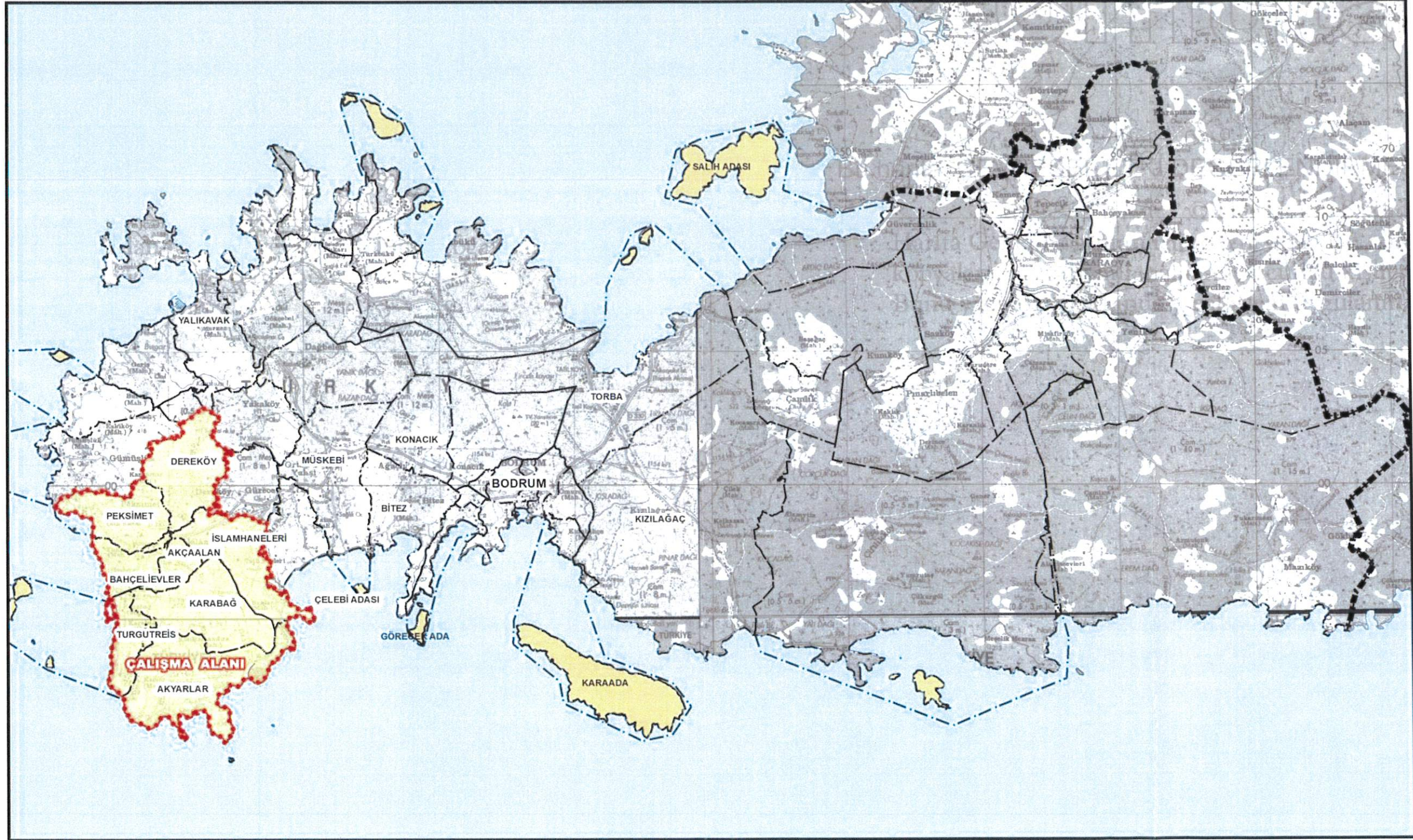


MUĞLA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

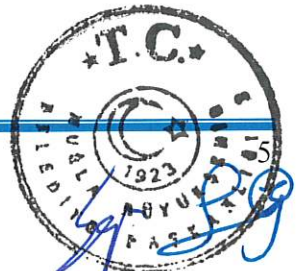
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
BODRUM İLÇESİNİN İDARİ BÖLÜNÜŞÜ



Harita No:8

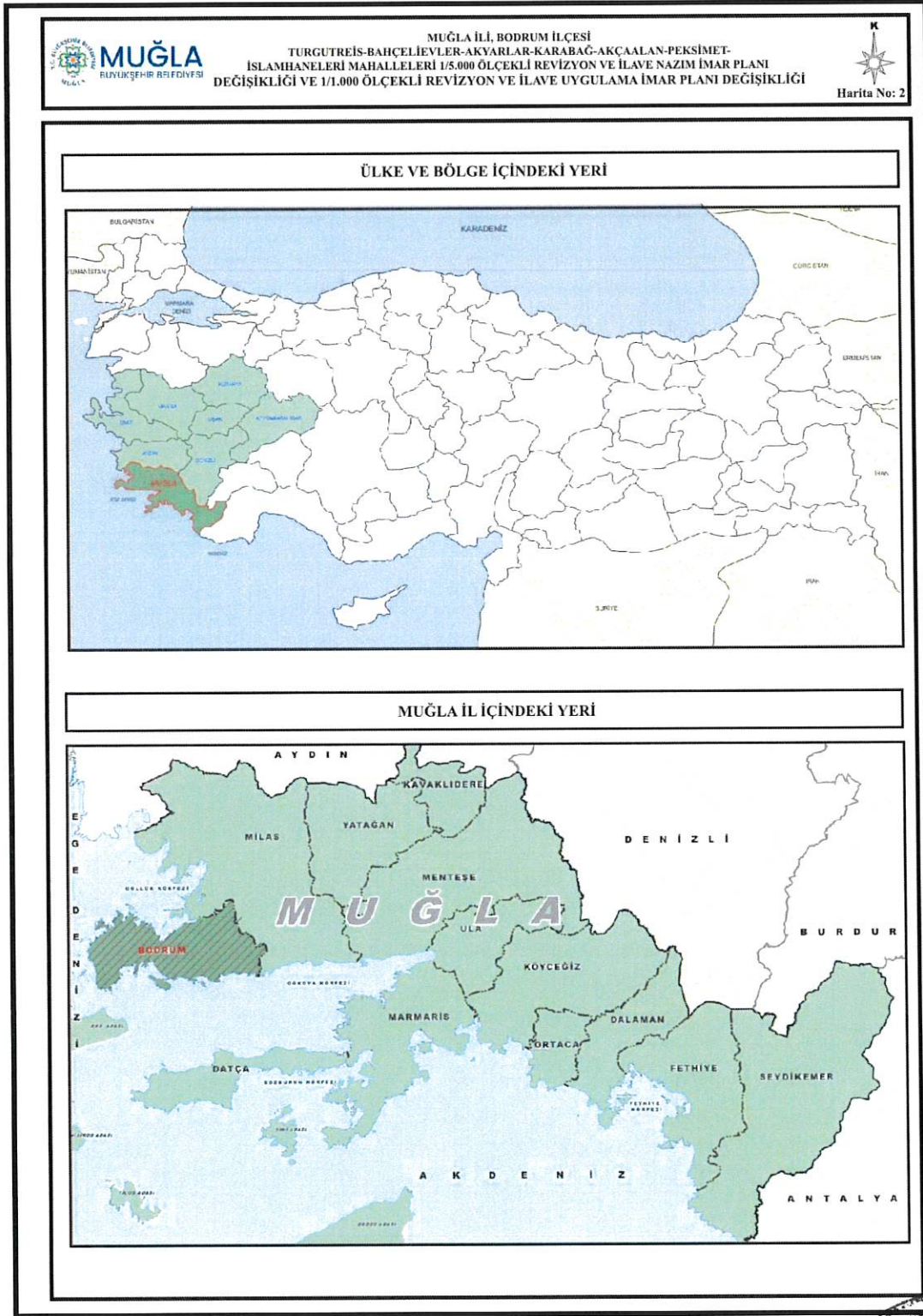


Harita 2 Bodrum İlçesinin İdari Bölünüşü
Kaynak: Büro Çalışmaları



Muğla ilinin Büyükşehir statüsü kazanmasıyla Bodrum ilçesindeki 11 belde belediyesi kapanmış ve 30 Mart 2014 tarihinden itibaren yarımada tek bir belediye olarak yönetilmeye başlanmıştır.

Bodrum ilçesinde 56 adet mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerden sekizi planlama çalışması kapsamında kalmaktadır.



Harita 3 Ülke ve Bölge İçindeki Yeri
Kaynak: Büro Çalışmaları



Resim 2 Araştırma Alanının Google Earth Görüntüsü
Kaynak: Google Earth, 2025

2.3 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Muğla ili, Ege Bölgesi'nin önemli ulaşım kavşaklarından biri olup, kente **Denizli yönünden D330, İzmir-Aydın yönünden D550 ve Antalya-Fethiye yönünden D400** Devlet Karayolları ile ulaşım sağlanmaktadır. Bu karayolu aksları, Muğla'yı hem Ege hem de Akdeniz kıyı kentlerine bağlayan stratejik bir konuma taşımaktadır.

İl sınırları içerisinde **Milas-Bodrum Havalimanı** ve **Dalaman Havalimanı** olmak üzere iki havalimanı bulunmaktadır. Bodrum'a ulaşımın büyük kısmı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden gerçekleşmekte olup, planlama alanına yaklaşık **35 kilometre** mesafededir. Demiryolu ulaşımı bulunmamakla birlikte, en yakın tren istasyonu **Aydın ili Söke ilçesinde**, yaklaşık **135 kilometre** uzaklıktadır.

Bodrum ilçesi, karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşım seçeneklerinin tamamına sahip olmasıyla **ulaşılabilirliği yüksek bir merkezdir**. İlçeyi Muğla il merkezine ve çevre yerleşimlere bağlayan karayolu ağı, aynı zamanda turistik hareketliliğin de ana arterini oluşturmaktadır.

Planlama alanı, Bodrum Yarımadası'nın güneybatı ucunda konumlanmakta olup; Turgutreis mahalle merkezinden Bodrum ilçe merkezine ve Yalıkavak'a yaklaşık **20 kilometre**, ilçenin iç kesimlerinde yer alan **Mumcular** mahalle merkezine ise yaklaşık **49 kilometre** uzaklıktadır. Bu konumuyla alan, hem kıyı yerleşimleriyle hem de Bodrum'un iç bölgeleriyle güçlü bir ulaşım bağlantısına sahiptir.

İL MERKEZİ	MESAFE (KM)
MUĞLA	82
ANTALYA	290
DENİZLİ	235
AYDIN	215
İSTANBUL	795
ANKARA	650
İZMİR	360

Tablo 2 Araştırma Alanının Çevre İllere Olan Uzaklıkları
Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

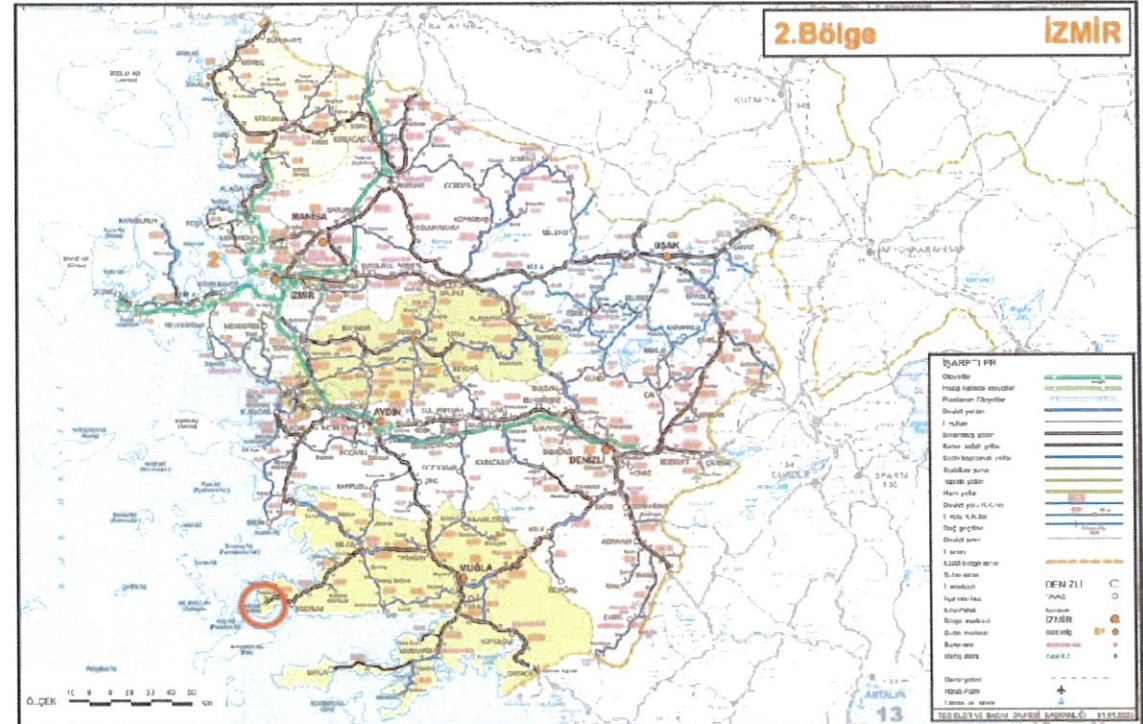


Harita No: 5

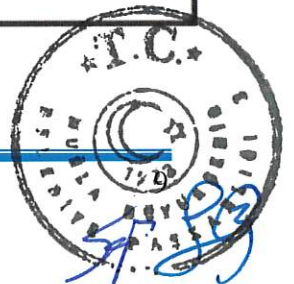
ÜLKE ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ



BÖLGE ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ



Harita 4 Ülke – Bölge Ulaşımındaki Yeri
Kaynak: Büro Çalışmaları



3 KENTİN MEKAN OLUŞUMU

3.1 TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM

3.1.1 Bodrum Yarımadası Tarihsel Gelişimi

Bodrum ilçesinin yer aldığı Akdeniz Bölgesi, eski çağlarda dünyanın önemli siyasi ve uygarlık merkezlerinden biri olmuştur. Eski uygarlıkların çoğu, Akdeniz kıyılarında, özellikle de doğu kesiminde sıralanmıştır. Sümer, Mısır, Asur, Babil, Fenike, Hitit, Girit ve Yunan Uygarlıkları başta olmak üzere en ileri seviyedeki toplumlar, Asya, Avrupa ve Afrika Kıtaları arasındaki bu geçit bölgede var olmuşlardır. Bodrum, Akdeniz’le, yine bir uygarlık beşiği olan Ege’nin tam arasındaki konumundan dolayı Anadolu’da iz bırakan birçok uygarlığa tanıklık etmiş, her dönem jeopolitik önemini korumuş bir yerleşim olmuştur.

Anadolu tarihini başlatan uygarlık Hititler’dir. Ege kıyılarında yaşayan yerli ahali daha çok batıdan gelip buralara yerleşen Kimmer, Akha ve Argos’lularla karışmıştır. Ege kıyıları, Troya’dan güneye doğru sırasıyla İonya, Lidya, Bodrum’un içinde bulunduğu Karya ve Akdeniz’e doğru Likya Devletleri’nin sıralandığı bölgedir.

Karya Uygarlığı ve Bodrum’un tarihi, antik çağlarda Halikarnassos Kenti’nin ve yakın çevresinin arkeolojik buluntularına göre, günümüzden beş bin yıl öncelerine kadar uzanır. Ege’ye doğru uzanan Bodrum Yarımadası, birçok kültürün ve uygarlığın izlerini taşır. Yöre çağlar boyunca Ege adalarından gelenlerin sayısız istilasına uğramış; Akdeniz’de hakimiyet kurmak isteyenler için her zaman önemli bir nokta olmuştur.

Karya Uygarlığı, İonia ile demokrasinin ilk örneklerinin görüldüğü Likia arasında kalan bölgede kurulmuştur. Halikarnassos zamanla Karya’nın önemli bir şehri olmuştur. Bodrum Yarımadası’nda Karya Uygarlığı’ndan kalan yirmi kadar antik yerleşim kalıntısı vardır. Bunlardan Pedasa, Side, Urania, Telmissos, Theangela, Syangela ve günümüzde planlama alanı içindeki Peksimet mahallesi sınırlarında bulunan **Myndos (Kadı Kalesi)** ile Karabağ mahallesi sınırlarında bulunan **Termera**, Kar şehirleridir. Leleg’lere ait kalıntılar ise ulaşımı zor dağlık yerlerdedir. Planlama alanındaki, Akyarlar mahallesi sınırlarında bulunan **Aspat** ve Çiftlik mahallesi yakınlarındaki Theangela ile Gökçeler mahallesi yakınlarındaki Pedasa Leleg’lerin tipik yerleşim noktalarıdır. Bu iki kavim birbirini kardeş saydıklarından Kar şehirlerinde de Leleg’lere ait yapılar görülür.

Troya savaşıdan sonra, M.Ö.XI. yüzyılda Balkanlar’dan Anadolu’ya göçler olmuş, birbiri ardına gelen kavimler Hitit İmparatorluğu’nu yıkmış ve Anadolu’yu altüst etmişlerdir. Kuzey Avrupa’dan gelen Dor’lar Yunanistan’ı ve Girit’i aşp Karya kapılarına dayanmışlardır. Bodrum ve Datça Yarımadalrı’na çıkmış olmalarına rağmen daha içerilere girememişlerdir. Buraya kadar gelebilenler de Karya halkı arasında erimiş ve Anadolu’da kalmışlardır.

M.Ö.VI. yüzyılda tüm Anadolu, İran’dan batıya doğru akın eden Perslerin hakimiyetine girmiş; Karya da Pers Satraplığı’na (valiliğine) bağlanmıştır. Persler Dönemi’nde, Halikarnassos’un da dahil olduğu bölge “Karia Satraplığı” olarak bilinmektedir.

Pers hakimiyeti altındaki Karya’nın Mausolos’un hükümdarlığının onuncu yılında başkent olması şehrin gelişiminde bir dönüm noktası olmuştur. Önce Likia’yı, sonra Rodos’u



topraklarına katan Mausolos döneminde Halikarnassos gerek imar gerek ticaret bakımından çok gelişmiştir. Kral Mausolos kendini ölümsüz kılmak isteyerek şehri kuleler ve surlarla çevirmiştir. M.Ö.334 yılında ise Büyük İskender, Halikarnassos'u hakimiyeti altına almıştır.

Daha sonraki dönemlerde Roma İmparatorluğu'nun yönetiminde kalan Halikarnassos'da, Bizans Dönemi'nde çok tanrılı dinlerden kalan tapınaklar kiliseye çevrilmiş, bazı kaleler yenilenmiştir. M.S.1071'de Selçuklu'ların Anadolu'ya hakim olmalarıyla bölgeye Türkmen aşiretleri yerleşmiştir. M.S.1300 yılında din savaşlarının başlamasıyla Halikarnassos ve Bodrum Kalesi hasar görmüş, daha sonra Rodos Şövalyeleri'nin mimarları tarafından yenilenmiştir.

Halikarnassos 1552 yılında Kanuni Sultan Süleyman'ın Rodos seferi ile Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1770'de Rus Donanması'nın hücumuna uğrayan kent, Yunan İsyanı'nda (1824) Osmanlı üssü olarak kullanılmıştır. Şehir, 1919-1921 yılları arasında İtalyan işgalinde kalmış, 1921 yılında yeniden Türk'lerin hakimiyetine geçmiştir.

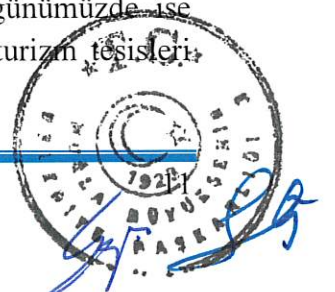
"Bodrum" adı kalenin kurucularından olan St.Petrium Şövalyeleri'nden gelmektedir. O dönemde burada yaşayan Türkler tarafından "Burdum" olarak telaffuz edilen bu isim, Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte "Bodrum" olarak kesinleşmiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında yaklaşık 5000 nüfuslu, balıkçılık ve süngercilik ile geçinen küçük bir liman kasabası olan Bodrum, 1965 yılından itibaren turizm potansiyeline bağlı olarak nüfus artışı yaşamış; ve özellikle 1980'li yıllardan sonra hızla gelişerek önemli bir turizm merkezi haline gelmiştir.

Planlama alanı adını, Osmanlı döneminin ünlü denizcilerinden Amiral Turgut Reis'ten almakta olup, Bodrum Yarımadası'nın tarihsel dokusunun önemli bir parçasıdır. Bölge, antik dönemden günümüze uzanan yerleşim izleriyle tarih boyunca farklı uygarlıklara ev sahipliği yapmış, bu yönüyle kentin kültürel kimliğinin oluşmasında belirleyici olmuştur.

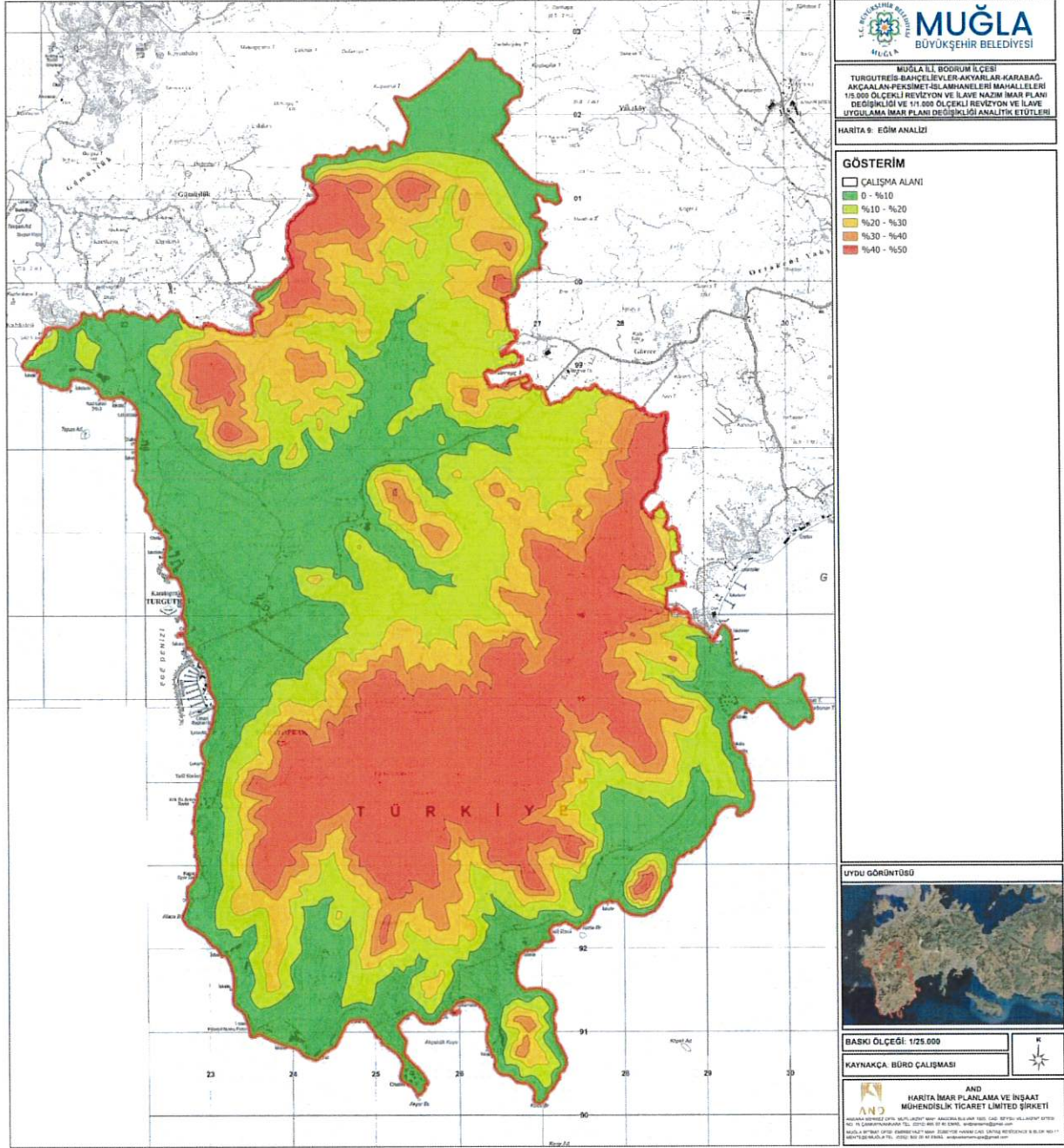
Alan içerisinde yer alan arkeolojik sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları, bölgenin zengin tarihsel mirasını gözler önüne sermektedir. Peksimet Mahallesi'nde bulunan Kadı Kalesi ve Myndos Antik Kenti, Karabağ Mahallesi'ndeki Termara Antik Kenti, Akyarlar'daki Leleg kalıntıları, Aspat Kalesi ve Fener Burnu çevresindeki arkeolojik alanlar, kültürel sürekliliğin somut örnekleri olarak korunmaktadır. Bunların dışında, bölgede kimliği belirlenmemiş çok sayıda arkeolojik alan ve kalıntı da bulunmaktadır.

Tarihsel olarak, bölge başlangıçta kırsal nitelikli küçük köy yerleşimlerinden oluşmaktayken, 1968 yılında Turgutreis Belediyesi'nin kurulması ve 1970'te bölgenin 1. derece öncelikli turistik merkez ilan edilmesiyle birlikte hızlı bir mekânsal dönüşüm sürecine girmiştir. Bu dönemden itibaren gelişim, özellikle Turgutreis ve Bahçelievler mahallelerinden başlayarak kıyı boyunca doğu ve kuzeye doğru yayılmış; kıyı yerleşimlerinden iç kesimlere doğru bir genişleme eğilimi göstermiştir.

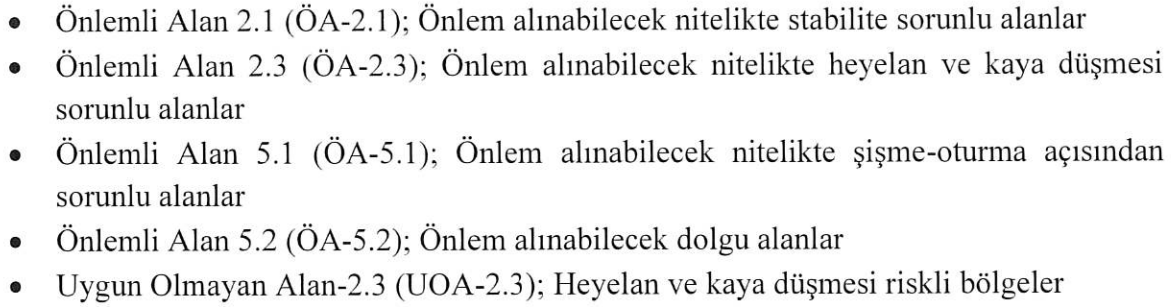
Dereköy ve Peksimet mahalleleri kendi içinde büyüme göstermiş, günümüzde ise planlama alanı genelinde yerleşik konut alanları, yazlık konut bölgeleri ve turizm tesisleri yoğun biçimde yer almaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 5 Eğim Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir.

- Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve duraylılığı sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır. Yapılaşma öncesi öncelikle yağmur suyu, kanalizasyon, atık su, yol gibi alt yapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar içerisinde ve alanın dışında olup, bu alanları etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü halde bulunan kaya bloklarının ıslah işlemlerinin parsel bazlı önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında bütünsellik içerisinde gerekli önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Bu alanlar oldukça engebeli olup, kendi içerisinde birçok yamaç ve tepelerden oluşmaktadır. Muhtemel kaya düşmesi tehlikesi gösteren her yamaç kendi içinde bütüncül olarak bir ıslah projesi dahilinde ve Belediyesi kontrolünde gerekli kaya ıslah çalışmaları yapıldıktan sonra ve muhtemel kaya düşmesi tehlikesinin ortadan kalktığı kanaatine varıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Ayrıca Bozdağ Formasyonu ve Akıyar Formasyonu’na ait kireçtaşları görülmüştür. Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde karstik boşlukların olup olmadığı ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlenmeli ve alınmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.3)

Planlama alanında Turgutreis, Akıyarlar, Karabağ, İslamhaneleri, Akçaalan’da volkanik kayaçlarda gömülü, yarı gömülü ve askıda kaya blokları gözlenmiştir. Bu alanlarda eğim %10’dan yüksektir. Yapılan gözlemler neticesinde bu alanlarda yapılacak kontrolsüz kazıların heyelan, kaya düşmesi gibi kompleks hareketler şeklinde gelişebilecek stabilite sorunu oluşabileceği görülmüştür. Ancak tüm bu stabilite sorunlarının alınacak mühendislik önlemleri ile giderilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan-2.3 (ÖA-2.3)” olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlarda;

- Bu alanlar içerisinde ve alanın dışında olup, inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü halde kaya blokları bulunmaktadır. Bu blokların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan inşa aşamasına kesinlikle geçilmemelidir. Bu ıslah çalışmaları yapılırken çevrede bulunan yapıların güvenliği mutlaka sağlanmalıdır.
- Bu alanlar oldukça engebeli olup, kendi içerisinde birçok yamaç ve tepelerden oluşmaktadır. Muhtemel kaya düşmesi tehlikesi gösteren her yamaç kendi içinde bütüncül olarak bir ıslah projesi dahilinde ve Belediyesi kontrolünde gerekli kaya ıslah

çalışmaları yapıldıktan sonra ve muhtemel kaya düşmesi tehlikesinin ortadan kalktığı kanaatine varıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.

- Yüzey, sızıntı ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesini önleyecek yamaç boyunca etkili drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.
- Yapı yükleri zemin niteliğindeki ayrışma zonunun ince olduğu durumlarda, mühendislik problemleri bulunmayan sağlam kayaya taşıttırılmamalıdır.
- Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar var ise bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.
- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik (kademelendirme, teraslama vb.) gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma esnasında yapı temelleri homojen (aynı) birimler üzerine oturtulmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Etüt alanında yapılaşma öncesi oluşturulacak bütün kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar içerisinde ve alanın dışında olup, bu alanları etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü halde bulunan kaya bloklarının ıslah işlemlerinin parsel bazlı önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında bütünsellik içerisinde gerekli önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Ayrıca Bozdağ Formasyonu ve Akyar Formasyonu’na ait kireçtaşları görülmüştür. Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde karstik boşlukların olup olmadığı ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlenmeli ve alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıttırılacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabiliteye uygun analizler (kinematik vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1)

Planlama alanında alüvyon ve volkanik kayalara ait rezidüellerin gözlendiği alanlardır. Topoğrafik eğimi genel olarak %0-10 aralığında olan alanlardır. Alüvyon ve rezidüel zeminler için yapılan değerlendirmelerde alan, orta-yüksek şişme derecesine sahiptir.



Oturma değeri ise kabul edilebilir sınırlar içerisinde olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca denize yakın alüvyon zeminlerde sıvılaşma riski bulunduğundan bu başlık altında değerlendirilmiştir.

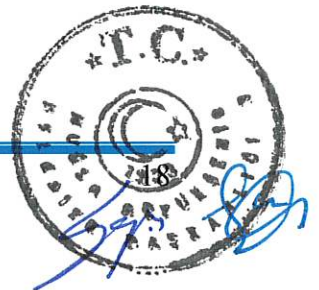
Planlama alanında yerleşime uygunluk amaçlı değerlendirmeye altlık oluşturması için jeolojik yapı, mühendislik problemleri açısından şişme, oturma, taşıma gücü vb. zemin problemlerinin mühendislik tedbirleriyle giderilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan- 5.1 (ÖA-5.1)” olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlarda;

- İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yeraltı, yüzey, sızıntı ve atık suların temele ulaşmasını engelleyici drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Yapılan hesaplamalarda oturma, şişme ve taşıma gücü vb. zemin problemleri belirlenmiş olup, zemin etütlerinde yeraltı su seviyesi ve temelle etkileşimi irdelenmeli, gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zeminlerin su tutma ve taşıma özellikleri mevsimsel artma ve azalma, morfolojik yapıya bağlı olarak yağmur ve yüzey suları için etkin bir çevre yüzeysuyu drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar (ÖA-5.2)

Planlama alanında Peksimet Mahallesi’nde bulunan çöp dolgu alanı “Önlemler Alan- 5.2” olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda bulunan dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı parsel/bina bazlı zemin etütlerinde belirlenmelidir. Bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemleri bulunmayan sağlam seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Parsel/bina bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- İnşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yeraltı, yüzey, sızıntı ve atık suların temele ulaşmasını engelleyici drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alan-2.3 (Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler)

Bu alanlar Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri, Akçaalan, Karabağ mahallelerinde volknitlerin bulunduğu alanlardır. Topoğrafik eğimin çok yüksek olduğu, askıda, yarı askıda ve gömülü kayaların yoğun bulunduğu ve sarp kayalıkların oluşturduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut kaya düşmesi olaylarının çok büyük çapta olacağı gözlenmiştir. Bu nedenle bu alanlar “Uygun Olmayan Alanlar-2.3” olarak değerlendirilmiştir.

17.07.2018 tarihinde onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etüde ilişkin;

“Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi” ve “Sonuçlar” bölümü de yine *Ek-1*’de verilmiştir. Söz konusu etütte çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından 2 ayrı bölgeye ayrılmış olup yapılaşmalarda etüt belirtilen aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

- Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)
- Önlemler Alan 2.3 (ÖA-2.3)

Önlemler Alan (ÖA-5.1)

Planlama alanında alüvyon zeminin gözlendiği alanlardır. Bu alanlar, öngörülemeyen zemin problemleri ve planlama alanının I. Derece Deprem Bölgesi olması sebebiyle “Önlemler Alan- 5.1 (ÖA-5.1)” olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlarda;

- İnşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yeraltı, yüzey, sızıntı ve atık suların temele ulaşmasını engelleyici drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Yapılaşma öncesinde yapılacak zemin etüt çalışmalarında sondaj çalışmaları ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır. Birimin jeolojik özellikleri göz önüne alındığında proje aşamasında uygun inşaat, zemin periyodu değişimi ve zemin iyileştirme



teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı önlem alınmalıdır. Bu alanlarda zemin etüt içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile birlikte zemin parametreleri belirlenmeli, temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır. Aynı zamanda, zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

- Zeminlerin su tutma ve taşıma özellikleri mevsimsel artma ve azalma, morfolojik yapıya bağlı olarak yağmur ve yüzey suları için etkin bir çevre yüzeysuyu drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Üst kotlardan gelebilecek yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır. Proje aşamasında mutlak suretle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.

Önlemler Alan (Ö.A-2.3)

Planlama alanında kayaçlarda gömülü, yarı gömülü ve askıda kaya blokları gözlenmiştir. Bu alanlarda eğim %10'dan yüksektir. Yapılan gözlemler neticesinde bu alanlarda yapılacak kontrolsüz kazılarda heyelan, kaya düşmesi gibi kompleks hareketler şeklinde gelişebilecek stabilite sorunu oluşabileceği görülmüştür. Ancak, tüm bu stabilite sorunlarının alınacak mühendislik önlemleri ile giderilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar "Önlemler Alan-2.3 (ÖA-2.3)" önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar" olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlarda;

- Bu alanlar içerisinde ve alanın dışında olup, inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü halde kaya blokları bulunmaktadır. Bu blokların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan inşa aşamasına kesinlikle geçilmemelidir. Bu ıslah çalışmaları yapılırken çevrede bulunan yapıların güvenliği mutlaka sağlanmalıdır.
- Bu alanlar oldukça engebeli olup, kendi içerisinde birçok yamaç ve tepelerden oluşmaktadır. Muhtemel kaya düşmesi tehlikesi gösteren her yamaç kendi içinde bütüncül olarak bir ıslah projesi dahilinde ve belediyesi kontrolünde gerekli kaya ıslah çalışmaları yapıldıktan sonra ve muhtemel kaya düşmesi tehlikesinin ortadan kalktığı kanaatine varıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Yüzey, sızıntı ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesini önleyecek yamaç boyunca etkili drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.
- Yapı yükleri zemin niteliğindeki ayrışma zonunun ince olduğu durumlarda, mühendislik problemleri bulunmayan sağlam kayaya taşıtırılmamalıdır.
- Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar var ise bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik (kademelendirme, teraslama vb.) gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma esnasında yapı temelleri homojen (aynı) birimler üzerine oturtulmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Etüt alanında yapılaşma öncesi oluşturulacak bütün kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar içerisinde ve alanın dışında olup, bu alanları etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü halde bulunan kaya bloklarının ıslah işlemlerinin parsel bazlı önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında bütünsellik içerisinde gerekli önlemlerin alındıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıttırılacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabiliteye uygun analizler (kinematik vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

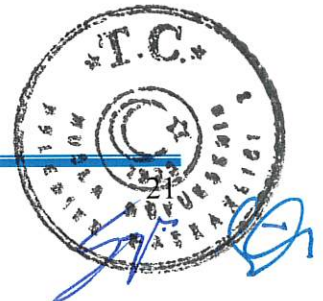
04.07.2012 tarihinde onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etüde ilişkin;

“Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi” ve “Sonuçlar” bölümü de yine *Ek-1*’de verilmiştir. Söz konusu etütte çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından 2 ayrı bölgeye ayrılmış olup yapılaşmalarda etüt belirtilen aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

- Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)
- Önlemler Alan 2.2 (ÖA-2.2)

Önlemler Alan-2.1 (Ö.A-2.1) –Stabilite Sorunlu Alanlar

- Bina temellerinin kaya niteliğindeki tüf-andezit biriminin ayrışmamış kesimlerine ve tek tip zemine oturtulmalıdır.
- Arazinin bazı bölgeleri eğimli olduğundan bu alanlarda inşaat esnasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması ve kademe ve istinat yapıları ile desteklenerek gerekli şev açısı oluşturulmalıdır.
- Yapılaşma sırasında oluşacak derin kazılarda kendi parseli ile birlikte komşu parsellerin de güvenliği sağlanmalıdır.



4.2.2 Afet Durumu

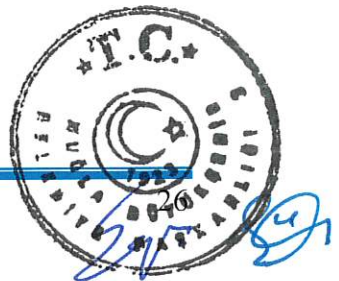
Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) 07.12.2023 tarih 774876 sayılı kurum görüş yazısında, Cumhurbaşkanlığı Kararı veya Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan Afete Maruz Bölge Kararları iletilmiştir. Afete Maruz Bölge ilan edilen alanlar, 7269 sayılı Kanunun 14. maddesi gereği yapı ve ikamete yasaklanmıştır. (Ek-1)

Bodrum İlçesinde 18.06.2019 tarihinde Kaya Düşmesi tehlikesi ile Gündoğan Yukarı Mahallesi'nde Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir.

SIRA NO	İLÇESİ	KÖYÜ/ BELDESİ	MAHALLE	AFETİN TÜRÜ	RAPOR TARİHİ	AMB KARARI (2. MADDE)	
1	Yatağan	Bağyaka	Merkez	Heyelan	19.12.2019	29.10.2020	2020/3143
2	Kavaklıdere	Çayboyu		Heyelan	14.06.2019	24.12.2019	2019/1867
3	Kavaklıdere	Menteşe		Heyelan	14.06.2019	24.12.2019	2019/1867
4	Seydikemer	Çatak		Heyelan	10.12.2018	24.12.2019	2019/1867
5	Ula	Gökova	Kozlukuyu	Kaya Düşmesi	23.10.2018	24.12.2019	2019/1867
6	Bodrum	Gündoğan	Yukarı	Kaya Düşmesi	25.07.2018	18.06.2019	2019/1152
7	Ortaca	Gökbel	Kızılcapınar	Heyelan	12.02.2012	05.11.2012	2012/3920
8	Seydikemer	Bağlağaç		Heyelan	03.04.2012	05.11.2012	2012/3918
9	Seydikemer	Dereköy		Heyelan	05.12.2011	05.11.2012	2012/3918
10	Milas		Ören Mah.	Kaya Düşmesi	10.02.2015	08.04.2015	2015/7575
11	Dalaman		Çöğmen Mahallesi	Heyelan	20.04.2015	19.08.2015	2015/8079
12	Seydikemer	Arsaköy		Heyelan	11.03.2019	24.12.2019	2019/1867
13	Merkez	Kuzluk		Heyelan	23.06.2020	04.10.2021	2021/4592
14	Köyceğiz	Yayla	Yayla Amb Bir Kısım (116 Ada 44 Ve 45 Parseller) Kaldırılmıştır	Heyelan	13.05.2014 / 14.08.2017	20.10.2014	2014/6934

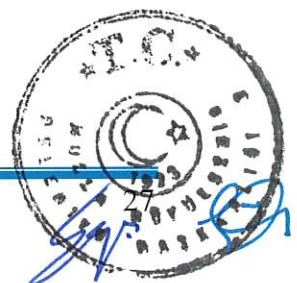
Tablo 3: Afete Maruz Bölgeler

Kaynak: Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)



A satellite map of the Bodrum Peninsula in Turkey. The map shows the rugged, mountainous terrain of the peninsula, with the city of Bodrum located on the eastern coast. To the west of Bodrum, the location of Gündoğar is marked with a red dot and labeled. The surrounding waters are a deep blue, and the coastline is highly irregular with many small bays and inlets.

AND



4.3 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLojİK DURUMU – DSİ DURUMU

Muğla ilinin de içinde yer aldığı güneybatı Anadolu'nun “Menteşe Yöresi”, genel olarak karstik ve kalkerli formasyonlardan oluşan bir jeomorfolojik yapıya sahiptir. Bu yapı, yüksek geçirgenliği nedeniyle yüzey sularının kalıcı akışlar oluşturmamasını engeller; suyun büyük kısmı yeraltına sızarak karstik akifer sistemleri içinde depolanır.

Bodrum Yarımadası da bu karakteristik yapının tipik bir örneğidir. Yarımada genelinde sürekli yüzey akarsu sistemleri gelişmemiş, bunun yerine mevsimsel yağışlara bağlı kısa süreli dere akışları gözlenmektedir. İlçe sınırları içerisindeki en önemli yüzey suyu, Karaova bölgesinde Yaran Dağı'ndan doğarak Güllük Körfezi'ne ulaşan Kocadere'dir. Bunun dışında, özellikle kış aylarında aktifleşen küçük dereler bölgesel drenajı sağlamaktadır.

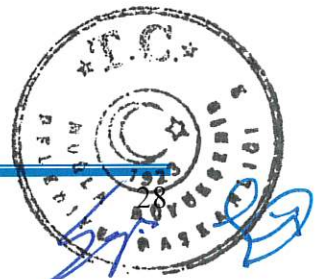
Yeraltı suyu açısından Bodrum Yarımadası sınırlı rezervlere sahiptir. Turgutreis ve çevresinde “Karatoprak” olarak bilinen kesimde, topografya ve litolojik yapı nedeniyle yeraltı suları kıyı boyunca uzanan 13 küçük ova sisteminde toplanmaktadır. Bu akiferlerin beslenmesi mevsimsel yağışlarla sınırlı olup, yaz aylarında aşırı çekim ve buharlaşma nedeniyle su seviyesi düşüşleri ve tuzlanma riski gözlenmektedir. Özellikle kıyıya yakın bölgelerdeki tuzlu su girişimi (intrüzyon), sürdürülebilir su yönetimi açısından önemli bir sorun olarak değerlendirilmektedir.

Bodrum ilçesi, yaz döneminde nüfusun üç ila dört katına çıkması nedeniyle mevsimsel su talebi baskısına maruz kalmaktadır. İçme ve kullanma suyu ihtiyacı, Mumcular ve Geyik barajlarından sağlanan yüzey suları ile DSİ denetiminde işletilen yeraltı suyu kuyularından karşılanmaktadır. Barajlardan sağlanan su, ilçe merkezine ve sahil yerleşimlerine terfi hatlarıyla iletilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ), bölge genelinde yeraltı suyu çekimlerini kontrol altına almak, tuzlanma riskini azaltmak ve kıyı akiferlerini korumak amacıyla yeraltı suyu gözlem ağı kurmuştur. Ayrıca, özellikle yaz dönemlerinde artan su talebine karşı alternatif su kaynaklarının geliştirilmesi (örneğin arıtılmış atık suyun yeniden kullanımı ve deniz suyunun arıtılması) üzerine fizibilite çalışmaları yürütülmektedir.

Genel olarak, planlama alanı su kaynakları bakımından kısıtlı ve hassas bir hidrolojik sisteme sahiptir. Bu nedenle planlama süreçlerinde su kaynaklarının korunması, tüketimin dengelenmesi ve kirlilik risklerinin önlenmesi temel planlama ilkeleri arasında değerlendirilmelidir.

Planlama alanındaki mahallelerde, **DSİ Genel Müdürlüğü görüşünde (Ek-2)** (bu alana referans veren ek neyse o yazılmalı ve oradan görsel çekilmbelirtilen Saraca, Kocabağ, Köprü, Koca, Mandıra, Eşek, Mezarlık, Altara, Kaykacak ve Kuru olarak adlandırılan dereler bulunmaktadır.



4.4 İKLİM

İklim koşulları, doğal çevre ve insan faaliyetleri üzerinde belirleyici olan en önemli coğrafi unsurlardan biridir. Doğrudan ve dolaylı etkileriyle doğal çevreyi şekillendirmekte ve tüm canlıların yaşam koşullarını belirlemektedir. Canlıların yaşamı için, iklim unsurlarının en önemlisi olan sıcaklık ve yağış şartlarının uygun olması gerekir. İklim koşulları, bu hayati öneminin yanı sıra jeolojik olaylarla meydana gelen büyük morfolojik birimlerin işlenmesinde de önemli bir etkiye sahiptir. Özellikle yağış, su kaynaklarının varlığını etkilemesi bakımından hem canlılar üzerinde hem de yeryüzünün şekillenmesinde en önemli rolü bulunmaktadır. Birer fiziki coğrafya özelliği olan; hidrografik özellikler, bitki örtüsü ve toprak özellikleri iklimin kontrolünde biçimlenmektedir (Doğan, 2014).

Akdeniz Havzası içerisinde kalan Muğla ve çevresini etkileyen hava ve iklim koşullarını belirleyen temel etkenler, Akdeniz Havzası'nı etkileyen hava kütleleri ve hava koşullarıyla aynı özellikleri taşımaktadır (Yavaşlı, 2005). Akdeniz İkliminin hakim olduğu bu yöre, enlem etkisine bağlı olarak yazları artan sıcaklık değerleri, kışları deniz etkisine ve yüksekliğe bağlı olarak kıyılarda ılık, dağlık kesimler de düşüktür.

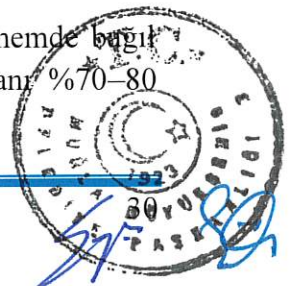
Güneybatı Anadolu'da ve Muğla'da yağışlar genellikle kış mevsiminde Akdeniz cephesi boyunca doğuya hareket eden gezici depresyonların etkinliklerine bağlıdır (Kayan, 1977). Subtropikal Akdeniz iklim bölgesinin normal bir özelliği olarak bilinen yaz kuraklığı ve yağışlardaki yüksek yıllar arası değişkenlik ile bağlantılı olarak, her mevsimde rastlanabilen kurak dönemler, Muğla yöresinde de şiddetli yaz kuraklığına bağlı olarak su kaynaklarını olumsuz etkilemektedir (Türkeş ve Altan, 2013).

Muğla, kış aylarında coğrafi konumuna bağlı olarak, 30°- 40°N paralelleri arasında egemen olan Batı rüzgârları sisteminin etki alanı içine girerken, yaz mevsiminde Batı rüzgârları sisteminin kuzeye çekilmesi ile subtropikal yüksek basınç alanının etkisi altında kalır. Yörenin en tipik özelliği iklimsel değişkenliğin yüksek ve mevsimselliğin kuvvetli olduğu subtropikal Akdeniz iklimi ve onun tanıtıcı özelliği olan şiddetli yaz kuraklıkları ve yüksek yaz sıcaklıklarının etkili olmasıdır. Ancak, yörede yer şekillerinin uzanış doğrultusu söz konusu iklim koşullarında yerel değişikliklere yol açmaktadır (Türkeş ve Altan, 2013).

Bodrum Yarımadası, Ege ve Akdeniz iklim kuşaklarının kesişim noktasında yer alması nedeniyle, iki bölgenin karakteristik iklim özelliklerini birlikte taşımaktadır. Genel olarak Akdeniz iklimi hâkimdir; yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılıman ve yağışlı geçer.

Yıllık ortalama sıcaklık 18–20°C civarındadır. Yaz aylarında sıcaklıklar 35°C'nin üzerine çıkarken, kış aylarında genellikle 10°C'nin altına düşmez. En yüksek sıcaklıklar temmuz ve ağustos aylarında görülürken, en fazla yağış aralık–şubat döneminde gerçekleşmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700–800 mm arasında değişmekte olup, yağışın büyük kısmı kısa süreli sağanaklar şeklinde düşmektedir.

Bölge genelinde yaz aylarında belirgin kurak dönem yaşanmakta, bu dönemde ortalama nem oranı %50'nin altına inmektedir. Kış ve ilkbahar aylarında ise nem oranı %70–80



seviyelerine yükselir. Bu iklim koşulları, bitki örtüsü ve doğal ekosistem üzerinde belirleyici etkiye sahiptir.

Bodrum Yarımadası, kıyı ve deniz rüzgârlarının sürekli etkisi altında bulunur. Özellikle yaz aylarında kuzey yönlü “meltem rüzgârları”, gündüz saatlerinde serinlik sağlarken, akşamları denizden karaya yönelen meltemler sıcaklık dengesini korur. Bu durum, bölgenin hem yaşam koşullarını hem de turizm açısından tercih edilirliliğini artıran doğal bir avantajdır.

Yarımadanın iç kesimleri kıyıya göre daha karasal özellikler göstermekte; sıcaklık farkları ve yağış dağılımı bu alanlarda biraz daha belirgin hale gelmektedir. Mikroklima etkisiyle, kıyıdan içeriye doğru gidildikçe bağıl nem azalır ve gündüz–gece sıcaklık farkı artar.

İklim koşulları, bölgedeki tarımsal faaliyetleri, bitki örtüsünü ve yerleşim biçimini doğrudan etkilemektedir. Narenciye, zeytin, badem ve incir gibi türler için uygun yetiştirme koşulları sağlanmakta; uzun süren yaz mevsimi ve düşük nem oranı, açık hava yaşamı ve turizmin yılın büyük bölümünde aktif olmasına olanak tanımaktadır.

4.4.1 Sıcaklık

Muğla İlinde bulunan ilçelerin uzun yıllık meteoroloji verilerini ortalamalarına göre, yıllık ortalama sıcaklık; Bodrum’da 19 °C, Milas’ta 18,3 °C’dir.

Yıllık sıcaklık değerleri üzerinde etkili olan tel faktör yükseltidir. Her 200 metrede sıcaklık değerleri 1 °C düşmektedir. Kıyı kesimlerde bulunan Bodrum, Turgutreis, Datça, Marmaris gibi ilçeler yükseltinin 100 metreyi geçmediği kıyı bölgelerde bulunmaktadır.

Mevsimlik ortalama sıcaklık değerlerine bakılacak olursa, yaz ve sonbahar sıcaklık ortalamalarının yıllık sıcaklık ortalamalarından yüksek; kış ve ilkbahar aylarındaki sıcaklık değerlerinin de yıllık sıcaklık ortalamalarından daha düşük olduğu gözlenmektedir. Yaz ve kış mevsimleri arasında 18 °C’i bulan sıcaklık farkları bulunmaktadır. Bu sıcaklık farkları, kıyıdan iç kesimlere gidildikçe karasallığın etkisiyle artmaktadır. Örneğin, kıyıda bulunan Datça, Bodrum, Turgutreis ve Marmaris’te yaz ile kış mevsimleri arasındaki sıcaklık farkı 15 °C’yi geçmezken, kıyıya daha uzakta olan Muğla, Milas, Yatağan gibi yerleşmelerde yaz ile kış arasındaki yıllık sıcaklık farkı 17 °C civarındadır.

Yaz mevsiminde en sıcak olan ilçeler sırasıyla **Bodrum**, Datça ve Milas’tır. Bodrum ilçesinin ortalama en düşük sıcaklığı 11,1 °C ile Ocak ayında görülmektedir. Milas ilçesinin ortalama en düşük sıcaklığı ise 9,5 °C ile yine Ocak ayında görülmektedir. İnceleme alanına en yakın sıcaklık gözlemi yapan meteoroloji istasyonu Milas Meteoroloji İstasyonu’dur. Bu istasyona ait yıllık ortalama sıcaklık 17.9 °C, en düşük sıcaklık ise -4.3 °C’dir.

Araştırma sahasında yaz ayları (Haziran, Temmuz ve Ağustos) planeter ve coğrafi faktörlerin etkisiyle aylık ortalama sıcaklık değerlerinin en yüksek olduğu aylardır. Haziran



ayı ortalama sıcaklık değeri 27.1 'dir. Temmuz ayı en yüksek değerlerin görüldüğü aydır. Bu ayda ortalama sıcaklık değerleri incelendiğinde ortalama sıcaklık değeri 35.9'dur.

Bir sahanın iklim özelliklerini ifade etmek bakımından ortalama, düşük ve yüksek sıcaklık değerlerinin bilinmesi önem arz etmektedir. Bu sayede yıl içerisinde sıcaklığın hangi değerler arasında oynadığı tespit edilebilecektir. İl genelinde aylık ortalama yüksek sıcaklıklar, Ocak ayında 9,3°C ile 15,8°C arasında oynamaktadır. Yıl içinde aylık ortalama yüksek sıcaklıklar, Temmuz ve Ağustos aylarında en yüksek değerlere ulaşmakta ve genelde 34°C civarında seyretmektedir.

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
DEĞERLER (°C)												
Ortalama Sıcaklık°C	11.2	11.1	13.0	16.3	20.8	25.5	28.2	27.8	24.4	20.2	15.7	12.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık°C	15.0	15.1	17.4	20.9	25.9	31.1	34.0	33.7	30.2	25.6	20.1	16.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık°C	8.2	7.8	9.4	12.5	16.4	20.6	23.2	23.1	20.2	16.6	12.6	9.6

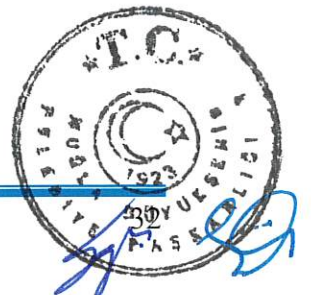
Tablo 4 Bodrum İlçesi Aylara Göre Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri En yüksek – En Düşük Sıcaklık Değerleriyle Birlikte (°C)

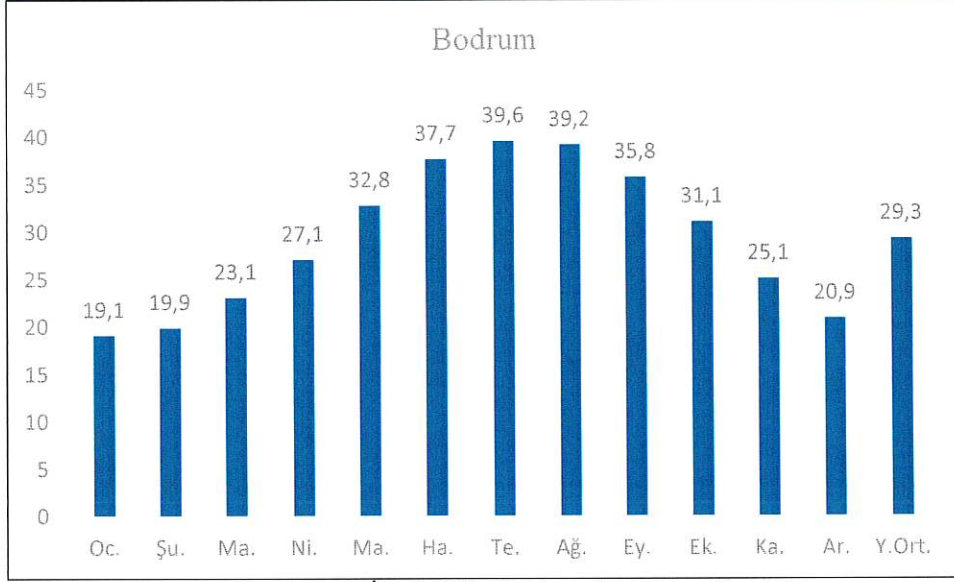
Kaynak: Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü verilerinden düzenlenmiştir.

İstasyon	Oc.	Şu.	Ma.	Ni.	Ma.	Ha.	Te.	Ağ.	Ey.	Ek.	Ka.	Ar.	Y.Ort.
Bodrum	19,1	19,9	23,1	27,1	32,8	37,7	39,6	39,2	35,8	31,1	25,1	20,9	29,3
Dalaman	20,1	21,1	24,6	27,9	33,1	38,3	40,2	39,3	36,4	32,4	26,8	21,8	30,2
Datça	18,5	19	21,5	25,5	30,8	35,5	37,5	36,7	33,8	29,4	24,2	20,2	27,7
Fethiye	20,3	22	25,1	28,3	32,7	37,4	39,4	39,1	36,1	31,9	26,1	22,3	30,1
Kavaklıdere	15,6	18	22	26,4	32,2	36,3	38,6	38,3	35,5	30,4	22,9	17,1	27,8
Köyceğiz	19,8	21,5	24,8	28,7	34,3	39,3	41,6	40,6	37,6	33,2	26,7	21,3	30,8
Marmaris	18,9	20	23	27,1	32,4	37,6	39,4	39	35,9	31,4	25,2	20,4	29,2
Milas	38,1	20,5	24,2	28,9	33,7	38,8	41,1	40,7	37,5	32,5	27	20,9	32
Menteşe	14,9	17,2	21,3	26	31,3	35,7	37,9	38	34,9	29,7	23,1	17,1	27,3
Ortaca	20,1	21,1	24,6	27,9	33,1	38,3	40,2	39,3	36,4	32,4	26,8	21,8	30,2
Seydikemer	19,6	21,3	24,4	27,6	32	36,7	38,7	38,4	35,4	31,2	25,4	21,6	29,4
Ula Akyaka	19,8	22,7	24,6	29,5	33,8	38	38,8	38,4	35,4	31,1	26,7	21,2	30
Yatağan	17	19,3	23,4	27,8	33,6	37,7	40	39,7	36,9	31,8	24,3	18,5	29,2

Tablo 5 Muğla İli İstasyonlarının Aylık Maksimum Sıcaklık Ortalamaları

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

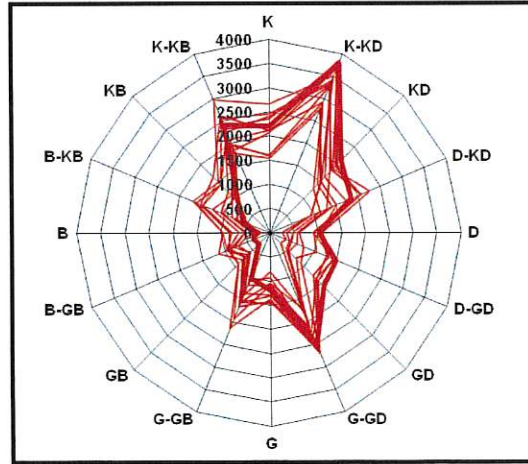




Grafik 1 Bodrum İlçesi Aylık Ortalama Maksimum Sıcaklıklar
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

4.4.2 Basınç

Bodrum Yarımadası, deniz seviyesine yakın konumu nedeniyle yıl boyunca **düşük basınç koşullarının** etkisi altındadır. Ortalama atmosfer basıncı yaklaşık **1010–1015 mb** civarındadır. Yaz aylarında sıcak hava kütlelerinin etkisiyle basınç düşmekte, buna karşılık kış aylarında soğuyan hava kütleleriyle birlikte basınç değerleri artış göstermektedir. Yaz döneminde oluşan termik alçak basınç alanları, Ege Denizi üzerindeki hava sirkülasyonunu artırarak rüzgâr hareketlerini güçlendirmektedir. Bu durum, deniz ve kara meltemlerinin sürekliliğini sağlamaktadır.



Grafik 2 Rüzgâr Güllü
Kaynak: Ofis Çalışmaları

4.4.3 Rüzgâr

Bodrum Yarımadası, **Ege Denizi'nin hâkim kuzey rüzgârlarının** etkisi altında olup, rüzgâr yönü ve hızı açısından oldukça dinamik bir yapıya sahiptir. Yaz aylarında genellikle **kuzey ve kuzeybatı yönlü "meltem" rüzgârları** etkilidir. Bu rüzgârlar, sıcak dönemlerde bölgeye serinlik getirerek sıcaklık dengesinin korunmasını sağlar. Kış aylarında ise **güney ve**

güneydoğu (lodos) yönlü rüzgârlar daha sık görülür. Ortalama rüzgâr hızı **4–6 m/sn** civarındadır; ancak fırtına dönemlerinde hız **20 m/sn**'yi aşabilmektedir. Bu rüzgâr rejimi, kıyı erozyonu, denizcilik faaliyetleri ve yapılaşma yönelimi açısından planlama sürecinde dikkate alınması gereken bir faktördür.

4.4.4 Nem

Yarımada genelinde **nem oranı mevsimsel olarak büyük değişkenlik gösterir**. Kış aylarında nem oranı genellikle %70–80 arasında seyretmekte, yaz aylarında ise sıcaklık artışıyla birlikte %40–50 seviyelerine kadar düşmektedir. Kıyı kesimlerinde deniz etkisiyle nem oranı daha yüksek seyrederken, iç kesimlerde bu oran belirgin biçimde azalır. Yüksek nem ve sıcaklık kombinasyonu, özellikle yaz dönemlerinde konfor koşullarını zorlayabilmektedir. Bu nedenle, havalandırma yönlendirilmesi ve açık alan tasarımı planlamada önem taşır.

ALINAN RASAT VERİLERİ ORTALAMASINA GÖRE ELDE EDİLEN DEĞERLER	
Bağıl Nem (%)	63
En Düşük Bağıl Nem (%)	4

Tablo 6. Nem Değerleri (%)

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

4.4.5 Yağış

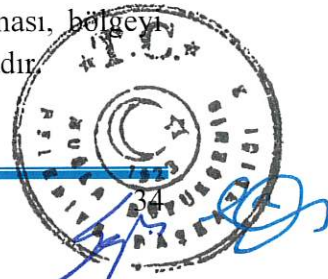
Bodrum Yarımadası'nda yağışlar tipik **Akdeniz iklimi** özellikleri göstermektedir. Yağışların büyük bölümü **Kasım–Mart** ayları arasında gerçekleşir. Yıllık ortalama yağış miktarı **700–800 mm** civarındadır. Yaz mevsimi genel olarak kurak geçmekte, yağış oranı %5'in altına düşmektedir. Kış yağışları genellikle kısa süreli ancak şiddetli sağanaklar şeklindedir. Bu durum, yüzey akışını artırmakta ve sel riski oluşturmaktadır. Bu nedenle, planlama sürecinde drenaj sistemleri ve taşkın kontrol önlemleri önem arz etmektedir.

4.4.6 Bulutluluk

Bölge, yılın büyük bölümünde **açık ve az bulutlu gökyüzü koşulları** ile karakterizedir. Ortalama bulutluluk oranı yıl genelinde **%30–35** civarındadır. En fazla bulutluluk **kış aylarında (Aralık–Şubat)** gözlenirken, yaz aylarında günlerin büyük kısmı tamamen açık geçer. Bu özellik, güneşlenme süresini uzatmakta ve turizm sezonunun yılın geniş bir bölümüne yayılmasına olanak tanımaktadır.

4.4.7 Deniz Suyu Sıcaklığı

Bodrum kıyılarında **deniz suyu sıcaklıkları** yıl boyunca büyük değişim göstermemektedir. Ortalama değerler **yaz aylarında 24–26°C**, **kış aylarında 16–18°C** arasındadır. En yüksek sıcaklıklar ağustos ayında, en düşük değerler ise şubat ayında ölçülmektedir. Deniz suyu sıcaklığının yıl boyu yüzmeye elverişli aralıkta olması, bölgeyi turizm açısından cazip kılmakta; kıyı kullanım kararlarında da belirleyici olmaktadır.



4.4.8 Güneşlenme

Bodrum Yarımadası, Türkiye'nin en yüksek güneşlenme süresine sahip bölgelerinden biridir. Yıllık ortalama **güneşlenme süresi 3.000 saatin üzerindedir**. Yaz aylarında günlük ortalama güneşlenme süresi **10-12 saat**, kış aylarında ise **4-5 saat** civarındadır. Uzun güneşlenme süresi, hem enerji potansiyeli (güneş enerjisi kullanımı) açısından avantaj sağlamakta hem de bölgenin turistik çekiciliğini artırmaktadır.

4.5 EKOLOJİK YAPI

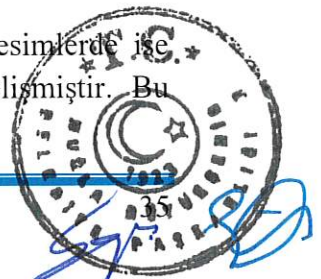
Muğla ili, Ege ve Akdeniz bölgelerinin iklimsel geçiş kuşağında yer alması nedeniyle, bu iki bölgenin iklim özelliklerini birlikte yansıtan bir yapıya sahiptir. Bu durum, il genelinde hüküm süren iklimsel karakterin şekillenmesinde belirleyici olmuş; sonbahar ve kış aylarında ılıman, ilkbahar ve yaz aylarında ise sıcak ya da çok sıcak koşullar hâkim olmuştur. İklimsel bu özellikler, bölgedeki doğal bitki örtüsünün oluşumu üzerinde temel belirleyici faktörlerden biri olarak öne çıkmaktadır. Ancak bitki örtüsünün dağılımı yalnızca iklimsel parametrelerle sınırlı olmayıp, il sınırları içerisindeki karmaşık topoğrafik yapı da bu sürece doğrudan etki etmektedir.

Muğla'nın yüzey şekilleri, yüksek oranda engebeli alanlar ile bu yükseltilerin arasında yer alan, akarsu biriktirme faaliyetleri sonucunda oluşmuş nispeten düz ve tarıma elverişli ovalardan meydana gelmektedir. Bu ovalar, özellikle alüvyal toprak yapısıyla, bölgedeki en verimli tarım alanlarını oluşturmaktadır. Öte yandan, ilin geniş kıyı şeridi ve girintili-çıkıntılı morfolojisi, denizel etkilerin iç kesimlere kadar nüfuz etmesini sağlayarak, yumuşak iklim koşullarının daha içerilere kadar ulaşmasına olanak tanımaktadır. Bu morfolojik çeşitlilik, kıyı bölgelerinde farklı mikrohabitat tiplerinin ortaya çıkmasını kolaylaştırmakta; hatta il sınırlarına yakın adalarda kendine özgü ekolojik birimlerin oluşumuna zemin hazırlamaktadır.

Muğla'daki bitkisel formasyonun temelini iki ana unsur oluşturmaktadır. Bunlardan ilki, genellikle ibreli türlerin egemen olduğu ve geniş bir alana yayılan orman formasyonlarıdır. Bu ormanlar, özellikle Kızılçam (*Pinus brutia*) ve Servi (*Cupressus sp.*) gibi türlerden oluşmaktadır. Diğer baskın formasyon ise, Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü olan ve geniş bir yayılım gösteren maki topluluklarıdır. Maki formasyonları, yapraklı ve ibreli türlerin farklı yoğunluklarda bir araya gelmesiyle oluşmakta ve doğal bitki örtüsünün önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Bunun yanı sıra, Muğla ilinde insan etkisiyle şekillenen ve ekolojik yapıya entegre olmuş tarımsal peyzajlar da dikkate değerdir. Özellikle zeytincilik, bölgedeki en yaygın ve karakteristik tarımsal faaliyettir. İl genelinde zeytin tarımına uygun alanların büyük bir bölümü, zeytin ağaçlarıyla kaplıdır. Ayrıca, başta Dalaman ve Ortaca gibi mikroklimatik avantajlara sahip ilçelerde olmak üzere, narenciye tarımı da önemli bir ekonomik faaliyet alanıdır.

İlin kıyı-delta alanlarında ve tatlısu kaynaklarının denizle buluştuğu kesimlerde ise sazlıklar, tuzlu-su lagünleri ve turbalık alanlar gibi özgün ekosistemler gelişmiştir. Bu



habitatlar, özellikle su kuşları, amfibik türler ve sucul sürüngeenler için hayati öneme sahip doğal yaşam alanlarıdır.

Ekolojik açıdan dikkat çeken bir diğer bölge ise Datça Yarımadası'dır. Yarımadaanın ıssız koyları, karstik ve serpantin yapılarla karakterize edilmiş dağlık alanları, yalnızca orman ekosistemleri için değil, aynı zamanda yaban hayatı açısından da barınma ve üreme alanları sunmaktadır. Bu özgün jeolojik yapı, yöreye endemik flora ve fauna unsurlarının varlığını da kazandırmakta, habitat çeşitliliğini artırmaktadır. Özellikle maki, garig ve nemli kızılçam ormanlarının birlikte görülebildiği bu alanlar, biyolojik çeşitlilik açısından dikkat çekicidir. Bununla birlikte, kıyı ve ova ekosistemlerinde artan antropojenik baskılar, özellikle yerleşim genişlemesi ve tarımsal alan açma faaliyetleri nedeniyle, doğal bitki örtüsünün tahribatı ile sonuçlanmakta ve ekolojik dengeyi tehdit etmektedir.

Bodrum ilçesi, sahip olduğu özgün fiziki coğrafya koşulları, kıyı morfolojisi ve iklimsel özellikleriyle oldukça zengin ve çeşitlenmiş bir ekolojik yapıya sahiptir. İlçe, Akdeniz ikliminin tüm karakteristiklerini barındırmakta olup, bu iklimsel yapı, doğal bitki örtüsünün oluşumunda temel belirleyici unsurdur. Bodrum'un ekosistem çeşitliliği, yarımada yapısından kaynaklanan girintili-çıkıntılı kıyı çizgisi, denize dik uzanan kısa vadiler, yüksek olmayan tepeler ve kıyıya yakın alçak plato alanları ile şekillenmektedir. Bu çeşitlilik, farklı mikroklimatik alanların ortaya çıkmasına ve dolayısıyla farklı habitat tiplerinin oluşmasına zemin hazırlamaktadır.

Bitki örtüsü açısından Bodrum, maki formasyonunun baskın olduğu, yer yer garig toplulukları ile zenginleşmiş bir peyzaja sahiptir. Özellikle Kızılçam (Pinus brutia) ormanları, bozulmuş alanlarda yerini çam fidanlıkları, çalılıklar ve bodur makiliklere bırakmıştır. Bununla birlikte, antropojen baskıların artmasıyla birlikte doğal bitki örtüsü yer yer tahrip edilmiş; zeytinlikler başta olmak üzere tarımsal araziler ve turizm kaynaklı yapılar bu örtünün yerini almıştır. Bodrum kıyılarına yakın sulak alanlar, sazlıklar ve kıyı lagünleri, birçok kuş türü için göç ve üreme alanı oluştururken, kara-deniz geçiş noktaları amfibik türler açısından da ekolojik önem taşımaktadır.

Jeolojik olarak serpantin ve kalkerli yapıların görüldüğü bazı kesimlerde, endemik bitki türlerine ev sahipliği yapan özel mikrohabitatlar gelişmiştir. Bu durum, Bodrum'un ekolojik yapısına yalnızca zenginlik değil, aynı zamanda koruma önceliği de kazandırmaktadır. Sonuç olarak Bodrum'un ekolojik yapısı, hem doğal hem de yarı-doğal sistemlerin iç içe geçtiği, insan etkisinin yoğunlaştığı ancak hâlâ biyolojik çeşitlilik açısından önemli potansiyeller barındıran dinamik bir peyzaj bütünlüğü sunmaktadır.

Planlama alanının büyük bir bölümü yerleşik alanlardan oluşmaktadır. Yerleşim dışı alanlar genel olarak tarım arazileri olup büyük ölçüde narenciye ve yer yer zeytinlik alanlar bulunmaktadır.



4.6 BİYOLOJİK YAPI VE VEJETASYON ÖZELLİKLERİ

Muğla ili, sahip olduğu uzun kıyı şeridi, iç sular sistemi ve farklı jeolojik-jeomorfolojik yapıları sayesinde biyolojik çeşitlilik açısından Türkiye'nin öne çıkan bölgelerinden biri konumundadır. Ege ve Akdeniz'in kesişim noktasında yer alması nedeniyle, hem karasal hem de denizel ekosistemlerde özgün flora ve fauna unsurları gelişmiştir. Özellikle denizel biyolojik çeşitlilik, il sınırları içerisinde yer alan kıyı ve açık deniz habitatlarında bariz biçimde gözlenmekte; endemik ve ekonomik öneme sahip balık türleri açısından da önemli bir potansiyel sunmaktadır.

4.6.1 Flora Varlığı

Flora yönünden Muğla, Akdeniz fitocoğrafik bölgesi içinde yer alır ve çok sayıda endemik takson barındırır. Özellikle maki formasyonları, karstik kaya florası, serpantin toplulukları ve yüksek rakım ormanları, ilin bitki örtüsü çeşitliliğini belirleyen ana sistemlerdir.

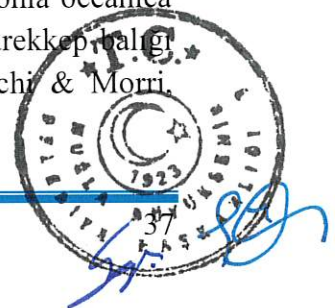
Bodrum ilçesi, kalkerli ve serpantinli alanlar üzerinde gelişmiş maki ve garig formasyonları ile karakterizedir. Bölgede yoğun olarak görülen Kızılcıamın yanında Ardiç, Kermes meşesi (*Quercus coccifera*), Sakız ağacı (*Pistacia lentiscus*), Laden türleri (*Cistus* spp.), Zakkum (*Nerium oleander*) ve Defne (*Laurus nobilis*) gibi türler, hem doğal peyzajın belirleyicisi hem de yerel ekosistemlerin taşıyıcı bileşenleridir. Ayrıca Bodrum Yarımadası, endemik bitki türlerinin varlığı açısından da dikkat çeker; örneğin sadece Güneybatı Anadolu'ya özgü bazı Lamiaceae ve Fabaceae türleri, bu bölgedeki serpantinli alanlara adapte olmuş durumda bulunmaktadır (Ekim et al., 2000).

4.6.2 Fauna Varlığı

Muğla kıyıları, *Posidonia oceanica* gibi deniz çayırlarına ev sahipliği yaparak çok sayıda balık, kabuklu ve omurgasız türü için üreme ve beslenme alanı sağlamaktadır. Ayrıca il genelindeki akarsu ve göl sistemleri (örneğin Bafa Gölü, Gökova Körfezi'ne dökülen akarsular), tatlısu balıkları açısından da kayda değer tür çeşitliliğine sahiptir. Bu sistemlerde *Luciobarbus kottelati*, *Squalius fellowesii*, *Pseudophoxinus* spp. gibi endemik iç su balıkları gözlemlenmekte ve bazıları "hassas" veya "tehdit altında" kategorisinde değerlendirilmektedir (Freyhof & Özuluğ, 2009; Kuru et al., 2014).

Muğla il sınırları içinde yer alan Dalyan İztuzu Plajı, Türkiye'nin ve Akdeniz havzasının en önemli *Caretta caretta* üreme alanlarından biri olarak tanımlanmakta, aynı zamanda ulusal ve uluslararası düzeyde koruma altına alınmaktadır (Canbolat, 2004).

Bodrum ilçesi özelinde değerlendirildiğinde, kıyı ve denizel ekosistemlerin biyolojik çeşitlilikteki rolü daha belirgin hâle gelmektedir. Güllük Körfezi, Karaada çevresi ve Bodrum Yarımadası'nın güney kıyıları, hem ticari balık türleri (örneğin *Sparus aurata*, *Dicentrarchus labrax*) hem de resif-faunası türleri açısından zengin habitatlara sahiptir. *Posidonia oceanica* çayırları, Bodrum kıyılarında geniş alanlara yayılmış olup karides, yengeç, mürekkep balığı ve küçük pelajik türler için korunaklı yaşam alanları oluşturmaktadır (Bianchi & Morri, 2000). Yarımadanın kıyıları ile adacıklar nadir su kuşlarına ev sahipliği yaparlar.



Nadir bir tür olan Akdeniz Fokları (*Monachus monachus*) yarımadaının kıyıları ile adalarını yaşam alanı olarak tercih etmektedirler. T.C: Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü 26.01.2024 tarih ve 12981417 sayılı yazısında Akdeniz Foku Potansiyel Üreme ve Yaşam Alanı sınırlarını iletmiş olup Ekolojik yapı haritasında konumları işaretlenmiştir.

Tüm bu türlere ek olarak nadir yırtıcı memeliler ve bazı sürüngen türleri için de uygun habitatlardır.

4.6.3 Orman Varlığı

Muğla ili, Türkiye'nin orman varlığı bakımından en zengin illerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Muğla Orman Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan orman kadastro çalışmalarına göre, ilin toplam yüzölçümünün yaklaşık %68'i ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu oran, Türkiye ortalamasının (%29 civarı) oldukça üzerindedir. Muğla ormanları, geniş yapraklı, ibreli ve karışık formasyonlardan oluşmakta, aynı zamanda büyük bölümü muhafaza ormanı, yangına hassas orman alanı ve tarımsal üretim dışı doğal alan kategorisindedir. Coğrafi olarak Akdeniz ikliminin etkisi altında olan bölgede, orman varlığını büyük ölçüde Kızılçam (*Pinus brutia*) oluştururken; yüksek kesimlerde Karaçam (*Pinus nigra*), Meşe (*Quercus spp.*), Ardıç (*Juniperus spp.*) ve yer yer Sedir (*Cedrus libani*) gibi türler de gözlemlenmektedir (OGM, 2021).

İklimsel uygunluk, topografik çeşitlilik ve geniş jeolojik yapıların birlikteliği, Muğla ormanlarının biyolojik çeşitlilik açısından taşıdığı önemi artırmaktadır. Bu ormanlar, yalnızca odun üretim amaçlı değil; aynı zamanda toprak ve su koruma, rekreasyon, karbon yutak alanı ve biyolojik çeşitlilik koridoru olarak da çok yönlü fonksiyonlar taşımaktadır. Bununla birlikte, bölgenin iklim değişikliğine bağlı olarak artan sıcaklık ve kuraklık riskleri ile orman yangınlarına yüksek düzeyde açık olması, bu doğal varlığın sürdürülebilir yönetimini stratejik bir öncelik hâline getirmiştir (GDF, 2023).

Bodrum ilçesi özelinde değerlendirildiğinde, orman alanlarının hem ekolojik hem de peyzaj estetiği açısından oldukça kritik bir rol üstlendiği görülmektedir. Muğla Orman Bölge Müdürlüğü verilerine göre Bodrum'un yaklaşık %45'e yakın kısmı ormanlık alan olarak sınıflandırılmakta olup bu alanların büyük bölümü Kızılçam ormanları ile kaplıdır. Yarımada yapısının getirdiği topografik çeşitlilik sayesinde, farklı yükselti ve bakılarda orman yapısı değişkenlik göstermektedir. Bodrum ormanlarında, özellikle kıyıya yakın bölgelerde çam-maki geçiş formasyonları yaygın olarak görülmekte, iç kesimlere doğru ise daha kapalı kızılçam toplulukları gözlemlenmektedir.

4.7 TOPRAK YAPISI

Muğla ilinde pedojenik şartları belirleyen iklim, anakaya, rölyef ve vejetasyon özellikleri ile arazi kullanımı gibi etkenlere bağlı olarak çeşitli toprak tipleri oluşmuştur (Yavaşlı, 2015:67). İl, toprak özellikleri açısından değerlendirildiğinde öncelikle toprak çeşitliliği dikkati çekmektedir (Tablo 26). İl topraklarını genel olarak Kahverengi Orman Toprakları, Alüvyal Topraklar, Kırmızı Renkli Akdeniz Toprakları, Kolüvyal Topraklar,



Hidromorfik Topraklar, Regosoller, Rendzinalar, Podzolik Topraklar ile Kumullar olmak üzere on dört grupta ele alabiliriz.

TOPRAK GRUBU	ALAN (ha)
Kireçsiz Kahverengi Orman toprakları	401.500
Kahverengi Orman toprakları	76.200
Kırmızı Akdeniz toprakları	155.200
Kırmızı-Kahverengi Akdeniz toprakları	351.400
Kireçsiz Kahverengi topraklar	48.600
Kırmızımsı Kestanerengi topraklar	9.600
Kestanerengi topraklar	300
Rendzinalar	4.100
Alüvyal topraklar	40.800
Kolüvyal topraklar	83.500
Hidromorfik Alüvyal topraklar	3.800
Regosoller	3.700
Çorak (Tuzlu-Sodik) topraklar	240
Alüvyal Sahil Bataklıkları	1.200

Tablo 7 Muğla İli Toprak Gruplarının Alansal ve Oransal Dağılımı

Kaynak: Coğrafi Perspektiften Kırsal Turizmin Kırsal Kalkınma Üzerine Etkileri: Muğla İli Örneği, (Bayram Tuncer 2022)

Muğla ilinin en yaygın toprak grubunu Kireçsiz Kahverengi Orman toprakları oluşturmaktadır. Bu toprak grubunu sırasıyla Kırmızı-Kahverengi Akdeniz toprakları, Kırmızı Akdeniz toprakları, Kahverengi Orman toprakları, Kolüvyal topraklar, Alüvyal topraklar ve Kireçsiz Kahverengi topraklar izlemektedir. Ayrıca Muğlada az veya çok az haritalanan topraklar Hidromorfik Alüvyal topraklar, Rendzinala, Çorak (Tuzlu-Sodik) topraklar, Regosoller, Kestanerengi topraklar ve Kırmızımsı Kestanerengi toprakla topraklardır.

Yöre genelinde, kireçsiz kahverengi orman toprakları (%40) ve kireçsiz kahverengi toprakların (%20) çoğunlukta olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, kolüvyal topraklar kapladıkları oran olarak az bulunmakla birlikte (%7), şehirlerin kuruluş yeri için tercih edilen topraklardır. Milas da bu kolüvyal ve verimli topraklar üzerinde yer almaktadır.

Bodrum Yarımadası'nın toprak özellikleri, jeolojik yapı ve iklim koşullarına bağlı olarak farklı tiplerde gelişmiştir. Genel olarak yarımada toprakları; kolüvyal topraklar, kırmızı-kahverengi Akdeniz toprakları, kırmızı-sarı podzolik topraklar, kahverengi orman toprakları ve kireçsiz kahverengi topraklar olmak üzere beş ana grupta sınıflandırılmaktadır.

Yarımadanın orta kesimlerinde yayılış gösteren kırmızı-kahverengi Akdeniz toprakları, Mesozoyik yaşlı kalker formasyonları üzerinde gelişmiştir ve alanın yaklaşık %60'ını kaplamaktadır. Doğal bitki örtüsü maki formasyonu ve seyrek kızılçam topluluklarından oluşur. Topoğrafyanın dağlık ve eğimli olması nedeniyle tarım sınırlı ölçekte yapılmakta; bu alanlarda genellikle zeytin ve incir yetiştirilmektedir.

Batı kesimlerde ise kırmızı-sarı podzolik topraklar yaygındır. Bu bölgelerde eğim değerleri yüksek olduğundan erozyon belirgin bir sorundur ve toprak derinliği çoğu yerde 50



cm'nin altındadır. Bu topraklar üzerinde maki ve otlak örtüsü hâkimdir; tarım faaliyetleri genellikle kuru tarım şeklinde yürütülmektedir.

Arazi kabiliyeti sınıflandırmasına göre Bodrum Yarımadası'nda toprakların büyük bölümü IV. ve VII. sınıf içinde yer almaktadır. I., II. ve III. sınıf yüksek verimliliğe sahip tarım arazileri oldukça sınırlı bir alan kaplamaktadır. Planlama alanında ise VII. sınıf topraklar ağırlıktadır ve bu durum tarımsal üretim kapasitesinin düşük, orman ve maki örtüsünün ise baskın olduğunu göstermektedir.

Yarımadada arazi kullanımı, toprak kabiliyetine paralel olarak orman, maki ve fundalık alanların hâkimiyeti altındadır. Mutlak tarım arazileri, özellikle Mumcular-Etrim Ovası çevresinde yoğunlaşmakta; kısmen Ortakent-Yalıkavak ve Ortakent-Turgutreis yolları boyunca da küçük tarım parselleri halinde görülmektedir. Marjinal tarım arazileri ve narenciye bahçeleri daha çok yarımadanın batı kesiminde, zeytinlikler ise doğu bölgelerde dağınık biçimde yer almaktadır.

5.700,00 hektar çalışma alanı içinde 3.725,10 hektar alanda yapılan Muğla Valiliği **Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü** tarafından hazırlanmış olan tarım görüşündeki toprak arazi kullanımı aşağıdaki şekilde verilmiştir.

TOPRAK ARAZİ KULLANIMI	ALAN (HA)	ORAN (%)
Kuru Marjinal Tarım	1908,20	51,23
Mutlak Tarım	126,7	3,40
Dikili Tarım	226,2	6,07
Zeytinlik	372,00	9,99
Mera Arazisi	1092,00	29,31
Toplam	3725,10	100,00

Tablo 8 Etüt Yapılan Alanda Toprak Arazi Kullanımı
Kaynak: Muğla Valiliği Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Etüt yapılan alanda %51,23 oranı ile marjinal tarım arazilerinin ağırlıklı olduğu görülmektedir. Mera arazileri de %29,31 oran ile önemli bir alan oluşturmaktadır. Dikili ve mutlak tarım arazileri ile zeytinlikler ise oransal olarak daha küçüktür.

Çalışma alanında Muğla Valiliği Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan tarım görüşünde belirtilen tarım arazilerine ilaveten tapu kayıtlarında cinsi “zeytinlik” ve “zeytin+incir+narenciye” olarak geçen parseller de bulunmaktadır.

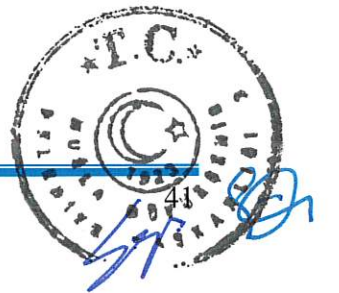
Bununla birlikte 16.12.2022 tarihli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde, İslamhaneleri Mahallesi, 149 ada 23 numaralı parsel ile 113 ada 26 nolu parsellerin mera olarak tespitlerinin yapıldığı, 110/38, 179/10, 176/6, 175/2, 182/6 ve 131/9 nolu parsellerin ise Mera Kanunu kapsamından çıkartıldığı belirtilmektedir.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TOPRAK ARAZİ KULLANIMI	ALAN (HA)	ORAN (%)
Kuru Marjinal Tarım	679,87	24,93
Mutlak Tarım	7,51	0,28
Dikili Tarım	24,80	0,91
Zeytinlik	200,15	7,34
Mera Arazisi	308,15	11,30
Etüt Dışı Alan (Meskun Alan)	1506,52	55,24
Toplam	2727,00	100,00

Tablo 9: Planlama Alanındaki Toprak Arazi Kullanımı

Kaynak: Büro Çalışmaları



5 SOSYAL ALTYAPI

5.1 GENEL YAPI

Bodrum ilçesi sosyal yapısında, planlama alanını da etkileyen değişimin yaşandığı dört farklı dönemden bahsetmek mümkündür.

Bunlardan ilki 1968 yılına kadar, Halikarnas Balıkcısı'nın kitaplarına yansıyan Bodrum'dur. Bu dönemde Bodrum, yerli halkın yaşadığı, ulaşım açısından kör bir noktada kalan, yeşillikler içinde, tarım, balıkçılık ve sünger avcılığı yapılan küçük bir köydür. Sosyal yapıda iki farklı grup görülmektedir. Bunlar, mübadele ile gelen Girit Göçmenleri ile Türk Mahallesi olarak bilinen bölgede yaşayan yerli halktır.

1968 yılında Bodrum-Milas yolunun asfaltlanması, Yarımada'daki sosyal değişimde ilk önemli dönüm noktası olmuştur. Bu yıllardan sonra ulaşımın verdiği ivme, 1970 yılında bölgenin 1.derece öncelikli turistik merkezler arasına alınması, beldenin doğal güzellikleri ile belde kıyılarının turizme açılması ile birleşince, Yarımada'ya işgücüne bağlı göç akımını başlatır. Bu dönemde Bodrum, yerli halkla birlikte göçle gelen bir kesimin yaşadığı küçük bir tatil beldesine dönüşmüştür. Sosyal yapıdaki homojenlik kaybolmaya başlamıştır.

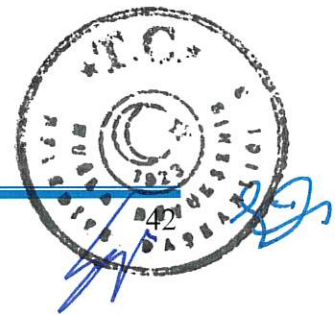
1980'ler, planlama alanında da görüldüğü gibi yazlık konut oluşumlarının hızla çoğalması ve ilçenin turizm ve eğlence turizmi noktası olarak ulusal ve uluslararası üne kavuşmasıyla, sosyal yapıda en dikkat çekici kırılmanın yaşandığı dönemdir. Bu yıldan günümüze kadar gelişen süreçte, yöreye büyük illerden yaz aylarında geçici olarak ya da yaz-kış sürekli yaşamaya gelenler, Bodrum sosyal yapısına damgasını vuran çoğunluk haline gelmiştir. Bu dönemde, 1970'li yıllara kadar Yarımada'da hakim olan Bodrum'un geleneksel sosyal yapısı yok olmuş ve kozmopolit bir sosyal yapı oluşmuştur.

Bodrum'un sosyal yapı değişim sürecindeki son dönemin başlangıcı 2000'li yılların başı olarak belirlenebilir. Bu döneme damgasını vuran olay, Yarımada'da yabancılara gayrimenkul satışının yoğunlaşması ve organize hale gelmesidir. Günümüzde Yarımada'yı çok kültürlü ve çok uluslu bir yerleşim olarak tanımlamak doğru olacaktır. Bununla birlikte, planlama alanında güney sahili boyunca, Milli Savunma Bakanlığı tarafından yabancılara gayrimenkul satış ve kiralamanın yasaklandığı "Bağlar Stratejik Bölgesi" bulunmaktadır.

Özetle, Bodrum hızla kabuk değiştirmiş ve kısmen bu ivmenin hala gündemde olduğu bir ilçedir. Sosyal değişim süreci, planlama alanını belirgin olarak etkilemiştir.

TÜİK verilerine göre 2024 yılında Muğla'da ortalama hane halkı büyüklüğü 2,63 kişidir.

Analiz çalışmaları sonucunda, planlama alanı bütününde, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,63 kişi, hane başına düşen ortalama aile sayısı 1,2 ve ortalama aile büyüklüğü 2,5 kişidir.



5.1.1 Nüfus ve Göç Hareketleri

Cumhuriyet döneminde 1927 yılında gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında 15.694 kişi olan Bodrum yarımadasının nüfusu 1980'li yıllara kadar Türkiye nüfus artış hızının altında gelişme göstermiştir.

1970'li yıllarda bölgenin “birinci derece öncelikli turistik merkezler” arasına alınması sonrası, bölge nüfusunda çok hızlı bir artış görülmeye başlamıştır. 1980'li yıllardan sonra Bodrum Yarımadası'nda gerçekleştirilmeye başlayan turizm yatırımları ve paralelindeki yazlık konut talebi nüfus artışını tetiklemiştir.

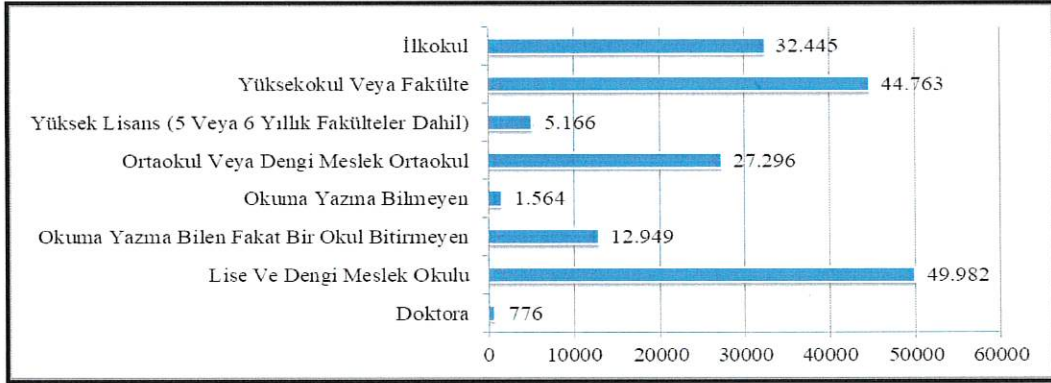
Planlama alanı ile ülke genelinin nüfus artış hızı arasında görülen farklılaşma demografik yapının bütününde de görülmektedir. Planlama alanının doğal nüfus artış hızının düşük olması nedeniyle, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payı ülke geneline göre düşüktür. Bodrum ilçesinde 65 ve üzeri yaştaki nüfusun ilçe nüfusuna oranı %13'tür. Bu yaş grubunun yaşamak için Bodrum'u ve dolayısıyla planlama alanını tercih etmesiyle 65 yaş üzeri nüfusun Bodrum ilçesi içindeki oranı, ülke oranından oldukça fazla olmaktadır.

Planlama alanı, Bodrum ilçesi içinde yer alan diğer yerleşimler gibi sahip olduğu doğal ve tarihi güzelliklerinin özellikle 1980'li yıllardan sonra ulaşım ve altyapı gibi yatırım hizmetleri ile desteklenerek turizmin gelişmesi ile bölge içinde bir cazibe noktası olmuştur. Bölgeye gerçekleşen göç hızla artmaktadır. Planlama alanından dışarıya göç ise özellikle genç nüfus için eğitim amaçlı vb. sebepler dışında yok denecek kadar azdır.

5.2 EĞİTİM

Bodrum ilçesinin eğitim düzeyi aşağıdaki grafikte verilmiştir. 2024 yılı TÜİK verilerine göre ilçede toplam okuma yazma bilenlerin oranı %87' dir. **Planlama alanının** yer aldığı mahallelerde de eğitim durumu Bodrum ilçe bütünüyle paralellik göstermektedir.

Grafik 3 Bodrum İlçesi Eğitim Düzeyi



Kaynak: TÜİK, 2024



5.2.1 Eğitim Tesisleri

Planlama alanında **13 adet eğitim tesisi mevcut olup toplam alanları 6,97 hektardır.** Eğitim tesisleri ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

MAHALLE	OKUL	TÜRÜ	ADA / PARSEL	ÖĞRENCİ SAYISI	DERSLİK SAYISI
Turgutreis (Bahçelievler, Akçaalan, Karabağ dahil)	Zeyyat Mandalıncı İlkokulu	İlkokul	689/1	920	14
	Bodrum Amiral Turgut Reis İlkokulu	İlkokul	448/35	685	10
	Recai Ahmet Ersan İlkokulu	İlkokul	448/35	Açılmadı	16
	Bodrum Amiral Turgutreis Ortaokulu	Ortaokul	448/35	1119	20
	Vedat Türkmen Ortaokulu	Ortaokul	428/25	758	19
	Nazmi Canbaz Ortaokulu	Ortaokul	423/19	Açılmadı	16
	Turgutreis Hayırlı Sabancı Anadolu Lisesi	Lise	211/16	823	21
	Bodrum Turgutreis Mesleki Teknik Anadolu Lisesi	Lise	434/1	401	23
Akyarlar	Hacı Mahmut Tınaztepe İlkokulu	İlkokul	307/2	170	5
	Hacı Mahmut Tınaztepe Ortaokulu	Ortaokul	280/79	137	5
İslamhaneleri	Yunus Büyükkuşoğlu İlkokulu	İlkokul	193/5	402	9
	Yunus Büyükkuşoğlu Ortaokulu	Ortaokul	193/5	134	9
Dereköy	Ahmet Zeki Büyükkuşoğlu İlkokulu	İlkokul	270/1	176	6

Tablo 10 Planlama Alanı Eğitim Tesisleri
Kaynak: Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, 2024

Peksimet Mahallesi'nde bulunan toplam 2 adet eğitim tesisi (1 adet ilkokul ve 1 adet ortaokul) sit alanı içinde olup planlama alanı kapsamında değildir. Bununla birlikte asgari yürüme mesafelerine göre erişim mesafeleri analizine bakıldığında bu okulların planlama alanına da hizmet ettiği görülebilir.

Bununla birlikte yerel araştırmalar, Bodrum ilçesindeki okulların hizmet etki alanlarının, yürüme mesafeleri ile sınırlı olmadığını göstermektedir. Nüfusun büyük bölümü; yerleşmelerin yoğunluğu ve mahalleler arası ulaşım ilişkilerini dikkate almakla birlikte beklentileri doğrultusunda okul tercihi yaptığından eğitim tesislerini, Bodrum ilçe bütününde değerlendirmek daha doğru olacaktır.



6 EKONOMİK YAPI

6.1 GENEL EKONOMİK YAPI

Bodrum ilçesi, Muğla ili ekonomisi içerisinde özellikle turizm açısından en dinamik alanlardan birini oluşturmaktadır. İlçenin ekonomik yapısında turizm sektörü belirleyici unsur konumunda olup konaklama, yeme-içme, eğlence ve deniz turizmine dayalı hizmet faaliyetleri başlıca gelir kaynaklarını oluşturmaktadır. Özellikle yaz aylarında artan nüfus hareketliliği, ilçede mevsimsel istihdam yaratmakta ve hizmet sektörünü sürekli canlı tutmaktadır.

Tarım sektörü, geçmişte daha geniş bir paya sahipken, günümüzde zeytin, mandalina ve süs bitkileri üretimi gibi sınırlı ölçekte varlığını sürdürmektedir. Balıkçılık ve akuakültür faaliyetleri ise Bodrum ekonomisine katkı sağlayan diğer alanlardır.

6.2 DIŞ TİCARET GÜCÜ

Bodrum ilçesinin Muğla ekonomisine sağladığı katkılar göz önünde bulundurulduğunda, ilin genel dış ticaret yapısı Bodrum'un ekonomik konumunu da kısmen yansıtmaktadır. Bu nedenle, Muğla'nın dış ticaret gücünün incelenmesi, Bodrum'un ekonomik potansiyelini değerlendirmek açısından da önemli bir çerçeve sunmaktadır.

Aşağıdaki tabloya göre Muğla ilinin dış ticaretinde 2013–2024 dönemi boyunca genel olarak istikrarlı bir artış eğilimi göze çarpmaktadır. 2013 yılında 292,5 milyon dolar olan ihracat, 2024 yılına gelindiğinde yaklaşık 1,16 milyar dolara ulaşmıştır. İthalat ise aynı dönemde dalgalı bir seyir izlemiş, özellikle 2017 yılında 267 milyon dolar ile zirve yaparken, 2024 yılında 397,5 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler, Muğla'nın dış ticaretinin ihracat ağırlıklı bir yapıya sahip olduğunu ve sürekli dış ticaret fazlası verdiğini göstermektedir.

Dış ticaret hacmi açısından bakıldığında, 2013 yılında 708 milyon dolar seviyesinde olan hacim, 2024 yılında 1,56 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Özellikle 2020 sonrası dönemde ihracattaki hızlı artış, dış ticaret hacminin de önemli ölçüde büyümesine katkı sağlamıştır. 2022 yılında 1,40 milyar doları aşan dış ticaret hacmi, 2023 ve 2024 yıllarında daha da artarak Muğla'nın dış ticaretteki rekabet gücünü pekiştirmiştir. Bununla birlikte, 2024'te ithalat oranında görülen sınırlı düşüş, yerli üretime olan bağımlılığı gün yüzüne çıkarmakta ve bu noktada rekabet gücünün korunması adına sürdürülebilir üretim politikalarının desteklenmesi gerektiğini işaret etmektedir.

Sonuç olarak, Muğla ili dış ticaretinde ihracatın ithalatı karşılama oranı oldukça yüksek olup, bu durum ilin ekonomik gücünü ve dış ticaret performansını artıran önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Özellikle ihracattaki artış trendi, Muğla'nın ulusal



ekonomideki payının güçlendiğini ve gelecekte de dış ticaret odaklı büyümenin devam edebileceğini ortaya koymaktadır.

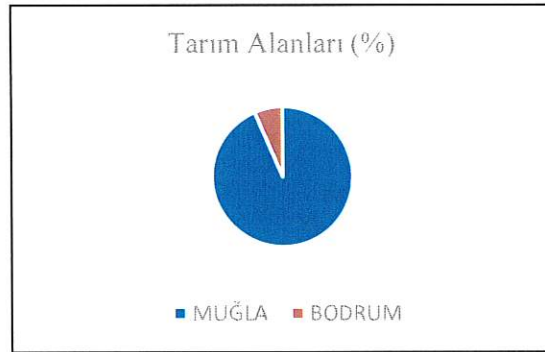
Yıllar	Toplam İhracat (bin \$)	Toplam İthalat (bin \$)	Dış Ticaret Hacmi (bin \$)
2013	292.520	415.710	708.230
2014	344.727	114.983	459.710
2015	383.567	119.809	503.376
2016	415.924	171.629	587.553
2017	448.790	267.090	715.880
2018	508.257	248.252	756.509
2019	507.509	318.136	885.645
2020	613.242	281.519	894.761
2021	792.941	297.780	1.090.721
2022	1.014.558	393.577	1.408.135
2023	1.072.804	465.503	1.538.307
2024	1.166.286	397.540	1.563.826

Tablo 11: Muğla ili Toplam İthalat, ihracat ve dış ticaret hacmi (bin \$)

Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, 2024

6.3 TARIM VE HAYVANCILIK SEKTÖRÜ

2024 yılı itibarıyla **Muğla'nın** toplam tarım alanı, çayır ve mera arazileri hariç tutulmak üzere yaklaşık 201.166 hektar olarak hesaplanmıştır. Bu alan büyüklüğü, ilin bitkisel üretim potansiyelini ve tarımsal etkinliklerin yönelimini ortaya koymaktadır. **Bodrum** ilçesinde toplam tarım alanı 12.909 hektar olarak hesaplanmıştır.



Grafik 4: Tarım Alanları (%)



Grafik 5: Tarım Alanları (hektar)

Muğla ilinin tarım alanları verileri sahip olduğu geniş tarımsal potansiyeli ve bitkisel üretim faaliyetlerinin çeşitliliğini ortaya koymaktadır. İl genelindeki tarım alanlarının önemli bir kısmı zeytinlikler, narenciye bahçeleri ve sebze üretim alanlarıyla değerlendirilmektedir. Bodrum ilçesinde ise toplam tarım alanı 12.909 hektar olup bu değer Muğla'nın toplam tarım alanı içinde sınırlı bir paya karşılık gelmektedir. Ancak sınırlı büyüklüğüne rağmen Bodrum'un tarımsal faaliyetleri, özellikle mandalina ve zeytin gibi yöresel ürünler üzerinden hem ekonomik hem de kültürel açıdan bölgeye katkı sağlamaktadır. Bu durum, ilçenin tarımsal üretim kapasitesinin Muğla genelinde daha çok niteliksel değer üzerinden önem kazandığını göstermektedir.

Ürün bazında değerlendirildiğinde; börülce (taze) üretiminde %33'lük pay ile Türkiye birincisi olan Muğla, aynı zamanda yağlık zeytin üretiminde %11 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır. Sofralık domates, sakız kabağı ve portakal üretiminde %5–16 arasında değişen oranlarla Türkiye üçüncülüğü, limon, badem, nar, susam ve patlıcan üretiminde ise dördüncülük elde edilmiştir. Özellikle portakal üretiminde %16'luk ülke payı dikkat çekmektedir.

Genel olarak Muğla, hem Akdeniz ikliminin sunduğu uygun ekolojik koşullar hem de tarımsal alanlarının çeşitliliği sayesinde, Türkiye'de stratejik öneme sahip birçok üründe yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Özellikle narenciye, zeytin ve sebze üretimindeki yüksek pay, ilin tarımsal ekonomisinin temelini oluşturmakta; börülce gibi yerel ürünlerde ise ülke çapında liderliği elinde bulundurmaktadır. Bu tablo, Muğla'nın tarımsal üretimde hem niceliksel büyüklüğü hem de ürün çeşitliliği ile güçlü bir potansiyele sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Ürün Adı	Üretim Miktarı	Ülke Üretimine Göre Yüzdesi	Ülke Üretimine Göre Sırası
Börülce (Taze)	4.500	33%	1
Zeytin (Yağlık)	225.075	11%	3
Domates (Sofralık)	552.205	7%	3
Kabak (Sakız)	30.368	5%	3
Portakal	217.076	16%	3
Limon	110.867	7%	4
Badem	10.629	5%	4
Nar	71.374	8%	4
Susam	1.654	12%	4
Patlıcan	37.412	4%	4
Muz	6.177	1%	5
Zeytin (Toplam)	245.119	8%	6
Mandalina	26.115	2%	7
Toplam Bitkisel Üretim (Ton)	3.065.970		

Tablo 12: Muğla ilinde Ürün Bazında Tarımsal Üretim Miktarları 2021 (Ton)

Kaynak: TÜİK

Bodrum ilçesi, sahip olduğu Akdeniz iklimi ve tarımsal çeşitlilik sayesinde katma değeri yüksek ürünlerin yetiştirildiği bir bölgedir. İlçe, özellikle coğrafi işaret tescilli Bodrum Mandarinini ile öne çıkmakta; portakal ve limon gibi diğer narenciye türleri de üretimde önemli yer tutmaktadır. Bodrum'un zeytinlikleri hem yağlık hem de sofralık zeytin üretimiyle bölge ekonomisine katkı sağlamakta; küçük ölçekli tarımsal faaliyetlerde ise domates, patlıcan ve kabak gibi sebzeler yetiştirilmektedir. Bunun yanı sıra Bodrum, Muğla'ya özgü endemik bir tür olan sığla (*Liquidambar orientalis*) ağacının doğal yayılış alanlarından biridir. Sığla ağacından elde edilen reçine, farmasötik ve kozmetik sanayide kullanılan yüksek katma değerli bir üründür. Ayrıca badem, nar ve susam gibi ürünlerin de ilçede sınırlı ölçekte yetiştirildiği bilinmektedir. Bu çeşitlilik, Bodrum'un tarımsal üretim yapısının yalnızca miktar açısından değil, aynı zamanda niteliksel ve ekonomik değer bakımından da güçlü bir potansiyele sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Bodrum Mandarinini, Muğla ilinin Bodrum ilçesinde yetiştirilen, Türkiye'nin coğrafi işaret tesciline sahip narenciye ürünlerinden biridir (2012, Menşe Adı Tescil No: 162). Bölgenin iklimi ve toprak özellikleri sayesinde kendine özgü aroma, tat ve koku profiline sahip olan bu mandalina hem yerel üretim geleneği hem de ekonomik değeri açısından stratejik bir tarımsal üründür. Bodrum Mandarinini, kırsal kalkınma ve tarım-turizm entegrasyonu bağlamında önemli bir unsurdur.

Kategori	Ürün Adı
Coğrafi işaret alan ürünler	Bodrum Mandarinini
Yetiştirilen Ürünler	Zeytin (yağlık, sofralık) Portakal Limon Domates Kabak Patlıcan
Düşük oranda yetiştirilen ürünler	Börülce (Taze) Susam Badem Nar Muz

Tablo 13: Bodrum İlçesi Yetiştirilen Önemli Tarım Ürünleri
Kaynak: TÜİK

Muğla ilinde 2017-2023 dönemi organik tarım verileri incelendiğinde hem üretim alanında hem de üretim miktarında dalgalanmalar olduğu görülmektedir. 2018 yılında 14.719 hektar olan organik üretim alanı, sonraki yıllarda düzenli biçimde azalmış ve 2023 yılında 6.587 hektara gerilemiştir. Benzer şekilde üretim miktarı da 2018'de 22.561 ton iken, 2023'te 10.972 tona düşmüştür. Bu gerileme, organik tarımın Muğla'da potansiyelinin tam anlamıyla kullanılamadığını ve sürdürülebilir politikalarla desteklenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. İl, sahip olduğu ekolojik çeşitlilik, geniş mera alanları ve uygun iklim koşulları nedeniyle organik tarım için yüksek potansiyele sahip olmasına rağmen, üretim alanı ve miktarındaki azalma sektörde teşvik eksikliği, maliyetler ve pazarlama sorunları gibi yapısal sorunların varlığına işaret etmektedir.



Yıllar	Organik Üretim Alanı (Hektar)	Organik Üretim Miktarı (Ton)
2017	6.163	21.102
2018	14.719	22.561
2019	7.313	17.248
2020	9.333	20.764
2021	8.183	22.832
2022	6.789	15.548
2023	6.587	10.972

Tablo 14: Muğla İli Organik Bitkisel Üretim Alanı ve Üretim Miktarı (2017-2023)

Kaynak: TÜİK

2021-2023 dönemine ait hayvancılık verileri incelendiğinde Muğla ilinde küçükbaş hayvancılığın, özellikle kıl keçisi ve yerli koyun yetiştiriciliğinin baskın olduğu görülmektedir. 2021 yılında 244.674 baş olan kıl keçisi varlığı 2022’de 265.021’e yükselmiş, ancak 2023’te 200.995’e gerilemiştir. Benzer şekilde yerli koyun sayısında da 2022 yılında artış yaşanmış, 2023’te ise azalma söz konusu olmuştur. Büyükbaş hayvancılıkta kültür ırkı sığırların payı oldukça yüksek olmakla birlikte 2021’de 206.689 olan sayı, 2023’te 168.744’e düşmüştür. Kanatlı hayvancılıkta en dikkat çekici unsur yumurta tavuğu varlığının 2021’de 524.803 iken 2023’te 482.447’ye gerilemesidir. Bunun yanında arıcılık sektöründe de 2021’de 949.267 olan kovan sayısı, 2023’te 817.014’e düşerek Muğla’nın önemli gelir kaynaklarından biri olan bal üretiminde dalgalanmalara işaret etmektedir.

Tür			2021	2022	2023
Büyükbaş	Manda	Manda	90	108	10
	Sığır	Kültür	206.689	183.847	168.744
		Melez	63.859	79.990	65.514
		Yerli	10.389	9.776	6.898
Küçükbaş	Keçi	Kıl	244.674	265.021	200.995
		Tiftik	0	0	0
	Koyun	Merinos	25.713	34.148	34.555
		Yerli	201.648	238.435	199.571
Kanatlı		Hindi	14.208	17.126	16.201
		Kaz	2.307	2.338	2.381
		Ördek	4.755	4.226	3.992
		Tavuk Et	18.750	0	20.000
		Tavuk Yumurta	524.803	516.650	482.447
Arı Kovanı			949.267	884.096	817.014

Tablo 15: Muğla İli Hayvancılık Sayıları

Kaynak: Tarım ve Orman Bakanlığı, Muğla Tarımsal Yatırım Rehberi

Literatürde, **Bodrum Yarımadası’nda** bulunan bal arısı popülasyonlarının morfolometrik açıdan Ege ekotipi içerisinde farklı bir kümelenme sergilediği ortaya konulmuştur. Bu bulgu, bölgenin genetik ve ekolojik açıdan özgün bir arıcılık potansiyeline sahip olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca, Bodrum’dan alınan koloni örneklerinde *Nosema* apis varlığının tespit edilmiş olması, ilçe ölçeğinde hastalık ve zararlı yönetiminin önemi



vurgulamaktadır. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi bünyesinde faaliyet gösteren Arıcılık ve Çam Balı Uygulama ve Araştırma Merkezi (MUCAM), bölge arıcılığına ilişkin bilimsel araştırma altyapısı sağlamaktadır. Bununla birlikte, Muğla genelini kapsayan sürdürülebilirlik ve sektör sorunlarına yönelik çalışmalar, Bodrum ilçesi için de yol gösterici nitelik taşımaktadır.

6.4 SANAYİ SEKTÖRÜ

Muğla ili Tarıma Dayalı İmalat Firmaları tablosu incelendiğinde, Muğla ilinde toplam 2.898 tarıma dayalı imalat firması bulunduğu ve bunların sektörel dağılımında belirgin farklılıklar olduğu görülmektedir. İlk sırada unlu mamuller üretimi %18,05'lik pay ile öne çıkarken, bunu %12,25 ile pastacılık ürünleri, %11,39 ile yem sektörü ve %11,18 ile meyve-sebze işleme ve paketlenme faaliyetleri izlemektedir. Özellikle unlu mamuller ve pastacılık ürünlerinin toplamın üçte birine yakın bir pay oluşturması, ilin gıda imalatında bu alt sektörlerin baskınlığını göstermektedir.

Bunun yanında, Muğla'nın önemli tarımsal ürünlerinden biri olan zeytin ve zeytinyağı sektörü, %8,32'lik pay ile imalat firmaları arasında dikkate değer bir konuma sahiptir. Aynı şekilde, ilin hayvancılık potansiyelini yansıtan süt ve süt ürünleri (%5,76) ile bal, polen ve arı ürünleri (%4,38) de sektörel çeşitlilikte öne çıkmaktadır. Diğer yandan, et ve et ürünleri (%1,45), su ürünleri işleme (%0,66) ve yumurta paketlenme (%0,59) gibi sektörlerde firma sayısı görece düşük kalmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Muğla'nın tarıma dayalı imalat yapısı gıda işleme, unlu mamuller, zeytinyağı ve arıcılık ürünleri üzerine yoğunlaşmış olup; ilin tarımsal üretim desenini destekleyen bu sektörler, aynı zamanda bölge ekonomisine katma değer yaratan temel alanları oluşturmaktadır.

Konu	Sayı	Payları (%)
Unlu Mamüller Üretimi	523	18,05
Pastacılık Ürünleri Üretimi	355	12,25
Yem	330	11,39
Meyve-Sebze İşleme Paketlenme	324	11,18
Ekmek ve ekmek çeşitleri üretimi	274	9,45
Zeytinyağı	241	8,32
Süt ve Süt Ürünleri	167	5,76
Kuruyemiş ve Çerezler	138	4,76
Bal, polen, arısütü ve temel petek üretimi ve ambalajlama	127	4,38
Fermente ve salamura ürün üretimi	96	3,31
Hazır Yemek, Tabldot Yemek	84	2,9
Et ve et ürünleri	42	1,45
Un üretimi	42	1,45
Su Ürünleri İşleme	19	0,66
Yumurta Paketlenme	17	0,59

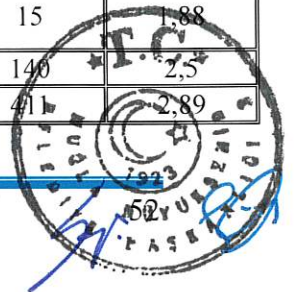
Makarna ve İrmik Üretimi	23	0,79
Baharat İşleme	20	0,69
Alkolsüz içecekler	21	0,72
Alkollü İçecekler	11	0,38
Bisküvi, çikolata, kakaolu ve benzeri ürünler	9	0,31
Gıda ile Temas eden maddeler	9	0,31
Hazır çorba ve bulyon, puding, toz karışımlar, mayonez, sos vb.	9	0,31
Katı ve Sıvı Bitkisel Yağ	4	0,14
Hububat ve Bakliyat Üretimi	6	0,21
Dondurulmuş Gıda	6	0,21
Gıda Katkı ve Aroma Maddeleri	1	0,03
Şekerleme Üretimi (paketleme hariç)	0	0
Konserve ve salça (meyve ve sebze üretimi içinde)	0	0
Nişasta ve Nişasta Mamülleri	0	0
Toplam	2.898	100

Tablo 16: Muğla İli Tarıma Dayalı İmalat Firmaları Sayısı
Kaynak: Tarım ve Orman Bakanlığı, Muğla Tarımsal Yatırım Rehberi

Tabloya göre Muğla ilinde toplam 21 küçük sanayi sitesi bulunmakta ve bu siteler 76,2 hektar alan üzerinde faaliyet göstermektedir. Bu sitelerde toplam 2.726 işyeri yer almakta olup, bunların 2.429'u dolu, 296'sı boş durumdadır. Doluluk oranı genel olarak %89,1 düzeyindedir ki bu oran, Muğla'daki sanayi sitelerinin büyük ölçüde kullanıldığını göstermektedir.

İstihdam boyutuna bakıldığında, küçük sanayi sitelerinde toplam 6.997 kişi çalışmakta, işyeri başına ortalama 2,9 kişi istihdam edilmektedir. Bu veriler, sitelerin ölçek olarak genellikle küçük ve orta büyüklükte işletmelerden oluştuğunu, fakat ilin ekonomik yapısında kayda değer bir istihdam yarattığını ortaya koymaktadır.

	SS Unvanı	İlçesi	Alan (ha)	Toplam İşyeri Sayısı	Dolu İşyeri	Boş İşyeri	Doluluk Oranı (%)	Toplam İstihdam	Ortalama İstihdam
1	SS Menteşe	Menteşe	10	322	322	0	100	966	3
2	SS Yatağan	Yatağan	4,9	158	158	0	100	632	4
3	Ata SS	Marmaris	1,1	48	48	0	100	192	4
4	Cennet SS	Köyceğiz	4,3	53	53	0	100	159	3
5	Mumcular SS	Bodrum	5	49	18	31	36,73	36	2
6	SS Ortaca	Ortaca	1	348	262	86	75,29	510	1,95
8	SS Bodrum	Bodrum	2,8	130	130	0	100	510	3,92
9	Beldibi SS	Marmaris	0,2	34	34	0	100	102	3
10	Güç-San Toplu İşyeri SS	Milas	2,2	75	75	0	100	253	3,37
11	Selimiye SS	Milas	8	36	36	0	100	71	1,97
12	Eşen ve Havalisi SS	Seydikemer	1,2	31	8	23	25,81	15	1,88
13	SS Marmaris	Marmaris	0,8	56	56	0	100	140	2,5
14	Baharlı SS	Milas	9	271	142	129	52,4	411	2,89



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

15	Kemer SS	Seydikemer	1	47	47	0	100	62	1,32
16	Turgutreis SS	Bodrum	0,2	24	24	0	100	48	2
17	Cennet SS	Datça	0,6	50	50	0	100	106	2,12
18	Yalıkavak SS	Bodrum	1,1	100	72	27	72	150	2,08
19	SS Dalaman	Dalaman	5,8	189	189	0	100	418	2,21
20	Konacık SS	Bodrum	6	172	172	0	100	516	3
21	Büyük SS	Milas	8,2	446	446	0	100	1.350	3,03
Toplam			76,2	2.726	2.429	296	89,1	6.997	2,88

Tablo 17: Muğla İli Sanayi Siteleri Bilgileri
Kaynak: Muğla İl Sanayi Durum Raporu (2021)

Bodrum ilçesinde toplam 5 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bu siteler yaklaşık 15,1 hektar alan üzerinde yer almakta ve toplam 475 işyeri kapasitesine sahiptir. Bu işyerlerinden 416'sı dolu, 58'i boş durumdadır. Genel doluluk oranı %87,8 olup Muğla ortalamasına (%89,1) oldukça yakındır.

İstihdam açısından değerlendirildiğinde Bodrum'daki küçük sanayi sitelerinde toplam 1.260 kişi çalışmakta, işyeri başına ortalama 2,7 kişi istihdam edilmektedir. İlçe genelinde en yüksek istihdam sağlayan sanayi sitesi Konacık SS'dir (516 kişi), bunu SS Bodrum (510 kişi) izlemektedir. Bu iki site, Bodrum'daki toplam istihdamın yaklaşık %82'sini karşılamaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde Bodrum'daki küçük sanayi siteleri, sayıca Muğla toplamının %23,8'ini, istihdam açısından ise yaklaşık %18'ini oluşturmaktadır. Bu tablo, Bodrum'un turizm ve hizmet sektörü ağırlıklı ekonomik yapısına rağmen sanayi sitelerinin de belirli ölçüde istihdam ve üretim kapasitesi sağladığını ortaya koymaktadır.

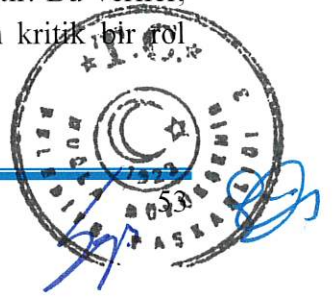
SS Unvanı	Alan (ha)	Toplam İşyeri Sayısı	Dolu İşyeri	Boş İşyeri	Doluluk Oranı (%)	Toplam İstihdam	Ortalama İstihdam
Mumcular SS	5,0	49	18	31	36,73	36	2,0
SS Bodrum	2,8	130	130	0	100,0	510	3,9
Turgutreis SS	0,2	24	24	0	100,0	48	2,0
Yalıkavak SS	1,1	100	72	27	72,0	150	2,1
Konacık SS	6,0	172	172	0	100,0	516	3,0
Bodrum Toplam	15,1	475	416	58	87,8	1,260	2,7

Tablo 18: Bodrum İlçesi Sanayi Siteleri Bilgileri
Kaynak: Bodrum İlçesi Sanayi Durum Raporu (2021)

6.5 TURİZM SEKTÖRÜ

6.5.1 Yerli – Yabancı Turist Profili ve İstatistikleri

Muğla ili, sahip olduğu iki uluslararası havalimanı (Dalaman ve Milas-Bodrum) ile Türkiye'nin en önemli turizm giriş kapılarından biridir. 2019 yılında toplam 9,24 milyon yolcu hava yolu ile seyahat etmişken, pandemi yılı olan 2020'de bu sayı 3,07 milyona kadar gerilemiştir. Ancak sonraki yıllarda kademeli toparlanma yaşanmış ve 2023'te 9,28 milyon, 2024'te ise 9,96 milyon yolcu ile pandemi öncesi seviyelerin üzerine çıkmıştır. Bu veriler, Muğla'nın hava ulaşımı altyapısının il turizminin sürdürülebilirliği açısından kritik bir rol oynadığını ortaya koymaktadır.



Milas-Bodrum Havalimanı 2024 yılında 4,32 milyon yolcuya hizmet vermiştir. Yolcu profilinde dış hatlar önemli bir paya sahip olup aynı yıl 1,93 milyon uluslararası yolcu bu havalimanını kullanmıştır. Resmi olarak Milas ilçesi sınırlarında yer almasına rağmen, bu havalimanını kullanan yolcuların çok büyük bir kısmı Bodrum destinasyonuna yönelmektedir. Dolayısıyla, Milas-Bodrum Havalimanı verileri, Bodrum turizminin ölçeğini anlamada doğrudan bir gösterge niteliği taşımaktadır. Bu durum, Bodrum'un uluslararası turizmde sahip olduğu güçlü konumu ve küresel erişilebilirliğini vurgulamaktadır.

Yıllar	Hatlar	Muğla Dalaman	Milas-Bodrum	Genel Toplam
2019	İç Hat	1.583.089	2.464.398	
	Dış Hat	3.321.930	1.873.335	
	Toplam	4.905.019	4.337.733	9.242.752
2020	İç Hat	756.473	1.010.734	
	Dış Hat	830.652	469.605	
	Toplam	1.587.125	1.480.339	3.067.464
2021	İç Hat	1.393.116	1.908.796	
	Dış Hat	930.758	1.000.541	
	Toplam	2.323.874	2.909.337	5.233.211
2022	İç Hat	1.520.015	2.045.632	
	Dış Hat	3.015.585	1.852.895	
	Toplam	4.535.600	3.898.527	8.434.127
2023	İç Hat	1.770.075	2.274.819	
	Dış Hat	3.465.483	1.778.535	
	Toplam	5.235.558	4.053.354	9.288.912
2024	İç Hat	1.865.929	2.392.787	
	Dış Hat	3.771.138	1.930.950	
	Toplam	5.637.067	4.323.737	9.960.804

Tablo 19: Muğla İli İç ve Dış Hat Havayolu Yolcu Sayısı

Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Faaliyet Raporu 2024

2020–2024 dönemi verilerine göre aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi Muğla iline hudut kapılarından giriş yapan toplam turist sayısı 11,85 milyon olmuştur. Bu veriler, ilin Türkiye turizmi içerisindeki stratejik konumunu açıkça ortaya koymaktadır. Pandemi yılı olan 2020’de yalnızca 694 bin turist giriş yapmışken, sonraki yıllarda hızlı bir toparlanma gerçekleşmiş ve 2024 yılında turist sayısı 3,69 milyona ulaşmıştır.

Turist girişlerinin en büyük kısmı hava yoluyla gerçekleşmiştir. Dalaman Havalimanı bu dönemde toplam 6,19 milyon yolcu ile ilk sırada yer alırken, Milas-Bodrum Havalimanı 3,69 milyon yolcu ile ikinci sırada bulunmaktadır. Bu iki havalimanı birlikte Muğla’ya gelen turistlerin yaklaşık %84’ünü taşımıştır. Deniz hudut kapılarından giriş yapan turistlerin oranı ise görece düşük olmakla birlikte, özellikle Marmaris, Bodrum ve Fethiye limanları öne çıkmaktadır.

Milas-Bodrum Havalimanı 2020–2024 döneminde toplam **3,69 milyon** turist girişine ev sahipliği yapmıştır. Resmi olarak Milas ilçesi sınırlarında yer almasına rağmen, bu

havalimanını kullanan yolcuların **çok büyük bir kısmı Bodrum destinasyonuna yönelmektedir**. Dolayısıyla, bu veri Bodrum turizminin ölçeğini doğrudan yansıtan en önemli göstergelerden biridir.

Bodrum ilçesi sınırlarında dört farklı hudut kapısı faaliyet göstermektedir:

- **Bodrum Limanı:** 2020–2024 döneminde toplam **609.859 turist girişi** ile Bodrum'un deniz yolu turizminde en yoğun kullanılan limanıdır.
- **Mantarburnu Limanı:** Turgutreis'te yer alan ve feribot seferlerinin yapıldığı uluslararası yolcu iskelesi olup, aynı dönemde **463.422 turist girişi** kaydetmiştir.
- **Turgutreis Limanı:** Daha çok yat turizmi ve özel deniz araçları için kullanılan bu hudut kapısından 124.625 turist girişi gerçekleşmiştir.
- **Yalıkavak Limanı:** Yat turizmine hizmet eden bir diğer giriş kapısıdır; toplam **24.668 turist girişi** olmuştur.

6.5.2 Turizm Tesisleri; Oda/Yatak Kapasiteleri İstatistikleri

2024 yılı itibarıyla Muğla'da 2.882 turizm tesisi, 116.187 oda ve 243.499 yatak kapasitesi bulunmaktadır; bu rakamlar Türkiye genelindeki toplam kapasitenin sırasıyla yaklaşık %13,0, %12,1 ve %12,2'sini oluşturarak Muğla'nın ülke turizm altyapısında güçlü bir paya sahip olduğunu göstermektedir.

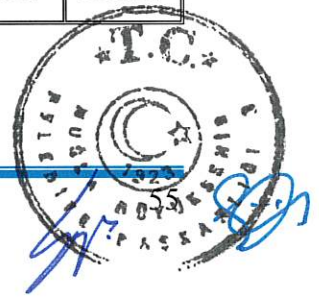
Bölge	Tesis	Oda	Yatak
Muğla	2.882	116.187	243.499
Türkiye	22.216	961.541	2.000.533

Tablo 20: Bölgenin Turizm Tesis, Oda ve Yatak Sayıları
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2024

Aşağıda verilen tablodaki verilere göre 2025 yılı itibarıyla Muğla'da 738 işletme belgeli tesis (124.082 yatak), 72 yatırım belgeli tesis (18.019 yatak) ve 2.118 basit konaklama işletmesi (102.063 yatak) bulunmaktadır. Böylece Muğla'nın toplam konaklama kapasitesi 244 bini aşkın yatak ile Türkiye genelinde önemli bir paya sahiptir; bu durum ilin turizm altyapısının hem çeşitlilik hem de kapasite açısından güçlü olduğunu göstermektedir.

Bölge	İşletme Belgeli			Yatırım Belgeli			Basit Konaklama İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Muğla	738	57.827	124.082	72	6.967	18.019	2.118	50.999	102.063
Türkiye	7.707	572.853	1.202.578	621	65.927	146.194	13.607	300.614	606.787

Tablo 21: Bakanlık Belgeli Tesislerin Oda ve Yatak Sayıları
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Ağustos, 2025



2024 yılı itibarıyla Muğla ili genelinde toplam 5.541.130 ziyaretçi (3.372.344 yabancı, 2.168.786 yerli) ağırlanmıştır. İl genelinde en yüksek ziyaretçi sayısına sahip ilçeler Bodrum (2.030.352 kişi), Marmaris (1.888.958 kişi) ve Fethiye (737.824 kişi) olup, bu üç ilçe ilin toplam turist varlığının büyük kısmını oluşturmuştur.

Özellikle Bodrum, toplam 8.405.455 geceleme ile Muğla turizminin ana merkezidir. 2024 yılında Bodrum'daki turistik tesislere gelen toplam ziyaretçi sayısı 2.030.352 kişi olmuştur. Bunun 1.073.287'sini yabancılar, 957.065'ini ise yerli turistler oluşturmuştur. Bu durum, Bodrum'un turizm profilinde yabancı turistlerin az bir farkla çoğunluğu oluşturduğunu göstermektedir.

Bodrum'da gerçekleşen toplam geceleme sayısı Muğla genelindeki toplam geceleminin neredeyse yarısına karşılık gelmektedir. Özellikle yabancı turistler 5,14 milyon geceleme ile toplamın büyük bölümünü üstlenmiş, yerli turistler ise 3,26 milyon geceleme gerçekleştirmiştir. Bu durum, Bodrum'un uluslararası turizmdeki güçlü cazibesini ortaya koymaktadır.

Ortalama kalış süresi 4,14 gün olarak hesaplanmıştır. Yabancı turistlerin ortalama kalış süresi 4,79 gün ile yerli turistlerden (3,41 gün) daha yüksektir. Bu fark, Bodrum'un uluslararası turistler için uzun süreli tatil destinasyonu olarak tercih edildiğini göstermektedir.

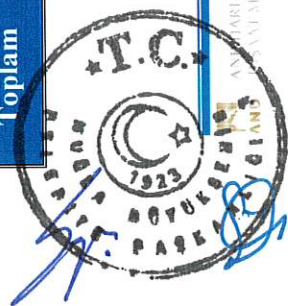
Doluluk oranı %55,62 ile Muğla ortalamasının (%59,09) biraz altında kalmıştır. Ancak yabancı turistlerdeki doluluk oranı %34,05, yerli turistlerde ise %21,58 olarak kaydedilmiştir. Yabancı turistlerin yarattığı yoğunluk, Bodrum tesislerinin uluslararası pazara daha fazla odaklandığını teyit etmektedir.

Bodrum, 2024 yılı verileriyle yalnızca Muğla'nın değil, Türkiye'nin de önde gelen turizm merkezlerinden biri olduğunu göstermektedir. İlçenin güçlü uluslararası bağlantıları (Milas-Bodrum Havalimanı ve Bodrum'un deniz hudut kapıları) sayesinde yabancı turist ağırlığı belirginleşmiş, ortalama kalış süresinin yüksekliği ise Bodrum'un tatil köyleri, marinaları ve konaklama çeşitliliği ile uzun süreli konaklamaya uygun bir destinasyon olduğunu ortaya koymuştur.



İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Bodrum	1.073.287	957.065	2.030.352	5.144.953	3.260.502	8.405.455	4,79	3,41	4,14	34,05	21,58	55,62
Dalaman	154	1.240	1.394	311	2.473	2.784	2,02	1,99	2	3,24	25,76	29
Datça	3.635	56.860	60.495	9.356	152.073	161.429	2,57	2,67	2,67	1,9	30,95	32,85
Fethiye	422.829	314.995	737.824	1.336.666	933.360	2.270.026	3,16	2,96	3,08	39,5	27,58	67,07
Köyceğiz	51.641	23.014	74.655	211.241	62.477	273.718	4,09	2,71	3,67	58,27	17,23	75,5
Marmaris	1.338.967	549.991	1.888.958	3.897.700	1.300.310	5.198.010	2,91	2,36	2,75	46,95	15,66	62,61
Menteşe	2.873	77.104	79.977	5.090	120.028	125.118	1,77	1,56	1,56	1,17	27,49	28,65
Milas	72.128	78.639	150.767	188.429	178.807	367.236	2,61	2,27	2,44	27,9	26,48	54,38
Ortaca	405.646	41.292	446.938	1.298.619	95.833	1.394.452	3,2	2,32	3,12	69,79	5,15	74,94
Ula	689	66.537	67.226	1.361	121.172	122.533	1,98	1,82	1,82	0,38	34,04	34,42
Yatağan		265	265		1.868	1868	0	7,05	7,05	0	17,3	17,3
Seydikemer	495	1.784	2.279	1.032	3.506	4.538	2,08	1,97	1,99	7,58	25,74	33,32
Toplam	3.372.344	2.168.786	5.541.130	12.094.758	6.232.409	18.327.167	3,59	2,87	3,31	39	20,1	59,09

Tablo 22: Muğla ilçelerinde Tesislere Gelen Turist İstatistikleri- 2024 Yılı
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2024



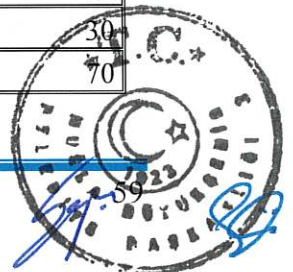
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Porto Mare House Hotel	3 Yıldızlı Otel	Akyarlar	29	116
Bilim Camat Otel	2 Yıldızlı Otel	Akyarlar	100	200
Yatırım Belgeli Tesis Toplamı			360	790

Tablo 23: Planlama Alanındaki İşletme ve Yatırım Belgeli Tesisler
Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Mayıs 2024 Verisi

Planlama alanındaki bakanlık basit konaklama tesislerin listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	TESİS ADI	MAHALLE	ODA SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
1	Mare Garden Apart Otel	Akyarlar	30	60
2	Small Otel	Turgutreis	10	20
3	9 Bodrum Hotel	Bahçelievler	9	18
4	Nostalji Pansiyon	Bahçelievler	12	24
5	Turiya Otel	Bahçelievler	24	48
6	Aslı Motel	Akyarlar	18	36
7	Blue Hotel	Turgutreis	20	40
8	Emrah Otel	Akyarlar	16	32
9	Hatıra Pansiyon	Akyarlar	14	28
10	Aşçıyan Apart Hotel	Turgutreis	18	36
11	Camelot Boutique Otel	Akyarlar	82	164
12	Gülan Apart	Akyarlar	18	36
13	Doruk Otel	Bahçelievler	12	24
14	Castello Di Akyarlar	Akyarlar	20	40
15	Çağlar My House Apart	Bahçelievler	26	52
16	Eco Farm Boutique Hotel	Akçaalan	5	10
17	Akyarlar Motel & Restaurant	Akyarlar	54	108
18	Bahama Art Hotel	Turgutreis	20	40
19	Bolero Apart Otel	Bahçelievler	9	18
20	Sertur Servis Pansiyon	Turgutreis	49	88
21	Sunny Garden	Akyarlar	10	20
22	Çağdaş Villas	Turgutreis	15	30
23	Galindo Park By My Marin Hotel	Turgutreis	32	64
24	Narenciye Pansiyon	Turgutreis	6	12
25	Kardeşler Motel Restaurant	Akyarlar	17	34
26	Yıldız Motel	Turgutreis	13	26
27	Mare Marin Boutique Hotel	Turgutreis	23	46
28	My House Holiday Willas	Peksimet	50	100
29	Kılavuz Motel	Akyarlar	24	48
30	Arzum Pansiyon	Akyarlar	10	20
31	Kumsal Motel	Bahçelievler	11	22
32	North Wind Otel	Turgutreis	15	30
33	Marin-A Hotel	Turgutreis	35	70



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

34	Hakan Pansiyon	Turgutreis	18	36
35	Aybey Apart	Bahçelievler	30	60
36	Aspat Otel	Akyarlar	26	53
37	Tiana Beach Resort	Peksimet	86	172
38	Moon Light Hotel -Bodrum	Bahçelievler	55	110
39	Paradise Apart Otel	Turgutreis	12	24
40	Cengizhan Pansiyon	Turgutreis	16	32
41	Arif Pansiyon	Turgutreis	3	6
42	Siesta Garden Apart	Bahçelievler	24	48
43	Bodrum Ecofarm Pansiyon	Turgutreis	2	4
44	İlayda Otel	Akyarlar	18	36
45	Pitos Bungalows	Peksimet	25	50
46	Nihal Pansiyon	Akyarlar	16	32
47	Bendis Beach Otel	Akyarlar	167	334
48	By Akkan Otel	Akyarlar	27	54
49	Alfa Apart Pansiyon	Peksimet	13	26
50	Four Seans Otel	Bahçelievler	26	46
51	Dinar Pansiyon	Bahçelievler	18	36
52	Belis Otel	Akyarlar	15	30
53	Thales Otel	Bahçelievler	9	18
54	Ceylan Pansiyon	Turgutreis	7	14
55	My Mira Deluxe Bodrum	Karabağ	92	184
56	Cemre Otel	Bahçelievler	45	90
57	Azure Wellness	Bahçelievler	13	26
58	Palmiye Apart	Bahçelievler	20	40
59	One More Day Hotel	Bahçelievler	30	60
60	Ilgınlar Kamping	İslamhaneleri	6	12
61	Ant Otel	Peksimet	24	48
62	Karaincir Motel Ve Restaurant	Akyarlar	18	36
63	Club Marma Hotel	Akyarlar	123	246
64	Kekik Otel	Turgutreis	14	28
65	Eles Otel	Akyarlar	26	52
66	Club Blue White	Peksimet	80	160
67	S.S. Meteor İşletme Kooperatifi Tesisleri	Akyarlar	18	36
Basit Konaklama Tesisleri Toplamı			1.849	3.683

Tablo 24: Planlama Alanındaki Basit Konaklama Tesisleri
Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Mayıs 2024 Verisi

Planlama alanında Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli konaklama tesislerinde toplam yatak sayısı 8.989, yatırım belgeli konaklama tesislerinde 790 ve basit konaklama tesislerinde 3.683 tür.

Planlama alanı sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli konaklama tesislerinde 8.989 yatak ve basit konaklama tesislerinde 3.683 yatak olmak üzere **toplam 12.672 yatak mevcuttur.** İşletme belgeli 8.989 yatak sayısı ile 46.115 olan Bodrum ilçesi işletme belgeli yatak sayısının %19,49'unu; yatırım belgeli 790 yatak ile 11.727 olan Bodrum ilçesi yatırım belgeli yatak sayısının %6,74'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanı, Bodrum ilçe merkezinden sonra turistik tesislerin en fazla yer seçtiği ve ilçe genelinde yazlık konutların en yoğun olduğu bölgedir.

Planlama alanında uluslararası statüye sahip **“D-Marin Turgutreis Yat Limanı” bulunmaktadır. Denizde 535 karada ise 150 tekne kapasitelidir.** Tesis, deniz işletmeciliği ve deniz turizmi açısından Bodrum ilçesine büyük katkı sağlamaktadır.

7 DEMOGRAFİK YAPI VE NÜFUS PROJEKSİYONLARI

7.1 BÖLGENİN DEMOGRAFİK YAPISI

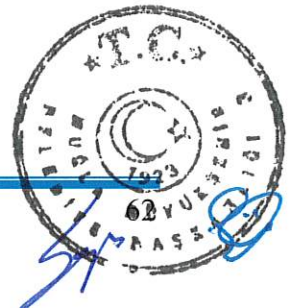
Türkiye’de Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)’nin devreye alındığı ve nüfus verilerinin hesaplanma yönteminin köklü biçimde değiştirildiği 2007 yılı, nüfus istatistiklerinin doğruluğu ve güncelliği açısından bir dönüm noktası olmuştur.

2007–2024 dönemine ait Türkiye, Muğla ve Bodrum nüfus verilerini içeren tablo, bölgesel ve ulusal ölçekteki demografik değişimleri karşılaştırmalı olarak ortaya koymaktadır. Verilere göre Türkiye genelinde nüfus artışı istikrarlı bir şekilde devam ederken, Muğla ilinde ve özellikle **Bodrum** ilçesinde bu artış oranlarının ülke ortalamasının üzerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. Bodrum’un yıllık nüfus artış hızları, birçok yıl boyunca Muğla ili genelini de aşarak, ilçenin demografik dinamiklerinde belirgin bir büyüme eğilimine işaret etmektedir. Bu artış, büyük ölçüde göç, ikinci konut kullanımı ve turizm kaynaklı yerleşim talepleriyle ilişkilendirilebilir. Özellikle 2010 sonrası dönemde ivmelenen nüfus artışı, Bodrum’un hem sosyoekonomik yapısı hem de yerel yönetim planlaması açısından stratejik önemini artırmaktadır.

YIL	TÜRKİYE		MUĞLA		BODRUM	
	NÜFUS	YILLIK ARTIŞ (%)	NÜFUS	YILLIK ARTIŞ (%)	NÜFUS	YILLIK ARTIŞ (%)
2007	70.586.256		766.156		105.474	
2008	71.517.100	1.31	791.424	3.24	114.498	8.56
2009	72.561.312	1.45	802.381	1.37	118.237	3.27
2010	73.722.988	1.59	817.503	1.87	124.820	5.57
2011	74.724.269	1.35	838.324	2.52	130.990	4.94
2012	75.627.384	1.2	851.145	1.52	136.317	4.07
2013	76.667.864	1.37	866.665	1.81	140.716	3.23
2014	77.695.904	1.33	894.509	3.16	152.440	8.33
2015	78.741.053	1.34	908.877	1.59	155.815	2.21
2016	79.814.871	1.35	923.773	1.63	160.002	2.69
2017	80.810.525	1.24	938.751	1.61	164.158	2.60
2018	82.003.882	1.47	967.487	3.02	171.850	4.58
2019	83.154.997	1.39	983.142	1.61	175.435	2.06
2020	83.614.362	0.55	1.000.773	1.78	181.541	3.42
2021	84.680.273	1.27	1.021.141	2.03	187.284	3.11
2022	85.279.553	0,71	1.048.185	2.65	192.964	3,03
2023	85.372.377	0,11	1.066.736	1,77	198.335	2,78
2024	85.664.944	0,34	1.081.867	1,42	203.035	2,37

Tablo 25: Yıllara Göre Türkiye-Muğla-Bodrum Nüfus Bilgileri ve Nüfus Artış Hızları

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2025



2024 yılı itibarıyla Muğla ilinin toplam nüfusu 1.081.867 kişi olarak belirlenmiştir. İlçeler arasında en yüksek nüfus **Bodrum (203.035 kişi)**, Fethiye (182.280 kişi) ve Milas (150.520 kişi) ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. Bu üç ilçe, ilin toplam nüfusunun yaklaşık yarısını barındırmakta olup turizm, hizmet sektörü ve kentleşmenin en dinamik şekilde yaşandığı merkezlerdir. Orta büyüklükte nüfusa sahip ilçeler arasında Menteşe (124.825 kişi) ve Marmaris (96.589 kişi) öne çıkmaktadır. Buna karşılık, kırsal karakteri baskın olan Kavaklıdere (10.834 kişi), Datça (25.866 kişi) ve Ula (27.392 kişi) gibi ilçelerde nüfus görece düşük seviyelerde kalmıştır.

İlçeler	Nüfus	Oran (%)
Bodrum	203035	18.77
Dalaman	51088	4.72
Datça	25866	2.39
Fethiye	182280	16.85
Kavaklıdere	10834	1.00
Köyceğiz	41205	3.81
Marmaris	96589	8.93
Menteşe	124825	11.54
Milas	150520	13.91
Ortaca	57155	5.28
Seydikemer	65861	6.09
Ula	27392	2.53
Yatağan	45217	4.18
TOPLAM	1081867	100.00

Tablo 26: Muğla ili ilçelere göre Nüfuslar
Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2025

2024 yılı verilerine göre Bodrum ilçesinin toplam nüfusu 203.035 kişidir. Mahalle ölçeğinde incelendiğinde, **en yüksek nüfusa sahip yerleşimlerin Çırcan, Bitez, Akçaalan ve Müskebi** mahalleleri olduğu görülmektedir. Bodrum Yarımadasının nüfus dağılımı kıyı mahallelerinde ve turizm destinasyonlarında yoğunlaşırken, iç kesimlerde kırsal nüfusun görece düşük seviyelerde kaldığı görülmektedir. Bu dağılım, ilçedeki mekânsal gelişim dinamiklerinin büyük ölçüde turizm, ikinci konut yerleşmelerinde olduğunu göstermektedir.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mahalle Adı	Nüfus	%	Mahalle Adı	Nüfus	%
Akçaalan	9408	4.63	Karabağ	7328	3.61
Akyarlar	5679	2.80	Karaova	5638	2.78
Bahçelievler	6162	3.03	Kemer	388	0.19
Bahçeyaka	816	0.40	Kızılağaç	2763	1.36
Bitez	11.349	5.59	Konacık	5575	2.75
Çamarası	1819	0.90	Koyunbaba	2794	1.38
Çamlık	429	0.21	Küçükbük	1367	0.67
Çarşı	2912	1.43	Kumbahçe	4869	2.40
Cevat Şakir	4952	2.44	Kumköy	462	0.23
Çiftlik	2701	1.33	Mazıköy	1182	0.58
Çırkan	12.409	6.11	Mumcular	4841	2.38
Çömlekçi	711	0.35	Müskebi	9178	4.52
Cumhuriyet	2329	1.15	Peksimet	2813	1.39
Dağbelen	722	0.36	Pınarlıbelen	958	0.47
Dereköy	1419	0.70	Sazköy	649	0.32
Dirmil	7325	3.61	Tepecik (Karaova)	451	0.22
Eskiçeşme	4883	2.41	Tepecik	887	0.44
Farilya	3378	1.66	Torba	2874	1.42
Geriş	3932	1.94	Turgutreis	6251	3.08
Gökpınar	235	0.12	Türkbükü	2730	1.34
Gölbaşı	3275	1.61	Türkkuyusu	1684	0.83
Gölköy	3427	1.69	Umurca	5670	2.79
Gümbet	3457	1.70	Yahşi	3138	1.55
Gümüşlük	4718	2.32	Yakaköy	3354	1.65
Gündoğan	4446	2.19	Yalıkavak	6593	3.25
Gürece	918	0.45	Yeniköy (Karaova)	920	0.45
Güvercinlik	1695	0.83	Yeniköy	3383	1.67
İslamhaneleri	4819	2.37	Yokuşbaşı	3970	1.96
TOPLAM				203.035	100

Tablo 27: Bodrum ilçesi Mahalle Nüfusları
Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2025

Bodrum ilçesine ait nüfus piramidi aşağıda yer almaktadır. İlçede genç ve orta yaşlı nüfusun ağırlıkta olduğu, özellikle 30-49 yaş aralığında belirgin bir yoğunlaşmanın görüldüğü dikkat çekmektedir. Kadın nüfusunun erkek nüfusuna kıyasla daha yüksek oranlara sahip olduğu ve bu farkın özellikle 40 yaş ve üzeri gruplarda belirginleştiği gözlenmektedir. 65 yaş üstü nüfusta kadınların erkeklere kıyasla daha baskın olması, kadınların yaşam süresinin daha uzun olmasına bağlanabilir. Alt yaş gruplarında ise cinsiyetler arasında görece dengeli bir dağılım bulunmaktadır. Bu yapı, Bodrum'un özellikle çalışma çağındaki bireyler açısından cazip bir yerleşim alanı olduğunu, aynı zamanda emeklilik dönemini burada geçirmeyi tercih eden önemli bir nüfus grubunu barındırdığını göstermektedir. Nüfus piramidinin genel



Yıl	Üstel	Bileşik Faiz	Logaritmik	Doğrusal
2030	250,000	250,000	290,000	270,000
2035	290,000	290,000	330,000	290,000
2040	330,000	330,000	380,000	320,000
2045	380,000	380,000	440,000	340,000
2050	430,000	430,000	510,000	370,000

Ancak, 10.09.2020 tarihli **Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı** ile kesinleşen **1/5.000 ölçekli Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı**'nda belirlenen **plan kapasite nüfusu**, bu **1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı** çalışması için **aynen kabul edilmiştir**.

Buna göre planlama alanında;

- **54.000 kişi sürekli ikamet eden nüfus**,
- **81.000 kişi geçici (mevsimsel) nüfus** olmak üzere **toplam 135.000 kişi plan kapasite nüfusu** öngörülmektedir.

Bu rakamlar, planlama alanının yıl boyunca turizm faaliyetleri nedeniyle yüksek mevsimsel değişkenlik gösteren bir yerleşim olduğunu ortaya koymaktadır. Yaz dönemlerinde özellikle konaklama tesisleri ve ikincil konutlarda artan yoğunluk, geçici nüfusun sürekli nüfusa oranla yaklaşık 1,5 katına ulaştığını göstermektedir. Bu durum, alanın teknik altyapı, ulaşım ve sosyal donatı planlamasında kapasite artırımı gerektiren önemli bir parametre olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca Revizyon planında nüfus öngörüsü yapılırken, **geçici nüfus varsayımı** esas alınmış ve toplam 81.000 kişi olarak hesaplanmıştır. Ancak, **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.** verilerine göre planlama alanında **28.590 mesken (bağımsız bölüm)** bulunmaktadır. **TÜİK 2024 yılı hanehalkı büyüklüğü verileri** (2,63 kişi/hane) dikkate alındığında, bu değer **75.191 kişilik geçici nüfusa** karşılık gelmektedir.

Ayrıca, **sürekli nüfus** 54.000 kişi olarak kabul edildiğinde, toplam nüfus **129.191 kişi** olmaktadır. Planın öngördüğü **135.000 kişilik kapasite nüfusu** ile mevcut durum arasındaki fark, **yaklaşık 5.809 kişilik bir tolerans aralığı** oluşturmaktadır.

8 BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMLARI

8.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı genelinde yerleşim dokusunun, özellikle sahil şeridi boyunca ve ana ulaşım aksları çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Yerleşimin mekânsal dağılımı, kıyıya olan mesafe, topoğrafik eğim ve ulaşılabilirlik koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Bu bağlamda, **Turgutreis ve Bahçelievler mahalleleri, sahil hattına yakın konumları nedeniyle en yüksek yapı yoğunluğuna sahip yerleşim birimleridir.** Bu alanlarda yapılaşma; apart otel, otel, tatil köyü ve günübirlik tesislerin yanı sıra, ağırlıklı olarak ikinci konut kullanımlarından oluşan konut alanları şeklindedir. Konut stokunun önemli bir kısmı yazlık nitelikli, iki katlı müstakil veya site tipi yapılaşmalardan meydana gelmektedir.

Turgutreis mahalle merkezinde, ticari kullanımların yoğunlaştığı ve yapı yoğunluğunun arttığı gözlemlenmektedir. Bu merkez, çevre mahalleler için bölgesel ölçekte bir ticaret ve hizmet odağı niteliği taşımaktadır.

Akçaalan ve Karabağ mahalleleri, kıyıdan içeride konumlanmaları nedeniyle turizm ve günübirlik kullanımların sınırlı olduğu, daha çok yerleşik konut alanlarından oluşan düşük yoğunluklu kırsal karakterli mahallelerdir. Bu mahallelerde, yapı yoğunluğu sahil şeridinden uzaklaştıkça belirgin biçimde azalmaktadır.

Akyarlar Mahallesi, turizm potansiyeli yüksek bir sahil yerleşimi olup, günübirlik tesisler, turizm konaklama alanları ve site tipi konut dokusu açısından planlama alanının en dinamik kesimlerinden biridir. Yerleşim, iki katlı müstakil yapılar ve eğimli topoğrafyaya uyumlu konut grupları biçiminde gelişmiştir. Topografya ve doğal eğim, yapılaşma biçimini ve yol güzergâhlarının yönlenmesini belirleyen temel fiziki etken olmuştur.

İslamhaneleri, Dereköy ve Peksimet mahallelerinde, özellikle mülga köy yerleşik alanı içerisinde yer alan bölümler tek ve iki katlı müstakil konutlardan oluşan geleneksel köy dokusunu korumaktadır. Ancak **İslamhaneleri ve Peksimet mahallelerinin sahil kesimlerinde, site tipi yeni yerleşmelerin** arttığı, bu yapılaşmaların da **Bodrum Yarımadası'nın genel mimari karakterini yansıttığı** görülmektedir. **Aşağı İslamhaneleri (Turgutreis-Bodrum karayolu üzeri) kesiminde ise, yol kenarı ticaret kullanımları** belirginleşmiş ve bu aks **yerel ölçekte ticari faaliyetlerin odak noktası** haline gelmiştir.

Planlama alanında tarım alanları, zeytinlikler ve mera alanları dahil toplam **1.220,48** hektarlık bir alan bulunmakta olup, bu alan planlama bölgesinin yaklaşık **%44,75'ini** kapsamaktadır. Bu durum, yerleşim baskısına rağmen tarımsal karakterin hâlen güçlü olduğunu göstermektedir.

Toplam **8 mahalleden oluşan** planlama alanı **2.727 hektar** büyüklüğündedir. Alanda konut, ticaret, turizm, tarım, orman, sosyal donatı ve teknik altyapı kullanımları birlikte yer almakta olup, **mevcut arazi kullanımı çeşitliliği**, Bodrum Yarımadası'nın tipik kıyı yerleşim

8.2 ARAZİ KULLANIM ÜZERİNE GENEL DEĞERLENDİRME

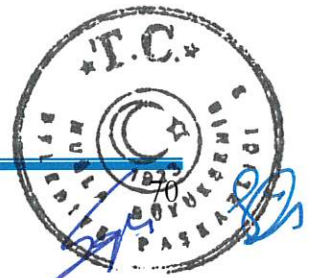
Mevcut arazi kullanım verileri incelendiğinde, planlama alanının yaklaşık yarısına yakını (%44,76) tarım, mera ve zeytinlik alanların oluşturduğu görülmektedir. Bu durum, kentsel gelişme baskısına rağmen alanın tarımsal kimliğini büyük ölçüde koruduğunu göstermektedir. Konut alanları **%21,56** oranıyla ikinci en büyük kullanım türünü oluşturmakta olup, bu konutların önemli bir bölümü yazlık veya ikinci konut niteliğinde yapılaşmalardan meydana gelmektedir.

Planlama alanındaki mevcut meskûn alan **976,06** hektar olup toplam alanın yaklaşık **%36'sını** oluşturmaktadır. **Meskûn alan hesabında, tarım arazileri, kentsel boşluklar, vahşi depolama (çöp) alanları, mezarlıklar, dere-kayalık ve taşlık alanlar değerlendirme dışı bırakılmıştır.** Bu oran, planlama alanının üçte birinden fazlasının fiilen yapılaşmış ve sürekli kullanımda olan alanlardan oluştuğunu, buna karşın yaklaşık **%64'lük** kısmın henüz yapılaşma baskısı altında olmayan ya da kısmen gelişmiş nitelikte alanlardan meydana geldiğini göstermektedir.

Kıyı hattına paralel bölgelerde turizm tesisleri, günübirlik kullanımlar ve ticaret alanları yoğunlaşmakta; bu alanlarda mevsimsel nüfus artışıyla birlikte hizmet sektörü odaklı bir arazi kullanımı yapısı gözlenmektedir. Akyarlar ve Turgutreis mahalleleri, turizm ve ticaret işlevlerinin en belirgin olduğu alt merkezler konumundadır.

Açık ve yeşil alanlar, parklar, sosyal donatı alanları ve spor tesisleri toplamda **%1,5** civarında bir orana sahiptir. Bu oran, mevcut yoğunluk dikkate alındığında yetersiz olmakla birlikte, plan revizyonu kapsamında artırılması hedeflenen sosyal altyapı standartlarına işaret etmektedir. Kentsel boşlukların (**%18,60**) önemli bir potansiyel oluşturduğu görülmekte; bu alanlar, gelecekteki kamusal açık alanlar ve donatı düzenlemeleri için önemli rezerv alanları niteliğindedir.

Genel olarak, planlama alanında konut ve tarım kullanımları temel mekânsal karakteri belirlerken, turizm odaklı kıyı kullanımları ve ulaşım akslarına bağlı ticari gelişmeler alanın mekânsal kimliğini çeşitlendirmektedir. Bu dağılım, Bodrum Yarımadası'nın karma kullanım yapısına sahip kıyı yerleşim modeliyle uyumluluk göstermektedir.



8.3 YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER VE DOKU ANALİZİ

Planlama alanındaki mahalleler, mekânsal ve sosyo-ekonomik özellikler açısından genel olarak benzer nitelikler taşımakla birlikte, yerleşim biçimi ve kullanım yoğunlukları bakımından üç ana karakterde sınıflandırılabilir:

- Sahil kesimi,
- Kentsel nitelikli doku
- Kırsal nitelikli doku

Sahil kesimi, kuzeyde Peksimet Mahallesi'nden başlayarak Bahçelievler, Turgutreis, Akyarlar ve İslamhaneleri Mahalleleri'ne kadar uzanan kuşakta yer almaktadır. Bu bölgede yapılaşma; yazlık site yerleşmeleri, turizm tesisleri, konaklama birimleri ile turizme hizmet veren restoran, eğlence mekânı ve ticaret birimleri gibi kullanımlardan oluşmaktadır. Dolayısıyla, sahile kıyısı bulunan tüm mahallelerde benzer bir turizm ve ikinci konut baskısı görülmektedir.

Kentsel nitelikli doku, Turgutreis ve Bahçelievler mahallelerinin iç kesimleri ile Akçaalan ve Karabağ mahallelerini kapsayan, mülga Turgutreis beldesinin merkezini oluşturan alandır. Bu kesimde, konut alanlarının yanı sıra sosyal donatı alanları, ticaret kullanımları ve küçük sanayi birimleri yer almakta; bölge, çevre mahallelere hizmet veren kentsel merkez karakteri taşımaktadır.

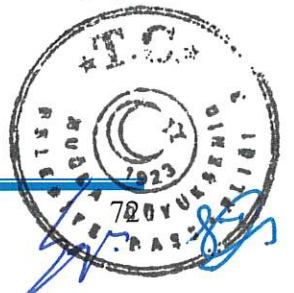
Kırsal nitelikli doku ise, mülga köy yerleşim alanları niteliğindeki Peksimet, Dereköy ve İslamhaneleri mahalleleri ile Yukarı ve Aşağı Mandıra mevkiilerinin köy yerleşik alanlarından oluşmaktadır. Bu mahallelerde tek ve iki katlı müstakil konutlar, küçük ölçekli ticari birimler ve zeytinliklerle çevrili kırsal parseller ağırlıktadır. Son yıllarda, yazlık konut yapımı artmakla birlikte, organik kırsal yerleşme karakteri büyük ölçüde korunmuştur.

Planlama alanı genelinde yapılan analizler kapsamında toplam sekiz ayrı doku analizi gerçekleştirilmiştir. Bu analizler, mevcut yerleşim biçiminin ve gelişme eğilimlerinin mahalle ölçeğinde doğru biçimde değerlendirilmesini sağlayarak, plan kararlarının mekânsal temellere dayandırılmasına olanak sunmuştur.

8.3.1 Mahalle Bazında Yerleşim Özellikleri

- **Turgutreis;**

Turgutreis Mahallesi, planlama alanı içinde en yoğun yerleşim dokusuna ve en gelişmiş ticari merkeze sahip mahalledir. Bodrum Yarımadası'nda turizm yatırımlarının, ikinci konut taleplerinin ve turizm hizmetlerinin erken geliştiği ilk bölgelerden biri olması nedeniyle, yerleşme formu karma kullanımlı bir yapı sergilemektedir. Mahalle merkezinde ticaret, konut ve turizm kullanımları iç içe gelişmiş, mevcut ulaşım ağı ve altyapı sistemi bölgesel ölçekte hizmet verebilir niteliktedir.



A photograph of a coastal town built on a hillside, with a large, rocky mountain in the background. A white car is driving on a road in the foreground, and a large, empty rectangular sign is visible on the right side of the road.

- *Bahçelievler;*

Bahçelievler, Turgutreis merkezinin batı yönünde devam eden kentsel dokusunu tamamlamakta; ticaret, konut ve hizmet kullanımlarının iç içe geçtiği geçiş niteliğinde bir yerleşim karakteri sergilemektedir. Kıyı bandında turizm ve mevsimlik konut kullanımları, iç kesimlerde ise kalıcı konut alanları ve küçük ölçekli ticari birimler yoğunluk kazanmıştır. Bu yapıyla Bahçelievler Mahallesi, Turgutreis merkezinin mekânsal sürekliliğini sağlayan ve kıyı-turizm gelişim eksenini tamamlayan bir yerleşim birimi konumundadır.



Bahçelievler Mahallesinden Görünüm

- **Akçaalan;**

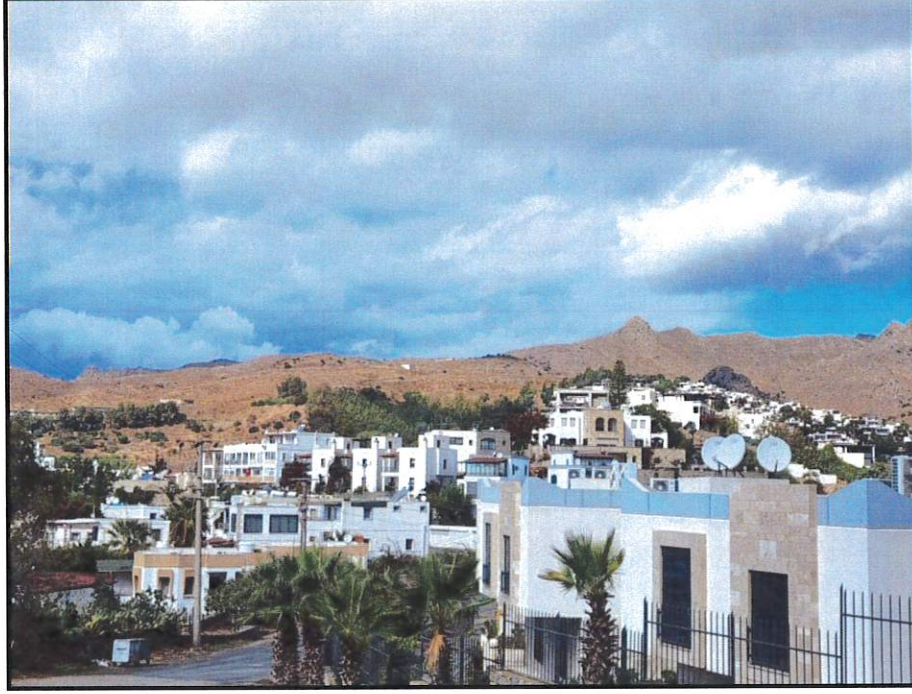
Akçaalan Mahallesi, mülga Turgutreis beldesinin en yoğun yerleşim alanlarından biri olup, kentsel merkezin bir uzantısı niteliğindedir. Mahalle, sürekli ikamet amaçlı konut alanlarının yoğunlaştığı, yerleşik kentsel doku karakteri sergilemektedir. Turgutreis merkezinin doğu yönünde gelişen Akçaalan, konut kullanımlarının baskın olduğu, düzenli parselasyon yapısına sahip bir mahalledir.

Karayolu kenarında yer alan ticaret üniteleri, mahalleye sınırlı ölçekte ticari işlev kazandırmakta olup, bunun dışında alanın büyük bölümü konut dokusu şeklinde planlanmıştır. Bu yönüyle Akçaalan Mahallesi, kentsel yerleşim sürekliliğini sağlayan, yoğun konut alanlarıyla tanımlı bir iç mahalle niteliğindedir. Aynı zamanda, ulaşım bağlantıları ve mevcut altyapı kapasitesi açısından Turgutreis merkez dokusuyla bütünlük arz etmektedir.



Akçaalan Mahallesinden Görünüm

Akyarlar Mahallesi aynı zamanda kültürel miras değerleri açısından da önemli bir konuma sahiptir. Aspat Kalesi Arkeolojik Sit Alanı ile tanınan mahalle sınırları içerisinde, Termera Antik Kenti'nin bir bölümü de yer almaktadır. Ancak bu sit statüsündeki alanlar plan onama kapsamı dışında tutulmuş, koruma-kullanma dengesi gözetilerek plan bütünlüğü korunmuştur.



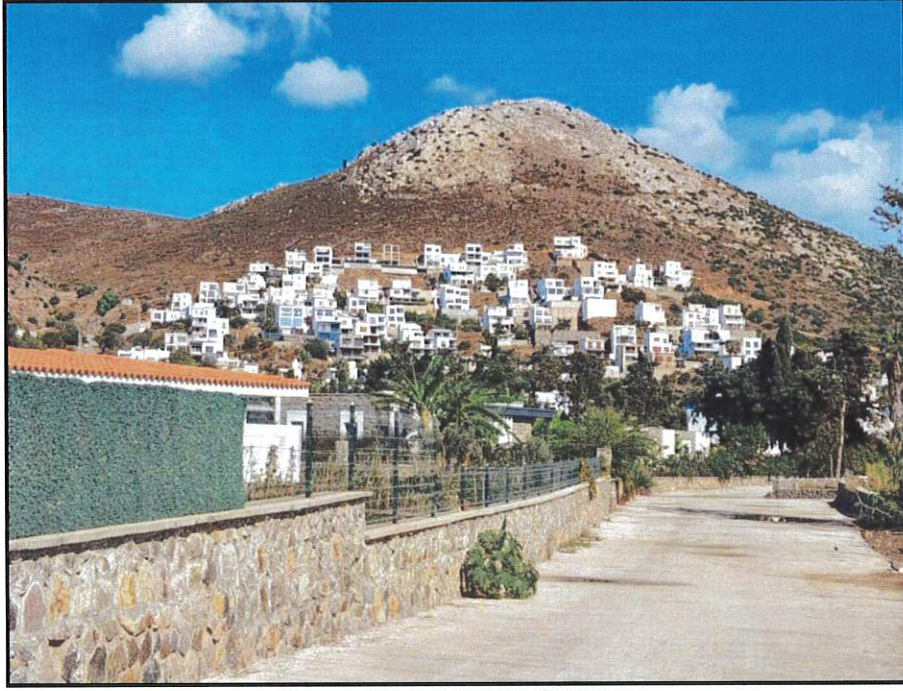
Akyarlar Mahallesinden Görünüm

- **Peksimet**

Peksimet Mahallesi, sahil kesimi ve iç kesimlerde yer alan iki farklı yerleşim dokusuna sahiptir. Kıyı bandında turizm tesisleri ve ikinci konut kullanımları, iç kesimlerde ise kırsal nitelikli yerleşim dokusu ağırlık kazanmaktadır. Mahalle, bu özelliğiyle kıyı turizmi ile geleneksel kırsal yaşam biçiminin bir arada görülebildiği geçiş karakterli bir alan niteliğindedir.

Yerleşim, kuzeyde Gümüşlük sınırında yer alan arkeolojik sit statüsündeki Kadı Kalesi'nden başlayarak, güneyde Bahçelievler Mahallesi sınırına kadar uzanan sahil kuşağı boyunca gelişmiştir. Bu sahil kesiminde turizm tesisleri, yazlık konutlar ve mevsimsel kullanımlar ön plana çıkmaktadır.

Mülga köy yerleşimi niteliğindeki Peksimet'in yerleşik alanı, iç kesimlerde, daha düşük yoğunluklu, organik parselasyon düzenine sahip kırsal doku biçimindedir. Ayrıca, Eski Myndos Antik Kenti mahalle sınırları içinde yer almakta olup, arkeolojik sit statüsündeki bu alan plan onama kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu özellikleriyle Peksimet Mahallesi, doğal, kültürel ve turistik değerlerin bir arada bulunduğu çok katmanlı bir yerleşim karakteri sergilemektedir.



Peksimet Mahallesinden Görünüm

- **Dereköy;**

Dereköy Mahallesi, mülga köy yerleşimi niteliğinde, tamamen organik yerleşim dokusuna sahip bir mahalledir. Mahallede yoğunlukla sürekli ikamet eden nüfus bulunmakla birlikte, son yıllarda ikinci konut taleplerinin artması ile birlikte sınırlı ölçekte yeni yapılaşma eğilimleri gözlenmektedir.

Yerleşik alan içerisinde çok sayıda tescilli yapı bulunmakta olup, korunmuş özgün doku mahalleye belirgin bir karakter kazandırmaktadır. Dereköy, özgün Bodrum mimarisinin ve geleneksel taş konut örneklerinin en iyi korunduğu mahallelerden biri konumundadır.

Mahalle topografik olarak iç kesimlerde yer almakta olup, kıyı bağlantısı bulunmamaktadır. Buna rağmen, kültürel miras değeri taşıyan mimari dokusu ve geleneksel yerleşme formu, Dereköy'ü Bodrum Yarımadası'nın kırsal kimliğini en net biçimde yansıtan yerleşmelerden biri haline getirmektedir.

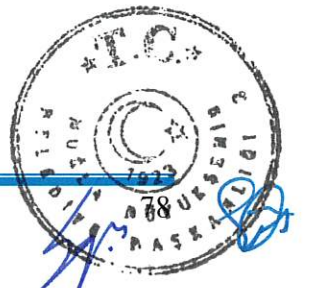
- **İslamhaneleri;**

İslamhaneleri Mahallesi, Turgutreis mahalle merkezinde son bulan Bodrum-Milas Karayolu üzerinde, Ortakent Mahallesi sınırında yer almaktadır. Yerleşim, Yukarı ve Aşağı İslamhaneleri olmak üzere iki alt yerleşim biriminden oluşmaktadır.

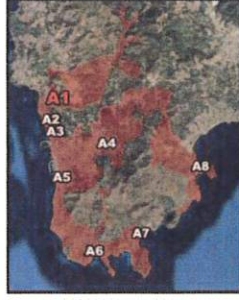
Mülga köy yerleşimi niteliğindeki mahallede, biri karayolu güzergahında, diğeri ise karayolundan kopuk, iç kesimlerde yer alan organik dokulu iki farklı yerleşim formu bulunmaktadır. Bu yapıyla İslamhaneleri, hem kırsal yerleşme karakterini sürdüren, hem de ulaşım aksı boyunca gelişen kentsel nitelikli kullanımları bir arada barındıran geçiş bölgesi niteliğindedir.

Karayolu kenarında ticaret birimleri ve küçük sanayi üniteleri yoğunluk göstermekte olup, bu alan mahalleye yerel ölçekte ekonomik çeşitlilik kazandırmaktadır. Doğu yönünde sahile kadar uzanan kesimlerde ise ikinci konut taleplerinin arttığı, buna karşın iç kesimlerde sürekli ikamet eden nüfusun ağırlıkta olduğu görülmektedir.

Genel olarak İslamhaneleri Mahallesi, ulaşım aksına bağlı gelişme eğilimi gösteren, karma kullanım karakterli, kentsel-kırsal geçiş nitelikli bir yerleşim özelliği taşımaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: PEKSİMET

PAFTA NO: N18-C-21-A-4-D

A1



ÖLÇEK: 1/1000



HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ANADOLU İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK LİMİTED ŞİRKETİ
SİRKETİ YÜKLEMEK ÜZERE NO: 15 ÇANAKKALE
TEL: 0312 444 00 00
E-MAIL: and@andm.com.tr

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ



Bahçe Alanı: 187.57 m²

Yol Alanı: 625.08 m²

Sundurma Yapı Alanı: 772.65 m²

Hane Sayısı: 17

Konut Taban Alanı: 645.47 m²

Konut Kat Alanı: 1290.94 m²

Konut Alanı: 2939.66 m²

Toplam Alan: 5170.33 m²

EMSAL: 0.20

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I İYİ

KAT ADEDİ

1,2,3... KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

SUNDURMA

HAVUZ

SİTE İÇİ BAHÇE

BETON ZEMİN

YOL CİNSİ

ASFALT

STABİLİZE

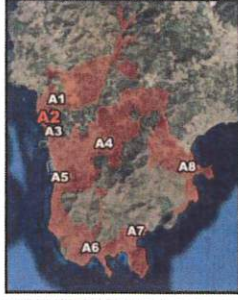
TOPRAK YOL

Harita 10 A1-Konut Doku Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



AND HARİTA İMAR PLANI VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: BAHÇELİEVLER

PAFTA NO: N18-C-21-D-1-A

A2



ÖLÇEK: 1/1000

AND
AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ
ANKARA MERKEZ OFİSİ: BALIKLIDERE MAH. ANKARA BULVARI 1800 CAD.
06100 ANKARA
TEL: (0312) 433 10 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr
MUĞLA İNŞAAT OFİSİ: KAHRAMANLI MAH. ZÜMRÜT YAKA CAD.
48100 MUĞLA
TEL: (0252) 800 80 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr

MUĞLA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



SİTE ADI: ÖZLEM EVLERİ

Bahçe Alanı:	106.75 m ²
Yol Alanı:	2329.41 m ²
Hane Sayısı:	8
Konut Taban Alanı:	818.43 m ²
Konut Kat Alanı:	1636.86 m ²
Konut Alanı:	1134.6 m ²
Toplam Alan:	4389.20 m ²
EMSAL:	0.30

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I MY

KAT ADEDİ

1,2,3... KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

SUNDURMA

HAVUZ

SİTE İÇİ BAHÇE

BETON ZEMİN

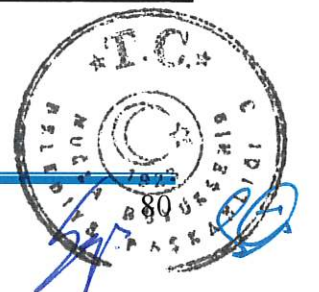
YOL CİNSİ

ASFALT

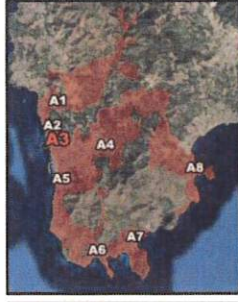
STABİLİZE

TOPRAK YOL

Harita 11 A2-Konut Doku Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: TURGUTREİS

PAFTA NO: N18-C-21-D-4-C

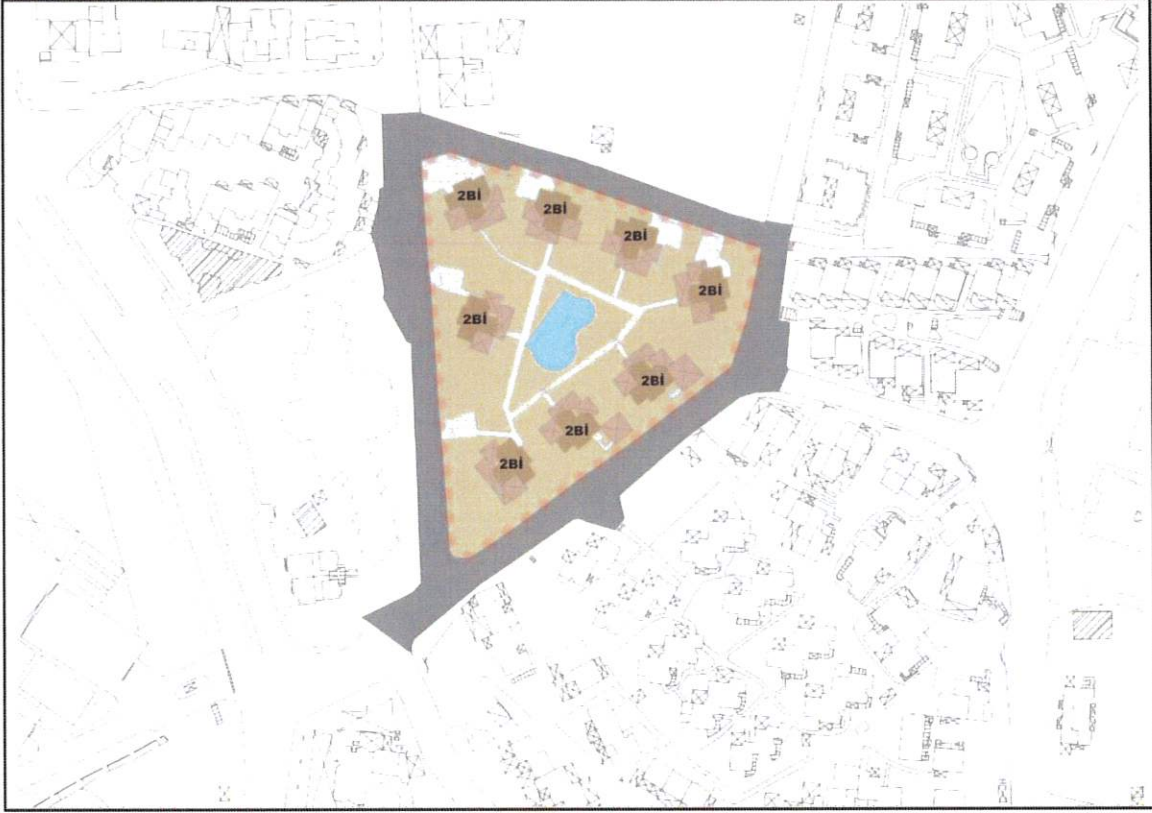
A3



ÖLÇEK: 1/1000



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ANILAR MAH. 2012 NO: 15 GÖNÜLLÜK
SİRK. 2012 NO: 40 00 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr
MÜĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS MAH. 2012 NO: 15 GÖNÜLLÜK
SİRK. 2012 NO: 40 00 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr



Bahçe Alanı:	215.74 m ²
Yol Alanı:	755.59 m ²
Sundurma Yapı Alanı:	657.81 m ²
Hane Sayısı:	8
Konut Taban Alanı:	662.58 m ²
Konut Kat Alanı:	1325.16 m ²
Konut Alanı:	3656.69 XXXm ²
Toplam Alan:	5948.32 m ²
EMSAL:	0.50

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I IYI

KAT ADEDİ

1,2,3 KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

SUNDURMA

HAVUZ

SİTE İÇİ BAHÇE

BETON ZEMİN

YOL CİNSİ

ASFALT

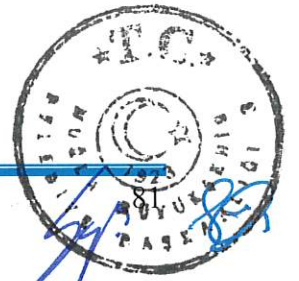
STABİLİZE

TOPRAK YOL

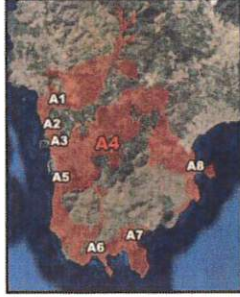
Harita 12 A3-Konut Doku Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



AND HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: TURGUTREİS

PAFTA NO: N18-C-21-D-3-B / 21-C-4-A

A4



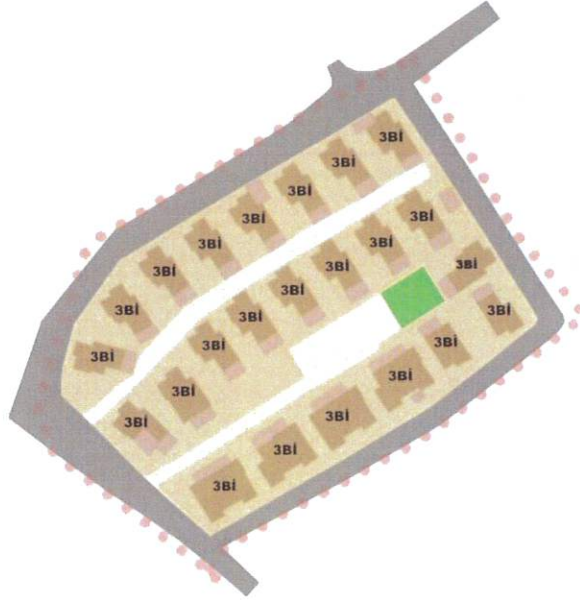
ÖLÇEK: 1/1000



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ANKARA BÜYÜKŞEHİR ORTAKULUĞU MAHALLESİ ANKARA BÜYÜKŞEHİR 1903. CAD.
BÜYÜKŞEHİR ORTAKULUĞU MAHALLESİ ANKARA BÜYÜKŞEHİR 1903. CAD.
TEL: (0312) 445 00 40
E-MAIL: andmuhendislik@gmail.com

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR ORTAKULUĞU MAHALLESİ ANKARA BÜYÜKŞEHİR 1903. CAD.
BÜYÜKŞEHİR ORTAKULUĞU MAHALLESİ ANKARA BÜYÜKŞEHİR 1903. CAD.
TEL: (0312) 445 00 40
E-MAIL: andmuhendislik@gmail.com

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



Bahçe Alanı: 136,63 m²

Yol Alanı: 3542,23 m²

Sundurma Yapı Alanı: 521,15 m²

Hane Sayısı: 46

Konut Taban Alanı: 2170,61 m²

Konut Kat Alanı: 6511,83 m²

Konut Alanı: 4075,07m²

Toplam Alan: 10.445,69 m²

EMSAL: 0.30

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I İYİ

KAT ADEDİ

1,2,3... KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

SUNDURMA

SİTE İÇİ BAHÇE

BETON ZEMİN

YOL CİNSİ

ASFALT

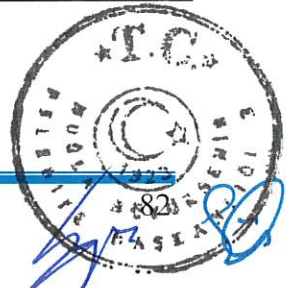
STABİLİZE

Harita 13 A4-Konut Doku Analizi

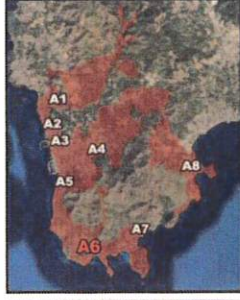
Kaynak: Büro Çalışmaları



AND HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: TURGUTREİS

PAFTA NO: O18-B-01-C-1-A

A6



ÖLÇEK: 1/1000



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ANKARA MERKEZİ OFİS: ANULUĞUTU MAH. AKSİONERİSİ 1300. CAD.
06100 ANKARA (T.C. NO: 14) GİRİŞİMİSİ
TEL: (0312) 453 00 49
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr

MUĞLA ANTİBAT OFİS: KURBANİYAZI MAH. 2300105 HANCI CAD.
04810 ANTİBAT (T.C. NO: 17) MÜHÜRÜSÜ
TEL: (0488) 800 00 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr

MUĞLA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



SİTE ADI: GAİA EVLERİ

Bahçe Alanı: 178,13 m²

Müştemilat Alanı 34 m²

Yol Alanı: 6634,38 m²

Havuz Alanı: 1034,82 m²

Hane Sayısı: 18

Konut Taban Alanı: 1618,67 m²

Konut Kat Alanı: 3237,34 m²

Konut Alanı: 7097.70 m²

Toplam Alan: 16597.70 m²

Emsal : 0.30

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I MY

KAT ADEDİ

1,2,3... KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

MÜŞTEMİLAT

HAVUZ

SİTE İÇİ BAHÇE

BETON ZEMİN

YOL CİNSİ

ASFALT

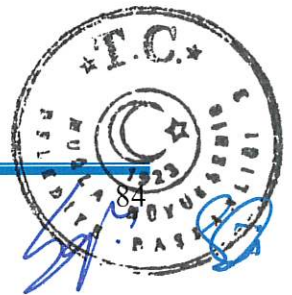
SİTE İÇİ ZEMİN

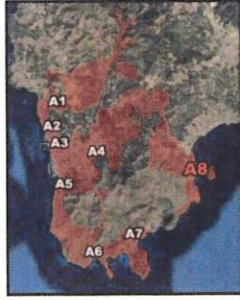
Harita 15 A6-Konut Doku Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları



AND HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-
AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ANALİTİK ETÜTLERİ

HARİTA 15: KONUT DOKU ANALİZİ

MAHALLE ADI: İSLAMHANELERİ

PAFTA NO: N18-C-22-C-4-D

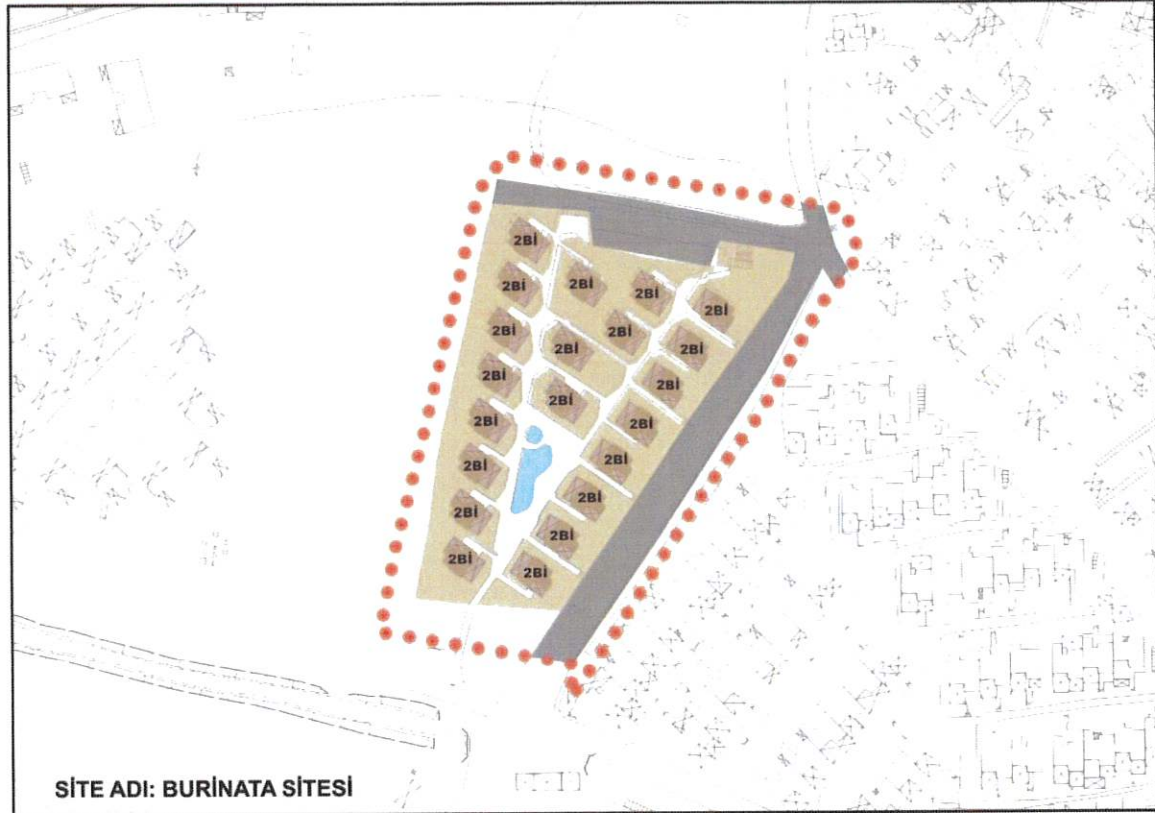
A8



ÖLÇEK: 1/1000



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ANKARA MERKEZ OFİS: ANKARA KENT MERKEZİ 1500 CAD.
06100 ANKARA
TEL: (0312) 401 00 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr
MUĞLA İZMİR OFİS: İZMİR KENT MERKEZİ 1500 CAD.
06100 ANKARA
TEL: (0312) 401 00 40
E-MAIL: and@andmuhendislik.com.tr



SİTE ADI: BURİNATA SİTESİ

Havuz Alanı:	110,79m ²
Yol Alanı:	5.192,53 m ²
Sundurma Yapı Alanı:	547,36 m ²
Hane Sayısı:	21
Konut Taban Alanı:	892,05 m ²
Konut Kat Alanı:	1.784,10 m ²
Konut Alanı:	3.233,27 m ²
Toplam Alan:	10.066 m ²
EMSAL:	0.30

GÖSTERİM

SINIRLAR

ARAŞTIRMA SINIRI

YAPI CİNSİ

B BETONARME

YAPI KALİTESİ

I IYI

KAT ADEDİ

1,2,3... KAT ADEDİ

ALAN VE YAPI KULLANIMLARI

KONUT

SUNDURMA

HAVUZ

YOL CİNSİ

ASFALT

SİTE İÇİ ZEMİN

Harita 17 A8-Konut Doku Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları

8.4 SOSYAL DONATI ALANLARI

Planlama alanında yer alan sosyal donatılar; **eğitim, sağlık, dini tesis, sosyal-kültürel tesis, spor alanları, açık-yeşil alanlar, mezarlık ve resmi kurum alanları** olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanların konumsal dağılımı, mahallelerin sosyo-ekonomik özellikleriyle paralellik göstermekte olup, genel olarak yerleşik nüfusun yoğun olduğu bölgelerde toplanmıştır.

8.4.1 Eğitim Tesis Alanları

Planlama alanında toplam **13 adet eğitim tesisi** bulunmakta olup, bu tesislerin toplam alanı **6,97 hektardır**. Eğitim tesisleri Turgutreis, Bahçelievler, Akçaalan ve Karabağ mahallelerinde yoğunlaşmaktadır.

Eğitim alanları ilkökul, ortaokul ve lise düzeyinde farklı kademelerde hizmet vermekte olup, nüfusun sürekli ikamet ettiği mahallelerde dengeli bir dağılım göstermektedir. Mevcut kapasite, planlama alanı genelinde temel eğitim hizmetlerini karşılayabilir düzeydedir;

8.4.2 Sağlık Tesis Alanları

Planlama alanında **toplam 7 sağlık tesisi** mevcuttur.

- Turgutreis (Bahçelievler, Akçaalan, Karabağ dahil) bütününde 4 adet Aile Sağlığı Merkezi ve 1 adet 112 Acil Sağlık İstasyonu,
- Akyarlar Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi,
- Dereköy Mahallesi'nde 1 adet Sağlık Evi bulunmaktadır.

Bu tesislerin toplam alanı **0,90 hektardır**. Sağlık tesisleri, mahalle ölçeğinde temel sağlık hizmetlerini karşılamakta olup, nüfus yoğunluğu ve mevsimsel artış dikkate alındığında kapasite bakımından sınırlı durumdadır.

8.4.3 Dini Tesis Alanları

Planlama alanında **11 adet cami** bulunmaktadır. Dağılım şu şekildedir:

- Akçaalan Mahallesi'nde 3 adet,
- Bahçelievler Mahallesi'nde 1 adet,
- Karabağ Mahallesi'nde 1 adet,
- Akyarlar Mahallesi'nde 2 adet,
- Peksimet Mahallesi'nde 1 adet,
- İslamhaneleri Mahallesi'nde 2 adet,
- Dereköy Mahallesi'nde 1 adet cami yer almaktadır.

Toplam dini tesis alanı **0,65 hektardır**. Ayrıca, Akçaalan Mahallesi 511 ada 54/A parselde yer alan cami, tescilli anıt yapı niteliğindedir. Dini tesisler, mahalle bazında dengeli



bir dağılım göstermekte olup, yeni gelişme alanlarında ek ibadet alanlarına ihtiyaç duyulabileceği değerlendirilmektedir.

8.4.4 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanında;

- Şevket Sabancı Kültür ve Sanat Merkezi,
- Bağla Güneş Kültür Merkezi ve
- Karabağ Mahalle Muhtarlığı Kültür ve Sosyal Etkinlik Merkezi bulunmaktadır.

Bu tesisler, bölge halkının sosyal, kültürel ve sanatsal faaliyetlerine olanak sağlayan önemli merkezlerdir. Mevcut sosyal ve kültürel tesis alanlarının toplam büyüklüğü **5,85 hektardır**.

8.4.5 Spor Tesis Alanları

Planlama alanında **toplam 19 adet açık spor tesisi** bulunmaktadır:

- Bahçelievler Mahallesi'nde 2 adet,
- Turgutreis Mahallesi'nde 3 adet,
- Karabağ Mahallesi'nde 3 adet,
- Akyarlar Mahallesi'nde 8 adet,
- İslamhaneleri Mahallesi'nde 3 adet açık spor tesisi yer almaktadır.

Toplam spor tesis alanı **yaklaşık 5,85 hektar** büyüklüğündedir. Bu alanlar mahalle ölçeğinde dağılmış olmakla birlikte, yoğun yerleşim alanlarıyla kıyaslandığında oran olarak yetersiz görülmektedir.

8.4.6 Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında **park, çocuk bahçesi ve ağaçlık alanlar** olmak üzere toplam **26,45 hektar** düzenlenmiş yeşil alan bulunmaktadır. Açık ve yeşil alanlar, kıyı yerleşimlerinin yoğunlaştığı mahallelerde kamusal kullanım açısından önemli bir denge unsuru niteliğindedir. Ancak mevcut oranın planlı alan büyüklüğüne göre düşük olduğu görülmektedir. Bu nedenle kentsel yeşil alan standardının artırılması, mahalle parklarının sürekliliğinin sağlanması ve doğal yeşil koridorların korunması planlama hedefleri arasında yer almaktadır.

8.4.7 Mezarlık Alanları

Planlama alanında **toplam 5,33 hektar** büyüklüğünde mezarlık alanı bulunmaktadır. Akçaalan Mahallesi 511 ada 54 parsel ile 445 ada 1 parselde yer alan mezarlıklar, tescilli anıt mezarlık niteliğindedir.

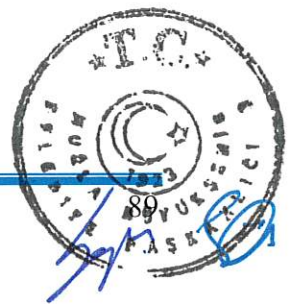


8.4.8 Resmi Kurum Alanları

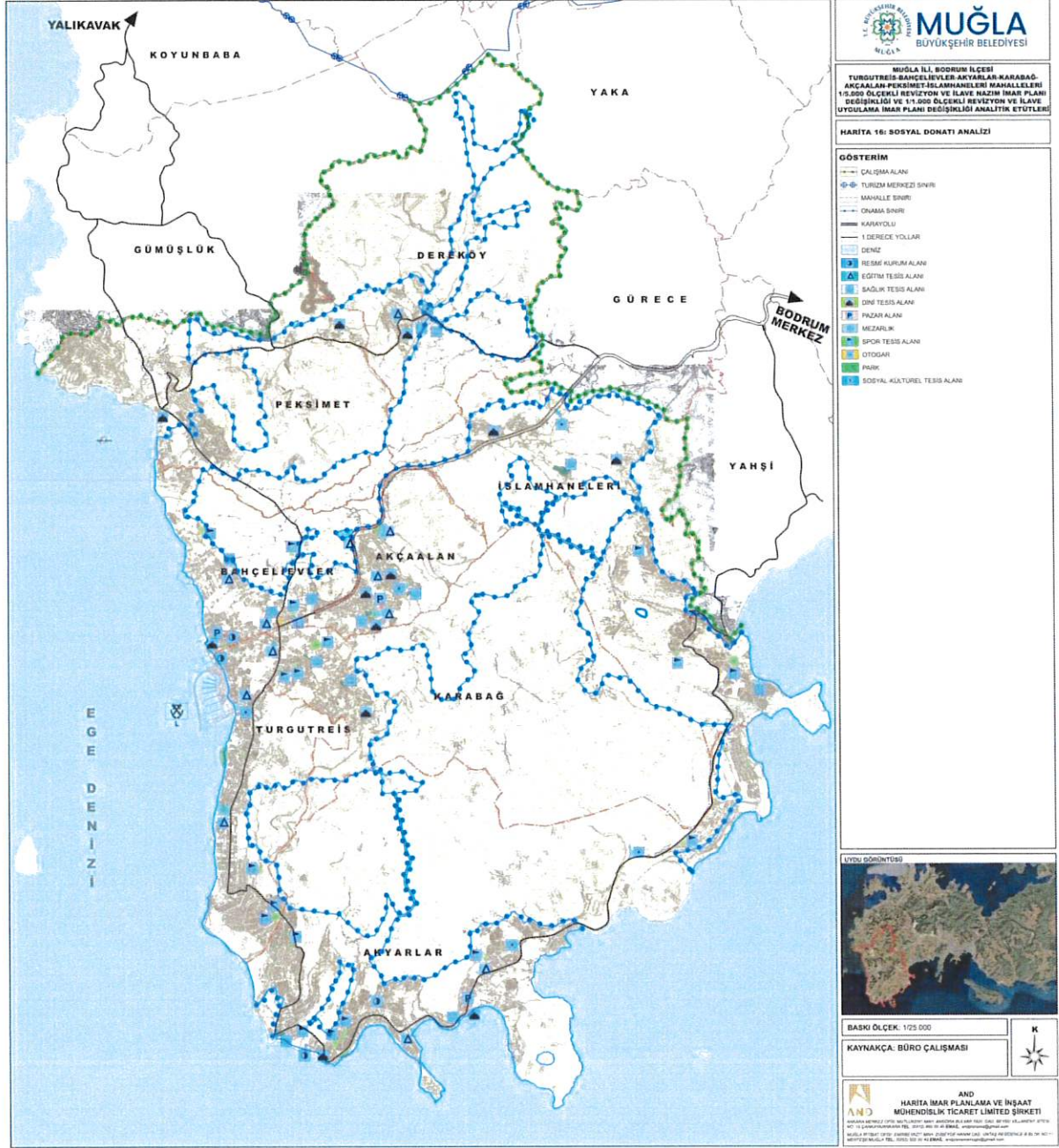
Planlama alanında yer alan resmi kurum alanları, mahalle ölçeğinde belediye hizmet birimleri, muhtarlık yapıları, güvenlik birimleri ve kamu idaresine ait hizmet binalarını içermektedir. Bu alanların toplam büyüklüğü **0,49 hektar** olup, hizmet çeşitliliği açısından Turgutreis merkezinde yoğunlaşmıştır.

Aşağıda, planlama alanında yer alan sosyal donatıların erişilebilirlik düzeyleri ile mekânsal dağılım ilişkisini ortaya koymak amacıyla gerçekleştirilen **Erişilebilirlik Analizi** ve **Sosyal Donatı Analizi** sonuçları sunulmaktadır.

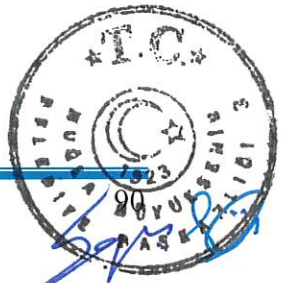
Bu analizlerde, mevcut ve öneri donatı alanlarının mahalle ölçeğinde erişim mesafeleri, yaya ulaşım süreleri ve nüfus yoğunluğu ile olan ilişkileri değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında ayrıca donatı türlerinin mahalleler arasındaki dağılım dengesi, kentsel merkezle olan bağlantıları ve mevcut donatı alanlarının standartlara göre yeterlilik düzeyleri irdelenmiştir.



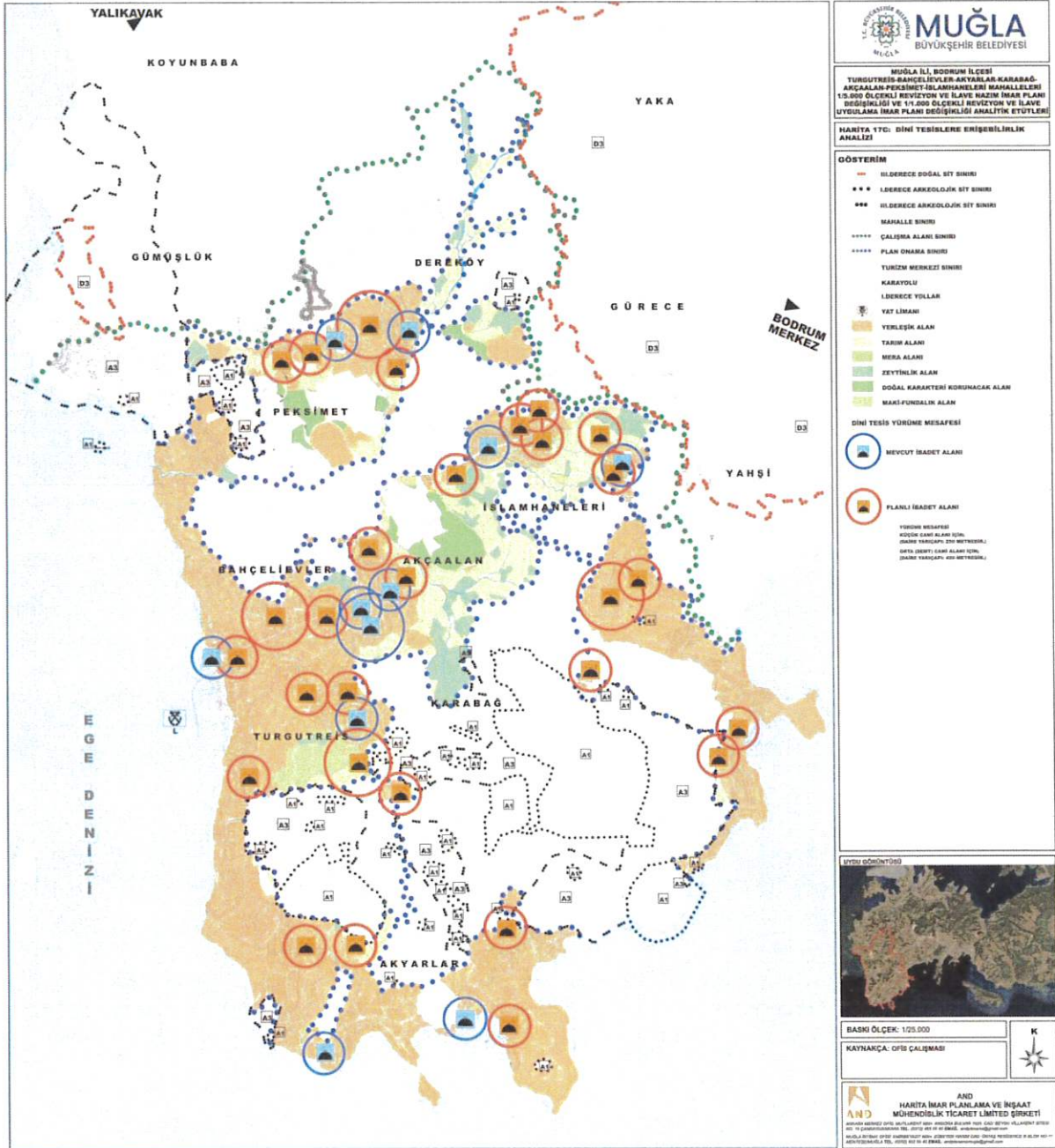
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 18 Sosyal Donatı Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 21 Dini Tesisleri Erişilebilirlik Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları

8.5 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı genelinde **kentsel çalışma alanları**, ağırlıklı olarak **ticaret, küçük sanayi, resmi kurum, belediye hizmeti, akaryakıt istasyonu ve depolama alanı** kullanımlarından oluşmaktadır. Bu alanların konumsal dağılımı, büyük ölçüde **D330 karayolu güzergâhına** paralel olarak gelişmiştir.

8.5.1 Ticaret Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde **toplam 28,93 hektar** büyüklüğünde ticaret alanı bulunmaktadır. Büyük ölçekli ticaret kullanımları, D330 Karayolu aksı boyunca yoğunlaşmış olup, İslamhaneleri, Turgutreis ve Bahçelievler mahallelerinde merkezi iş alanı (MİA) karakteri sergilemektedir. Bu ticari odaklar, planlama alanı genelinde bölgesel ölçekli hizmet ve perakende ticaret faaliyetlerinin geliştiği ana merkezleri oluşturmaktadır.

8.5.2 Pazar Alanları

Planlama alanında Bahçelievler ve Akçaalan mahallelerinde yer alan pazar alanları **toplam 0,62 hektarlık** bir alanı kapsamaktadır. Bu alanlar, yerel ölçekte haftalık semt pazarı ve açık pazar işlevleri görerek mahalle halkının günlük ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

8.5.3 Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanları

Planlama alanında;

- Bodrum Belediyesi Zabıta Müdürlüğü Ek Hizmet Binası,
- PTT Şubesi,
- MUSKİ Turgutreis Abone ve Tahsilat Merkezi,
- Turgutreis Jandarma Karakol Komutanlığı,
- ADM İşletme Şefliği ve
- mahalle muhtarlıkları bulunmaktadır.

Bu alanların toplam büyüklüğü **4,85 hektar** olup, resmi kurum ve belediye hizmet alanları Turgutreis merkezinde yoğunlaşmıştır. Söz konusu alanlar, planlama alanında kamu hizmetlerinin yerel düzeyde yürütüldüğü odakları oluşturmaktadır.

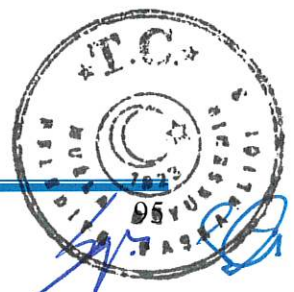
8.5.4 Akaryakıt ve Servis İstasyonları

D330 Karayolu güzergâhında konumlanan akaryakıt ve servis istasyonları, toplam **3,42 hektarlık alanı** kapsamaktadır. Bu tesisler, karayolu trafiğine hizmet veren lojistik ve ulaşım destek birimleri niteliğindedir.

8.5.5 Küçük Sanayi Alanı

Planlama alanında **bir adet** küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bahçelievler Mahallesi sınırları içinde, D330 Karayolu'nun kuzeyinde yer alan sanayi alanı, **toplam 3,30 hektar**





8.7 KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

8.7.1 Ulaşım

Bodrum ilçesi ulaşım sisteminin ana omurgasını Bodrum–Milas Karayolu (D–330) oluşturmaktadır. Planlama alanına erişim, ağırlıklı olarak bu karayolu üzerinden sağlanmakta olup, D–330 karayolundan Turgutreis kent merkezine devam eden bağlantı, planlama alanının en yoğun kullanılan ana ulaşım güzergâhını teşkil etmektedir.

Bu aks üzerinden kuzeye yönelen Kadıkalesi güzergâhı, Bahçelievler, Peksimet ve Gümüşlük mahallelerine ulaşım sağlamaktadır. Yine D–330 karayolu kavşağından ayrılarak kuzeye devam eden bağlantı, Dereköy ve Peksimet mahallelerine hizmet etmekte, devamında Gümüşlük ve Yalıkavak mahallelerine ulaşımı mümkün kılmaktadır.

Turgutreis merkezinden ayrılarak güneyde sahil boyunca devam eden 1. derece yol güzergâhı, Akyarlar ve İslamhaneleri mahallelerinin sahil kesimlerinden geçerek Ortakent sahiline ulaşmaktadır. Ayrıca, Yukarı ve Aşağı İslamhaneleri'ni birbirine bağlayan yol, planlama alanının diğer önemli iç ulaşım bağlantısını oluşturmaktadır.

Sahil bandı boyunca uzanan yollar, ikinci konut alanları ve turizm tesislerine hizmet eden kıyı yolları niteliğinde olup, özellikle yaz aylarında artan turizm faaliyetleriyle birlikte yüksek trafik yoğunluğu gözlenmektedir.

Planlama alanı içerisindeki diğer yollar, servis yolları niteliğinde olup çoğu süreklilik göstermemekte, bazı kesimlerde ise yol genişlikleri standartların altındadır. Bahçelievler ve Akçaalan mahallelerinde düzenli bir ulaşım şemasının tam olarak oluşmadığı görülmektedir.

Tatil sitelerinin büyük bölümü otopark gereksinimini kendi parsellerinde karşılamakla birlikte, diğer bölgelerde kamusal otopark ihtiyacı sürmektedir. Ayrıca, Dereköy, Peksimet ve İslamhaneleri mahalleleri gibi mülga köy yerleşimi niteliğinden mahalle statüsüne dönüşen alanlarda, organik yol dokusuna bağlı düzensiz ulaşım ağı ve trafik sirkülasyonu sorunları mevcuttur.

Genel olarak, planlama alanında ulaşım sistemi kıyı boyunca uzanan akslara bağlı doğrusal bir karakter sergilemekte olup, iç mahallelerde bağlantı yollarının sürekliliğini ve erişim konforunu artırmaya yönelik düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.



MUĞLA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

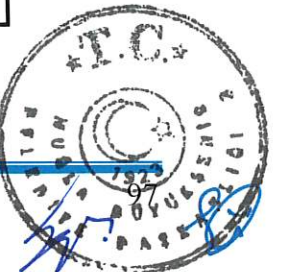
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLANLAMA ALANININ YEREL ULASIM AĞINDAKİ YERİ



Harita No:6



Harita 22 Kentsel Ulaşım Kademelenmesi ve Karayolu Geçiş Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



8.7.2 İçme ve Kullanma Suyu

Bodrum ilçesinin içme ve kullanma suyu ihtiyacı, yeraltı su kaynakları ile Geyik Barajı ve Mumcular Barajı'ndan sağlanmaktadır. Bu kaynaklardan temin edilen suyun dağıtımını sağlayan ana isale hattı, planlama alanı da dahil olmak üzere Bodrum Yarımadası genelinde hizmet vermektedir.

Planlama alanındaki mevcut ve planlı içme suyu tesislerine ilişkin detaylı bilgiler, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ) Plan, Proje, Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın görüşünde (Ek-3) belirtilmiştir. Bu kapsamda, mevcut isale hatlarının planlanan gelişme alanlarını besleyebilecek kapasitede olduğu, ancak yeni yerleşim alanlarının etaplar halinde devreye alınmasıyla birlikte şebeke bağlantılarında iyileştirme yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

8.7.3 Kanalizasyon ve Arıtma

Planlama alanında kanalizasyon altyapısı kısmen şebeke sistemi, kısmen de bireysel foseptik sistemleri şeklinde hizmet vermektedir. Arıtma hizmetleri, ağırlıklı olarak paket arıtma tesisleri aracılığıyla sağlanmaktadır.

Bununla birlikte, Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından bölge bütününe hizmet edecek nitelikte bir arıtma terfi merkezi yapımı devam etmektedir. Bu amaçla karayolunun kuzeyinde yer alan 421 ada 13 parsel, atıksu arıtma terfi merkezi alanı olarak ayrılmıştır. Söz konusu tesisin tamamlanmasıyla birlikte, planlama alanı genelinde atıksu toplama ve arıtma kapasitesinin önemli ölçüde artması öngörülmektedir.

Planlama alanındaki mevcut ve planlı kanalizasyon tesislerine ilişkin bilgiler, Muğla Büyükşehir Belediyesi MUSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı görüşünde (Ek-3) ayrıntılı biçimde yer almaktadır.

8.7.4 Katı Atık

Bodrum ilçesi genelinde zararlı veya tehlikeli nitelikte atık üreten sanayi tesisleri bulunmamakta olup, bölgede yalnızca evsel nitelikli katı atık oluşmaktadır. Bununla birlikte, ikinci konut kullanımlarının ve turizm tesislerinin yoğunluğu, özellikle yaz dönemlerinde evsel atık miktarının önemli ölçüde artmasına neden olmaktadır.

Planlama alanındaki evsel atıklar, Bodrum Belediyesi tarafından toplanmakta ve Peksimet mevkiinde yer alan vahşi depolama alanına taşınmaktadır. Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüşünde (Ek-4), mera vasıflı 136 ada 164 parselde yer alan mevcut vahşi depolama alanına bitişik olan 136 ada 17 ve 23 parsellerin "Katı Atık Tesisleri Alanı (Katı Atık Aktarma İstasyonu)" olarak kullanılmasının uygun olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, söz konusu parsellerin bu amaçla planlanamaması

8.8 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanındaki toplam mülkiyet büyüklüğü 2.727 hektar olup, mülkiyet türleri açısından özel mülkiyet ağırlıklı bir dağılım göstermektedir. Alan genelinde %66,91 oranında (1.824,64 hektar) özel mülkiyet bulunmakta, bu durum planlama sürecinde mülkiyet çeşitliliği ve uygulama aşamasında kamusal koordinasyon ihtiyacını ortaya koymaktadır.

Kamu mülkiyetleri içerisinde;

- Maliye Hazinesi mülkiyetinde 216,81 hektar (%7,95),
- Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde 14,24 hektar (%0,52),
- Bodrum Belediyesi mülkiyetinde 52,79 hektar (%1,94),
- diğer kamu kurumlarına ait 14,60 hektar (%0,54) alan bulunmaktadır.

Ayrıca, kamu orta malı niteliğindeki alanlar (mera, yol, yeşil alan vb.) 202,84 hektar (%7,44) olup, planlama alanında önemli bir kamusal açık alan potansiyeli oluşturmaktadır. Yol ve dere yatakları toplamda 401,08 hektar (%14,71) büyüklüğe sahiptir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, planlama alanının yaklaşık üçte ikisinin özel mülkiyet, üçte birinin ise kamuya ait veya ortak kullanım niteliğinde olduğu görülmektedir. Bu dağılım, planlama kararlarının uygulanabilirliği, kamusal yatırımların yönlendirilmesi ve mülkiyet temelli imar uygulamaları açısından belirleyici öneme sahiptir.

MÜLKİYET TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN (%)
Maliye Hazinesi	216,81	7,95
Muğla Büyükşehir Belediyesi	14,24	0,52
Bodrum Belediyesi	52,79	1,94
Diğer Kamu Mülkiyeti	14,60	0,54
Kamu Orta Malı	202,84	7,44
Özel Mülkiyet	1824,64	66,91
Yollar, Dereler	401,08	14,71
Toplam	2727,00	100,00

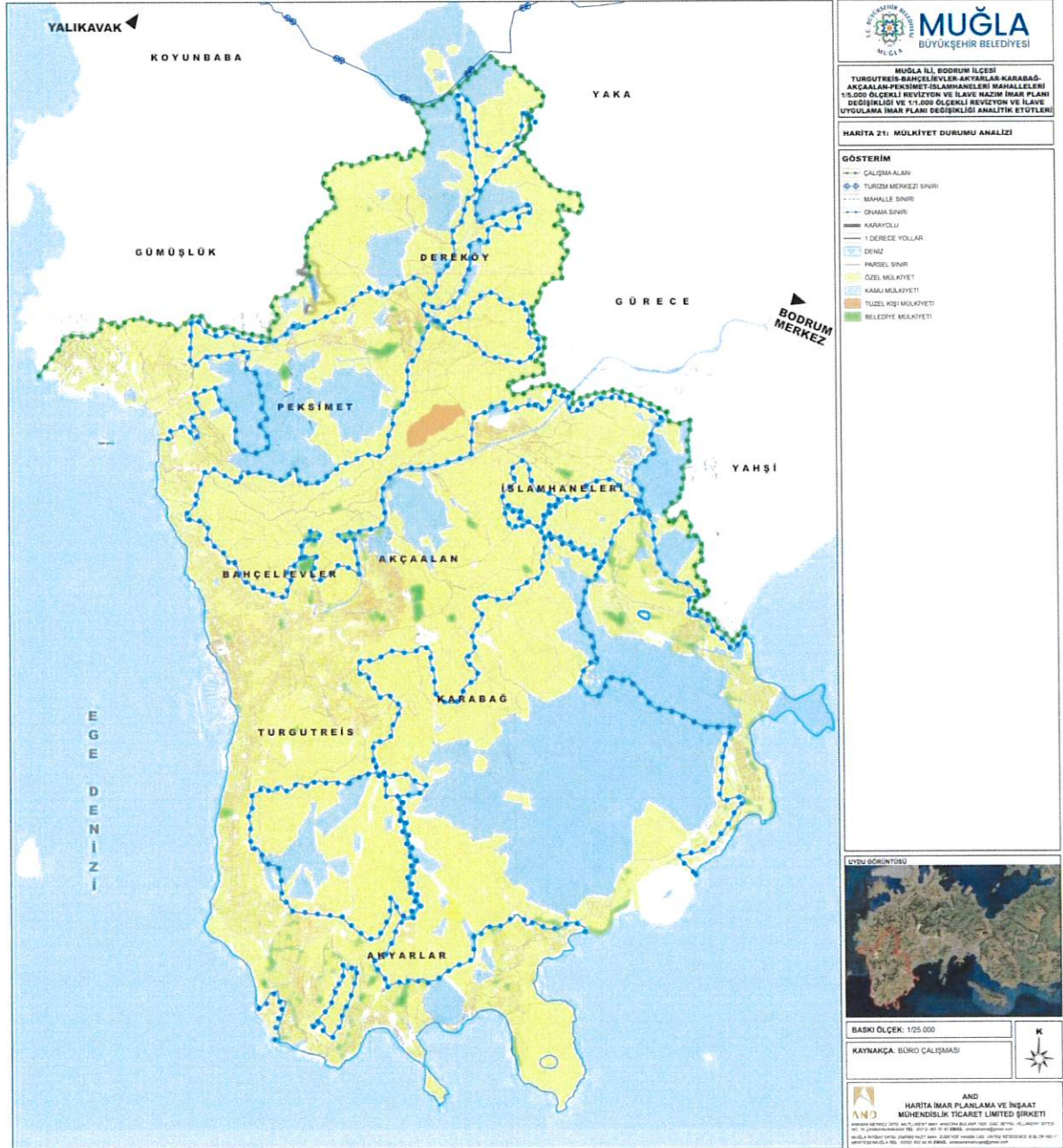
Tablo 29: Planlama Alanı – Mülkiyet Dağılımı
Kaynak: Büro Çalışmaları

3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca, Bodrum ilçesi genelinde 22A kadastro yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, bu kapsamda planlama alanının tamamında güncel kadastro verileri mevcuttur. Ancak yapılan incelemelerde, yürürlükteki imar planı paftaları ile 22A kadastro verileri arasında önemli ölçüde uyumsuzluklar bulunduğu tespit edilmiştir.

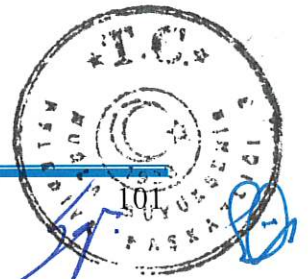
Bu uyumsuzluklar; kadastro parselleri ile plan paftalarındaki sınır ve ölçü farklılıklarından, bazı kadastral yolların fiilen kapanmış veya yer değiştirmiş olmasından, ayrıca planlı alanlardaki uygulama görmemiş bölgelerin güncel arazi kullanımına tam olarak yansımamasından kaynaklanmaktadır.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bu nedenle, plan revizyonu sürecinde 22A kadastro verileri esas alınarak plan paftalarının güncellenmesi sağlanmış, parsel sınırları, yol aksları ve kamu alanlarının güncel mülkiyet durumuyla uyumlu hale getirilmesi hedeflenmiştir. Bu çalışma, plan uygulamalarında doğabilecek mülkiyet uyuşmazlıklarının önlenmesi ve plan-kadastro bütünlüğünün sağlanması açısından önem taşımaktadır.



Harita 24 Mülkiyet Durumu Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



9 YASAL ÇERÇEVE

9.1 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

9.1.1 Turizm Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri

Bodrum ilçesi sınırları içerisinde, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında özel kanunlara tabi alanlar yer almakta olup, bu alanlar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri (KTKGB) ve Turizm Merkezleri (TM) olarak iki ayrı kategoride tanımlanmaktadır.

İlçe genelinde **3 adet Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi** ile **7 adet Turizm Merkezi** bulunmakta olup, bu alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

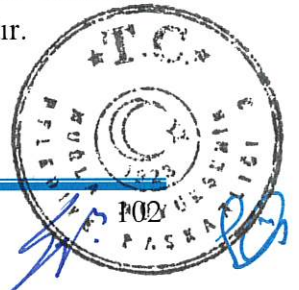
KTKGB ve TM
Muğla Bodrum Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Muğla Bodrum Kızılağaç İçmeler Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Muğla-Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi
Muğla Milas Çökertme Turizm Merkezi
Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi
Bodrum Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi
Bodrum Karaada Turizm Merkezi
Bodrum Marina Turizm Merkezi
Bodrum Adalıyalı Turizm Merkezi

Tablo 30. Bodrum İlçesi Turizm Merkezleri / Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

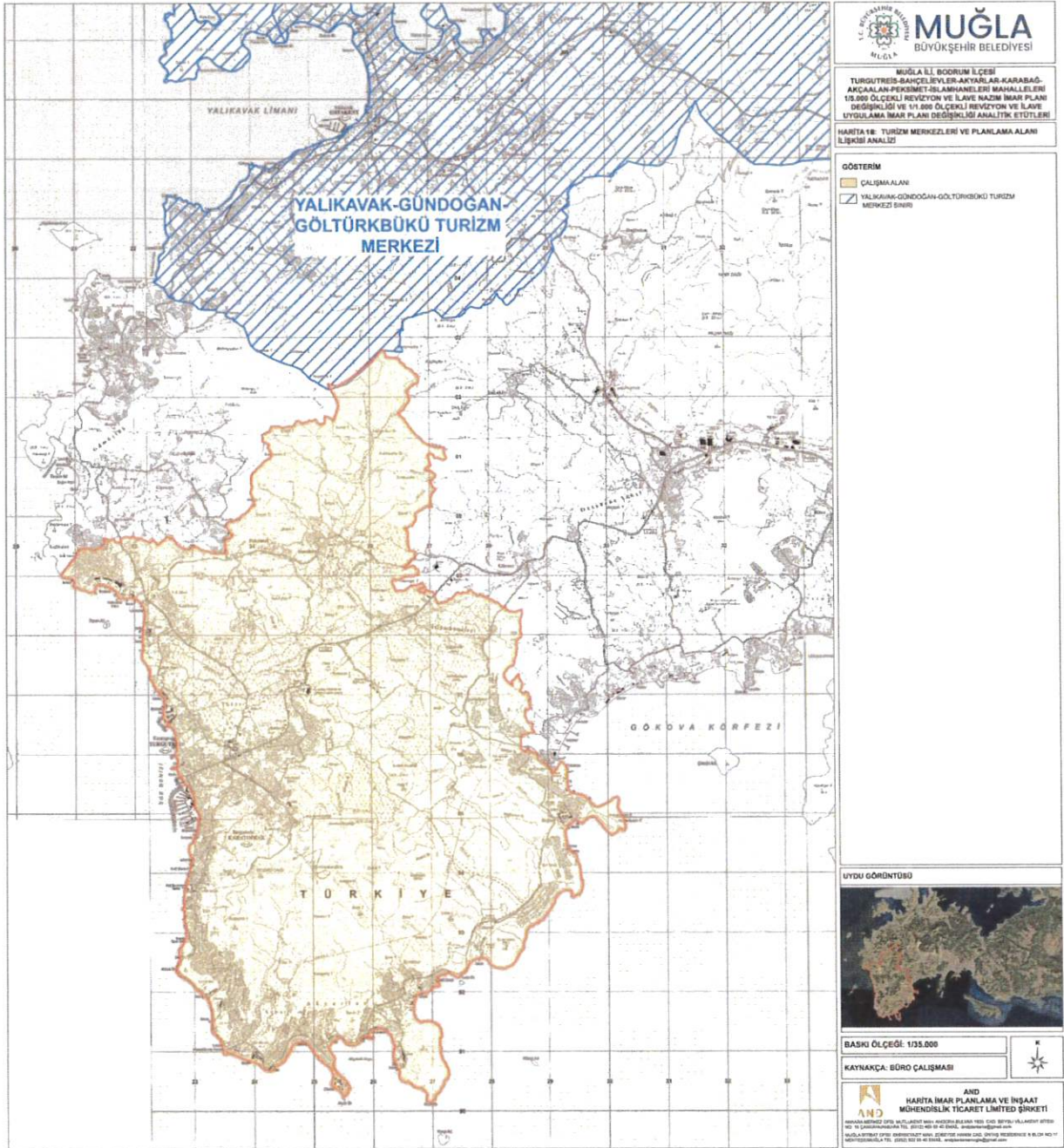
Bu turizm merkezlerinin büyük bölümü, Bodrum Yarımadası'nın kıyı kesimlerinde yer almakta olup; Marina Turizm Merkezi, Karaada Turizm Merkezi, Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Adalıyalı Turizm Merkezi, Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi ve Çökertme Turizm Merkezi bu kuşakta konumlanmıştır.

Çökertme Turizm Merkezi, ilçenin güneydoğusunda, Milas ilçesi ile ortak sınırdaki yer almakta olup, Bodrum ilçesine bağlı Mazı Mahallesi'nin sahil kesimi bu bölge içinde kalmaktadır. Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ise ilçenin kuzey iç kesimlerinde, yine Milas sınırında konumlanmakta olup, Bodrum ilçesine bağlı Gökçepınar Mahallesi bu alanın içinde yer almaktadır.

Bu alanlar, Kültür ve Turizm Bakanlığı yetki sınırları içinde olup, planlama alanı dışında kalmaktadır. Bununla birlikte, planlama alanının kuzeyinde, Dereköy Mahallesi'nin sınırına yakın küçük bir bölüm, "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almakta ve bu nedenle plan onama alanı dışında bırakılmıştır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 25 Turizm Merkezleri ve Planlama Alanı İlişkisini Gösterir Analiz
Kaynak: Büro Çalışmaları

9.2 PLANLAMA AŞAMASINDA UYGUN GÖRÜŞ VE TAHSİS GEREKTİREN ALANLAR

Planlama sürecinde, çeşitli kurum ve kuruluşların mevzuat kapsamında uygun görüşüne, iznine veya tahsisine tabi alanlar belirlenmiştir. Bu kapsamda, Orman Kanunu, Mera Kanunu ve Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına İlişkin Mevzuat çerçevesinde ilgili kurum görüşleri alınmış ve plan kararlarında dikkate alınmıştır.

9.2.1 Orman Alanları

Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Milas Orman İşletme Müdürlüğü'nün görüşünde (Ek-8), planlama alanı sınırları içerisinde 6831 sayılı *Orman Kanunu* kapsamında herhangi bir orman alanı bulunmadığı belirtilmiştir.

Ancak aynı görüşte, orman alanlarının hiçbir koşulda imara konu edilemeyeceği, orman ekosistemlerinin korunması ve planlama sürecinde bu alanlara müdahale edilmemesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu doğrultuda, planlama çalışmasında orman sınırları dışında kalan alanlarda gelişme kararları üretilmiş; orman nitelikli alanlar plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

9.2.2 Tarım Arazileri

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarihli ve E.12286929-115.01-8169449 sayılı görüş yazısında, planlama alanı içerisinde yer alan bazı parsellerin mera vasıfları belirtilmiştir. Buna göre:

- İslamhaneleri Mahallesi 149 ada 23 parsel ve 113 ada 26 parselin *mera olarak tespit edildiği*,
- 110/38, 179/10, 176/6, 175/2, 182/6 ve 131/9 parsellerin *ise Mera Kanunu kapsamından çıkarıldığı* ifade edilmiştir.

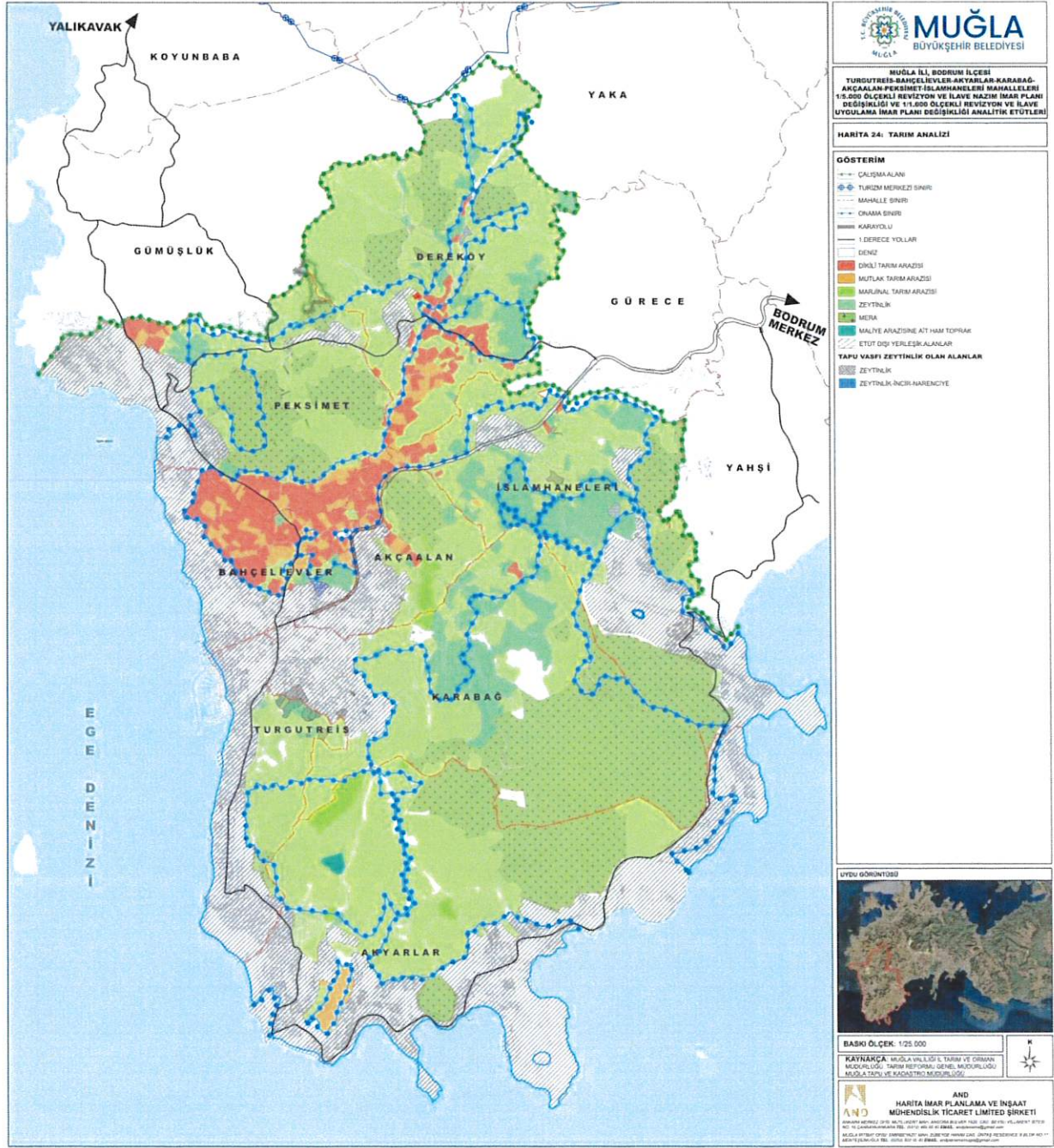
Bu çerçevede, mera vasıflı alanlar plan kararı kapsamı dışında tutulmuş, tarım dışı kullanımı uygun görülen parsellerde ise plan kararları mevcut arazi kullanımına uygun biçimde geliştirilmiştir.

9.2.3 Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Görüşü

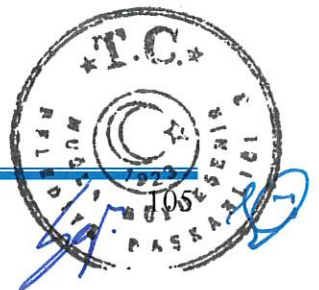
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2016 tarihli ve 4881 sayılı yazısı (Ek-11), Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.07.2016 tarihli görüşüne esas teşkil etmektedir. Bu görüşte, kuru marjinal tarım arazilerinin tarım dışı kullanımı uygun bulunmuştur.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 26 Tarım Görüşü Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları



9.2.4 Sit Alanları, Koruma Statüsü Bulunan Alanlar ve Tescilli Yapılar

Planlama alanı sınırları içerisinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun (KVKBK) görüşünde (Ek-5) belirtilen I. ve III. derece arkeolojik sit alanları ile sınırlı ölçekte doğal sit statülü alanlar bulunmaktadır.

Toplam **5.700 hektar** büyüklüğündeki çalışma alanının **yaklaşık %22,98'i sit statüsü altında** olup, bu alanların **%99,42'si arkeolojik**, **%0,58'i doğal sit** niteliğindedir. Söz konusu alanlara ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

SİT STATÜSÜ	ALAN (HA)	ORAN (%)
I. Derece Arkeolojik Sit	509,47	38,88
III. Derece Arkeolojik Sit	793,32	60,54
Arkeolojik Sit Toplamı	1.302,79	99,42
III. Derece Doğal Sit	7,60	0,58
Toplam	1.310,39	100,00

Tablo 31. Çalışma Alanı – Sit Statülü Alanlar
Kaynak: Muğla KVKBK

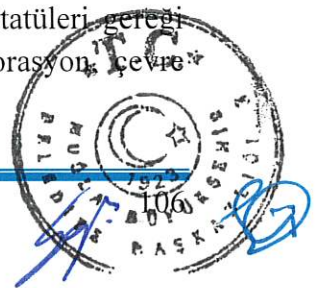
Çalışma alanı içerisinde dağınık olarak yer alan arkeolojik sitler ile Dereköy Mahallesi'nin doğusunda ve Peksimet Mahallesi'nin kuzeyinde, Gümüşlük sınırında konumlanan doğal sit statülü alanlar, koruma mevzuatı gereği plan onama sınırı dışında tutulmuştur.

Planlama alanı genelinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (KVKBK) tarafından anıtsal yapı ve sivil mimari örneği niteliğinde çok sayıda yapı tescillenmiştir. Bu yapılar, Bodrum Yarımadası'nın kültürel miras dokusunu yansıtan, yerel mimari kimliği koruyan önemli öğeler olarak değerlendirilmektedir.

Anıtsal yapı grubunda, başta Akyarlar, Bahçelievler, Akçaalan, Karabağ, Turgutreis, İslamhaneleri, Dereköy ve Peksimet mahalleleri olmak üzere farklı mahallelere dağılmış **76 adet** tescilli kültür varlığı bulunmaktadır. Bu yapılar arasında sarnıçlar, çeşmeler, yel değirmenleri, kiliseler, türbeler, antik ışıklar, kaya mezarları ve arkeolojik kalıntılar yer almaktadır.

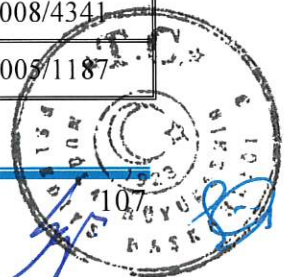
Sivil mimari örnekleri kapsamında ise yoğunluğu Dereköy ve Peksimet mahallelerinde yoğunlaşan, geleneksel konut karakterini koruyan **44 adet** tescilli yapı bulunmaktadır. Bu yapılar, yerel taş malzeme kullanımı, ölçek, cephe düzeni ve sokak dokusu bakımından özgün Bodrum mimarisinin temsilcileri niteliğindedir.

Planlama alanında yer alan **tescilli anıtsal yapı ve sivil mimari örnekleri**, hem koruma-kullanma dengesi açısından hem de yerel kimliğin sürdürülmesi bakımından plan kararları için temel girdi niteliği taşımaktadır. Söz konusu yapılar, koruma statüleri gereği plan onama sınırları içinde özel planlama ilkeleriyle ele alınmış olup, restorasyon çevre



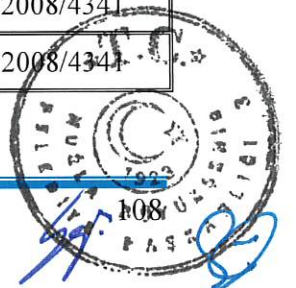
düzenleme ve koruma amaçlı imar planı süreçleri ilgili Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda yürütülecektir.

SIRA NO	ADA	PARSEL	MAHALLE	CİNSİ	KURUL KARARI
1	152	8	Peksimet	Mezarlık	16.11.1991/2281
2	136	15	Peksimet	Sarnıç	
3	651	2	Bahçelievler	İşlik	21.02.2007/2749
4	652	16/17	Bahçelievler	Kaya Mezarı ve İşlik	21.02.2007/2749
5	652	2	Bahçelievler	İşlik	21.02.2007/2749
6	652	4	Bahçelievler	Antik Taş Ocağı ve Mozaik Taban	21.02.2007/2749
7	657	6	Bahçelievler	İşlik	13.11.2008/4519
8	657	6	Bahçelievler	Sunu Alanı	21.02.2007/2748
9	664	24	Bahçelievler	Sarnıç	14.07.2016/4480
10	664	5	Bahçelievler	Yel Değirmeni	21.06.2006/2044
11	421	10	Bahçelievler	Kuyu	27.10.2016/4814
12	421	8	Bahçelievler	Kuyu	27.10.2016/4815
13	661	2	Bahçelievler	Mezar	13.11.2008/4519
14	488	43	Akçaalan	Sarnıç	21.06.2006/2044
15	511	54/A	Akçaalan	Cami	21.06.2006/2045
16	511	54	Akçaalan	Mezarlık	
17	448	30	Akçaalan	Sarnıç	21.06.2006/2044
18	445	1	Akçaalan	Mezarlık	21.06.2006/2044
19		Eski 1180	Akçaalan	Sarnıç	21.06.2006/2044
20	503	1	Akçaalan	Sarnıç	21.06.2006/2044
21	482	1	Akçaalan	Çeşme	21.06.2006/2044
22	433	29	Akçaalan	Sarnıç	21.06.2006/2044
23	178	1	İslamhaneleri	Sarnıç	21.06.2006/2044
24	181	5/7/8	İslamhaneleri	Konut	21.06.2006/2044
25	171	6	İslamhaneleri	İki Adet Kaya Mezarı	30.01.2009/4663
26	117	22/23	İslamhaneleri	Kaya Oygu Mezar- İşlik-Teras	25.06.2005/977
27	149	29	İslamhaneleri	Kilise	14.09.1994/4155
28	161	42	Turgutreis	Oda ve Tekne Tipi Mezar	20.09.2008/4341
29	248	1	Turgutreis	Oda Mezar	28.09.2005/1187



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

30			Turgutreis	Türbe	28.03.2002/1233
31	160	14	Karabağ		
32	160	12	Karabağ	Sarnıç	21.06.2006/2044
33		Eski 1527	Karabağ	Sarnıç	
34		Eski 1667	Karabağ	Sarnıç	21.06.2006/2044
35	546	10	Karabağ	Çeşme	13.11.2008/4519
36	563	14	Karabağ	Çeşme	13.11.2008/4519
37	146	152	Karabağ	Su Kemerli	21.06.2006/2044
38			Karabağ	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
39	146	26	Karabağ	Oda Tipi Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
40	146	254	Karabağ	Sarnıç	21.06.2006/2044
41	146	252	Karabağ	Yel Değirmenleri	20.09.2008/4341
42	146	51	Karabağ	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
43	146	50	Karabağ	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
44	208	4-5	Akyarlar	Fener	02.12.2004/318
45	224	47	Akyarlar	Şarap İşliği ve Hamam Kalıntısı	21.06.2006/2044
46	224	47	Akyarlar	Havuz ve Kuyu	21.06.2006/2044
47	224	66	Akyarlar	Havuzlu Çeşme	21.06.2006/2044
48	221	22	Akyarlar	Sarnıç	21.06.2006/2044
49	104	1	Akyarlar	Sarnıç ve Oda Tipi Kaya Oygu Mezar	21.02.2007/2749
50	102	2	Akyarlar	İşlik- Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
51	221	16	Akyarlar	Kaya Oygu Mezar	21.02.2007/2749
52	221	36	Akyarlar	İşlik	20.09.2008/4341
53	221	40	Akyarlar	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
54	221	40	Akyarlar	Tekne Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
55	221	41	Akyarlar	İşlik	20.09.2008/4341
56	101	8	Akyarlar	2 Adet Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
57	101	7	Akyarlar	İşlik	20.09.2008/4341
58	101	7	Akyarlar	2 Adet Tekne Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
59	101	18	Akyarlar	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341
60	101	4	Akyarlar	Oda Tipi Kaya Mezarı	20.09.2008/4341



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

61	280	1	Akyarlar	Çeşme	21.06.2006/2044
62	280	13	Akyarlar	Sarnıç	20.09.2008/4341
63	280	91	Akyarlar	Sanduka Tipi Kaya Mezarı 3 adet	30.01.2009/4662
64	280	43	Akyarlar	Oda Tipi Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
65	280	45	Akyarlar	Tekne Tipi Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
66	280	45	Akyarlar	Oda Tipi ve Pramidal Çatılı İkili Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
67	280	45	Akyarlar	Oda Tipi İkili Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
68	280	81	Akyarlar	Kaya Oyuğu	29.01.2010/5685
69	280	61	Akyarlar	Tekne Tipi Kaya Mezarı	30.01.2009/4662
70	306	4	Akyarlar	Kilise	21.06.2006/2044
71	349	25	Akyarlar	Kilise	21.06.2006/2044
72	404	3	Akyarlar	Kule Kalıntısı	
73	400	6	Akyarlar		
74	408	2	Akyarlar		
75	407	4	Akyarlar		22.09.2012/1070
76	280	16	Akyarlar	Türbe	20.09.2008/4341

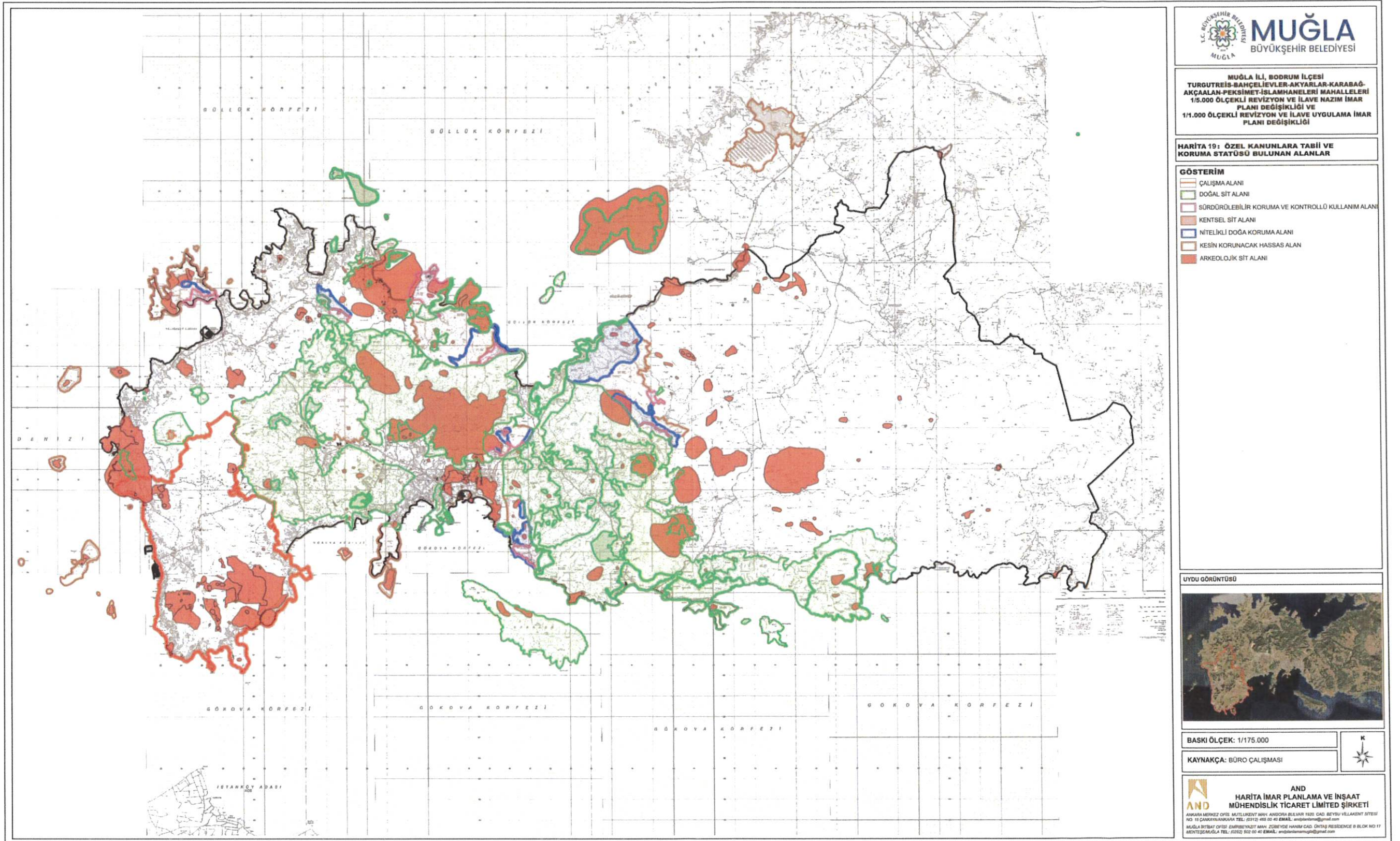
Tablo 32. Çalışma Alanı – Tescilli Anıtsal Yapılar

SIRA NO	ADA	PARSEL	MAHALLE	CİNSİ	KURUL KARARI
1	169	2	Peksimet		02.03.2006/1624
2	166	1	Peksimet	Kadıkalesi Kilisesi	16.11.1991/2279
3	164	1	Peksimet		20.07.2011/376
4	164	4	Peksimet		20.07.2011/377
5	164	6	Peksimet		20.07.2011/378
6	164	8	Peksimet		20.07.2011/379
7	172	14	Peksimet	Çeşme	16.11.1991/2278
8	167	1	Peksimet		
9	167	2	Peksimet	Sarnıç	07.06.1995/4864
10	168	11	Peksimet	Çeşme	16.11.1991/2278
11	152	7	Peksimet	Cami	20.09.2008/4341
12	152	44	Peksimet	Bina	20.07.2011/7375
13	152	40	Peksimet	2 adet bina	20.07.2011/7376



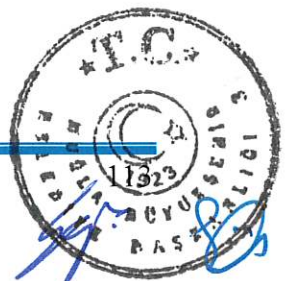
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 33. Çalışma Alanı – Tescilli Sivil Mimari Örnekleri



Harita 27 İlçe Sit Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları

[illegible]



9.3 HUKUKİ DURUM ve MAHKEME KARARLARI

Planlama alanına ilişkin devam eden herhangi bir dava bulunmamaktadır. Bununla birlikte, geçmiş dönemlerde sonuçlanmış ve plan kararlarını etkileyen çeşitli mahkeme kararları bulunmaktadır. Söz konusu kararlar Ek-7’de yer almakta olup aşağıda özetlenmiştir.

9.3.1 Muğla 1. İdare Mahkemesi – Esas No: 2019/937, Karar No: 2020/986

Dava, 09.08.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümlerinin, Turgutreis Mahallesi 161 ada, 69 parsele ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır. Uyuşmazlık konusu taşınmazın “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmasının şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülmüştür. Mahkeme, 1/25.000 ölçekli plandaki “Makilik-Fundalık-Çahlık Alan” kararı ile alt ölçekli planlar arasında kademeli birliktelik sağlanmadığı, plan açıklama raporunun bulunmadığı ve belediye hizmet alanının form ve büyüklük bakımından farklılık gösterdiği gerekçesiyle plan kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığına hükmetmiş, iptal kararı vermiştir.

9.3.2 Muğla 3. İdare Mahkemesi – Esas No: 2021/523, Karar No: 2021/1539

Dava, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın, Turgutreis Mahallesi Yahı Mevkii, 285 ada 2 ve 3 parsellerine ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır. Mahkeme, dava konusu alanın üst ölçek planlarla tutarlılık gösterdiğini ancak benzer nitelikteki diğer alanlarda aynı yaklaşımın izlenmemesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğunu belirlemiş ve plan kararının hukuka aykırı olduğuna hükmetmiştir.

9.3.3 İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2021/1481, Karar No: 2022/310

Dava, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın, Turgutreis Mahallesi Piren Mevkii, 439 ada 3 parsele ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesi davayı reddetmiş; davacı tarafından istinafa gidilmiştir. İstinaf Mahkemesi, taşınmazın marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğunu, Toprak Koruma Kurulu kararıyla tarım dışı kullanımına izin verildiğini, dolayısıyla “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararının 1/100.000 ölçekli planla uyumlu olduğunu belirterek istinaf başvurusunu kabul etmiş ve plan kararını hukuka uygun bulmuştur.

9.3.4 İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2022/505, Karar No: 2022/570

Dava, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın, Turgutreis Mahallesi, 439 ada 5 ve 6 parsellerine ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır.



Davacı, taşınmazın üst ölçek planlarda “ticaret alanı” olarak öngörüldüğünü ileri sürmüştü; ancak mahkeme, alanın doğal ve ekolojik yapısı ile çevresinin tarım ve mera vasfı taşıdığı gerekçesiyle “tarım alanı” kararının kamu yararına uygun olduğunu belirtmiş ve davayı reddetmiştir. İstinaf Mahkemesi, taşınmazın marjinal tarım arazisi olup tarım dışı kullanımına izin verildiği gerekçesiyle istinaf başvurusunu kabul etmiş ve plan kararını uygun bulmuştur.

9.3.5 İzmir Bölge İdare Mahkemesi, 3. İdari Dava Dairesi – Esas No: 2022/506, Karar No: 2022/569

Dava, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın, Turgutreis Mahallesi, 439 ada 50 parsel ile ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır. Mahkeme, alt ölçekli plan kararının üst ölçek planla kademeli birliktelik gösterdiğini ve tarım dışı kullanımın uygun olduğunu, dolayısıyla plan kararında hukuka aykırılık bulunmadığını belirterek istinaf başvurusunun kabulüne karar vermiştir.

9.3.6 Muğla 2. İdare Mahkemesi – Esas No: 2023/150, Karar No: 2024/2198

Turgutreis Mahallesi 194 ada 20 parsel maliklerinin açtığı, Bodrum Belediye Meclisi’nin 04.05.2023 tarih ve 2023/71 sayılı kararı ile kabul edilip Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.08.2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nın anılan parsel ile ilişkin kısmının iptali istemine ilişkin dava sonuçlandırılmıştır. Mahkeme; plan kararlarının üst ölçek planlarla genel olarak uyumlu olduğunu, ancak “Belediye Hizmet Alanı (Bodrum Belediyesi Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı)” tanımının belirsiz ve mevzuat açısından yetersiz olduğu, bu nedenle şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşmadığı sonucuna varmıştır. Diğer fonksiyon kararlarının (Ticaret + Konut, Eğitim Tesis Alanı, Gelişme Konut Alanı, Dere ve Yol) ise planlama ilkelerine uygun olduğu belirtilmiş, bu kapsamda dava konusu plan kararının yalnızca Belediye Hizmet Alanı bölümüne ilişkin kısmı iptal edilmiş, diğer kısımlar yönünden dava reddedilmiştir.

9.3.7 Muğla 1. İdare Mahkemesi – Esas No: 2023/2888, Karar No: 2024/1351

Dava, Muğla İli Bodrum İlçesi, İslamhaneleri Mahallesi, 110 ada 10 parselin “zeytinlik alan” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının iptali istemiyle açılmıştır. Mahkeme incelemesinde, taşınmazın kadastroda zeytinli tarla olarak hatalı kaydedildiği, bu kaydın daha sonra “tarla” olarak düzeltildiği ve arazide zeytin ağacı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, taşınmazın “kuru marjinal tarım arazisi” niteliğinde olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımının uygun bulunduğu bildirilmiştir. Bu nedenle mahkeme, taşınmazın zeytinlik olarak planlanmasının hukuka aykırı olduğuna ve 1/5000 ile 1/1000 ölçekli planlardaki bu fonksiyonun iptaline karar vermiştir.



9.3.8 Muğla 2. İdare Mahkemesi – Esas No: 2024/188, Karar No: 2024/1941

Dava, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Akyarlar Mahallesi, 224 ada 48 parselde yer alan taşınmazın 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kapsamındaki “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” kararının iptali istemiyle açılmıştır. Davacı şirket, taşınmazın geçmiş planlarda “Turizm + 2. Konut Alanı” fonksiyonunda olduğunu, yeni planla bu hakkın kaldırıldığını, taşınmazın bağlı bulunduğu otel işletmesinin turizm faaliyeti sürdüremeyeceğini ileri sürmüştür. Mahkeme, yapılan keşif ve bilirkişi incelemeleri sonucunda, taşınmazın geçmiş planlarda uzun yıllar boyunca “turizm ve ikinci konut” kullanımında olduğunu, yeni plan kararının yalnızca konut fonksiyonu getirmesinin “plan kararlarının sürekliliği ilkesi” ile bağdaşmadığını, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı yönünden meşru gerekçelere dayanmadığını tespit etmiştir. Ayrıca, imar mevzuatında karma kullanımlara (örneğin Turizm + Konut, Turizm + Ticaret) olanak tanındığı, bu kapsamda turizm kullanımının dışlanması mevzuata aykırı olduğu belirtilmiştir. Bu gerekçelerle, 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın anılan parselle ilişkin kısmı iptal edilmiştir.

9.4 KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla ili, Bodrum ilçesi Turgutreis, Bahçelievler, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nın hazırlanma sürecinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olup, plan kararları bu görüşler doğrultusunda şekillendirilmiştir. Kurum görüşleri planın yasal dayanaklarından birini oluşturmakta; doğal, kültürel, teknik ve sosyal verilerin plan kararlarına yansıtılmasını sağlamaktadır. Aşağıda, alınan kurum görüşleri özetlenmiş ve plana yansıtılan hususlar açıklanmıştır.

9.4.1 T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü

08.12.2014, 07.09.2016 ve 20.04.2022 tarihli kurum görüşlerinde; planlama alanında Kuruma ait herhangi bir sulama projesi bulunmadığı, ancak Bodrum Yarımadası Acil İçmesuyu Projesi kapsamında inşa edilen isale hattının korunması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda hattın ekseninin 5 metre sağında ve solunda sabit tesis yapılmaması ve köklü bitki dikilmemesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca, Saraca, Kocabağ, Mandıra, Mezarlık, Altara ve Kuru dereleri başta olmak üzere alan içerisindeki dere yataklarının korunması, en az 5 metre genişliğinde servis yolları bırakılması ve içmesuyu hatları ile depoların planda gösterilmesi talep edilmiştir. Bu görüş doğrultusunda ilgili güzergâh ve koruma mesafeleri planlara işlenmiştir.



Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Milas Orman İşletme Müdürlüğü

Milas Orman İşletme Müdürlüğü'nün görüşüne göre, planlama alanında **6831 sayılı Orman Kanunu** kapsamında herhangi bir orman alanı bulunmamaktadır. Ancak kurum, mevcut orman alanlarının hiçbir şekilde **imara konu edilmemesi** gerektiğini vurgulamıştır. Bu doğrultuda plan kararları, mevcut orman sınırlarına müdahale etmeyecek şekilde hazırlanmıştır.

Doğa Koruma ve Milli Parklar IV. Bölge Müdürlüğü

Kurumun görüşünde, planlama alanının **2873 sayılı Milli Parklar Kanunu** ve **4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu** kapsamında herhangi bir alanda bulunmadığı, dolayısıyla planlama açısından **sakinca görülmediği** belirtilmiştir.

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İl Müdürlüğü'nün 2008–2022 yılları arasında verdiği çeşitli görüşlerde; **kuru marjinal tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımı uygun**, ancak **dikili tarım, kuru mutlak tarım ve mera arazilerinin tarım dışı kullanımı uygun** görülmemiştir. Zeytinlik alanlarda ise **3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun** hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, İslamhaneleri Mahallesi 149 ada 23 ve 113 ada 26 numaralı parsellerin mera olarak tespit edildiği, 110/38, 179/10, 176/6, 175/2, 182/6 ve 131/9 numaralı parsellerin ise **mera kapsamında çıkarıldığı** bildirilmiştir. Plan kararları bu hususlara uygun olarak düzenlenmiştir.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2016 tarihli görüşü, İl Müdürlüğü'nün 28.07.2016 tarihli görüşüne paralel olup **kuru marjinal tarım arazilerinin tarım dışı kullanımı uygun** bulmuştur. Plan kararları bu görüş doğrultusunda hazırlanmıştır.

9.4.2 ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü

22.03.2022, 28.02.2023 ve 04.04.2023 tarihli kurum görüşlerinde, planlama alanından **Turgutreis–Bodrum Karayolu'nun** geçtiği ve karayolu kenarındaki yapılaşmalarda **“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”** hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre, meskun mahal içinde ve dışında yer alan taşınmazlarda cephe genişliği, kavşak mesafesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiği, anayola doğrudan bağlantı verilmemesi, güvenli trafik akışı için **toplayıcı yolların planlanması** gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca, karayolu sınırından itibaren **mesken dışı yapıların 25 m, mesken amaçlı yapıların 5 m çekme mesafesi**



bırakması zorunluluğu vurgulanmıştır. Bu doğrultuda plan kararları hazırlanmış, plan notlarına ilgili hükümlerin eklenmesi sağlanmıştır.

9.4.3 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Kurulun 15.03.2017, 26.04.2022, 20.01.2023 ve 19.04.2023 tarihli görüşlerinde; planlama alanında **tescilli arkeolojik sitler ve taşınmaz kültür varlıklarının** bulunduğu, bunların **paftalarda gösterilmesi ve korunma sınırlarının plana işlenmesi** gerektiği belirtilmiştir. Kurul kararları doğrultusunda tescilli alanlar plana yansıtılmış, ayrıca İslamhaneleri Mahallesi 198 ada 1 parsel ve 199 ada 6 parselde yer alan sivil mimari örneği yapıların **korunma alanı sınırları** plana işlenmiştir.

Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü

Müze Müdürlüğü'nün görüşünde, **tescilli kültür varlıkları ve sit alanlarına** ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilen verilerin uygun olduğu, çalışmalar sırasında kültür varlıklarına rastlanması hâlinde çalışmaların durdurularak **Müze Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği** belirtilmiştir.

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Kurumun görüşünde, planlama alanının **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu** kapsamında herhangi bir turizm bölgesi içinde bulunmadığı ve Bakanlıkça yürütülen bir çalışma bulunmadığı ifade edilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Müdürlük, yukarıda belirtilen kurum görüşlerinin planlama sürecinde dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir.

9.4.4 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İl Müdürlüğü'nün görüşünde, planlama çalışmalarının **1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, Kıyı Kanunu, İmar Kanunu ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** çerçevesinde yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Genel Müdürlük görüşünde, planlama alanının **herhangi bir özel çevre koruma bölgesi sınırları içinde kalmadığı** ifade edilmiştir.



9.4.5 HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü

Kurumun görüşünde, alanda planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı, ancak planlama sürecinde kurumun bilgilendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

9.4.6 MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI

İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

2015 tarihli görüşte, planlama alanında **Bağlar Stratejik Bölgesinin** yer aldığı, bu alanın planlarda “**Stratejik Alan**” olarak işaretlenmesi ve plan notlarına “**2565 sayılı Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir**” ibaresinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir. Ancak 2018 tarihli güncel görüşte, stratejik bölge koordinatlarının planlarda gösterilmesine gerek olmadığı belirtilmiştir.

9.4.7 İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

İl Jandarma Komutanlığı

Komutanlık görüşünde, planlama alanında **Jandarma Genel Komutanlığı’na tahsisli askeri alan veya güvenlik bölgesi bulunmadığı** ifade edilmiştir.

9.4.8 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü

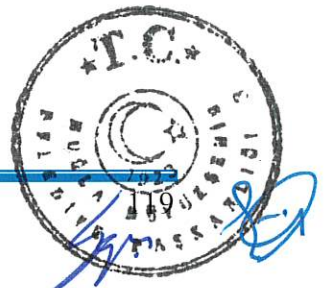
Kurumun görüşünde, planlama yapılmasının **MTA çalışmalarına engel teşkil etmediği** belirtilmiştir.

Adm Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü

Müdürlüğün 30.03.2022 ve Nisan 2023 tarihli görüşlerinde, planlama alanında mevcut **enerji nakil hatlarının ve trafo alanlarının** imar planına işlenmesi istenmiştir. Bu kapsamda, mevcut 86 trafo binasının korunması, 14’ünün plan notlarında ayrıca belirtilmesi ve 119 adet yeni trafo alanı ayrılması gerektiği bildirilmiştir. Bu alanlar, kurum görüşü doğrultusunda plana işlenmiştir.

BOTAŞ – Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Kurum görüşünde, planlama alanında **mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı** ifade edilmiştir.



9.4.9 MUĞLA VALİLİĞİ

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü

Kurum, hazineye ait **433 ada 4 parselin eğitim tesis alanı olarak planlanmasını** talep etmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü

19.04.2022 tarihli görüşte, planlama alanında **kamu veya özel sağlık yatırımı talebi bulunmadığı** belirtilmiştir.

9.4.10 MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ)

2018–2023 tarihli kurum görüşlerinde, mevcut ve proje halindeki altyapı tesislerinin (depolar, terfi merkezleri, arıtma tesisleri, isale hatları vb.) planlama sürecinde dikkate alınması gerektiği belirtilmiş, bu alanların “**Teknik Altyapı Alanı**” olarak gösterilmesi talep edilmiştir. Ayrıca **Peksimet Mahallesi 136 ada 58 parseldeki atıksu terfi merkezi** plana işlenmiştir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde, **Dereköy Vahşi Çöp Döküm Sahası'nın rehabilitasyon sınırlarının plana işlenmesi** gerektiği, ayrıca 136 ada 17 ve 23 parsellerin **katı atık aktarma istasyonu olarak planlanabileceği** belirtilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Kurum, Büyükşehir Belediyesi'ne ait taşınmazların listesini ileterek plan çalışmalarında bu mülkiyetlerin dikkate alınması gerektiğini bildirmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde, planlama alanında Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda yollar bulunduğu, ancak planlama çalışmasının yapılmasında **sakınca olmadığı** ifade edilmiştir.

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Plan sınırları içerisinde yer alan mezarlık alanlarında “**Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik**” hükümlerine göre işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Kurum görüşünde, planlama alanında Başkanlığın görev ve yetkisi kapsamında kalan herhangi bir **sulama tesisinin bulunmadığı** ifade edilmiştir.

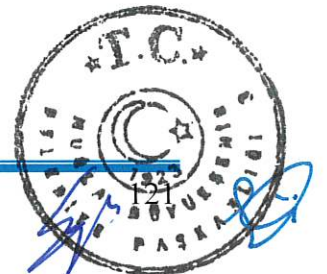
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Ulaşım Koordinasyon Merkezi'nin (UKOME) 22.03.2023 tarihli kararında, imar planında yer alan **otopark alanlarının uygun bulunduğu** belirtilmiştir. Ayrıca, **Bisiklet Yolu Projesi'nin Bisiklet Yolları Yönetmeliği'ne** uygun olarak hazırlanması, yeni oluşacak parsellerin en az bir cephesinin taşıt yoluna cephe alması gerektiği, plan notlarına eklenmiştir.

9.4.11 BODRUM KAYMAKAMLIĞI

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

23.04.2022 tarihli görüşte, eğitim tesis alanlarının belirlenmesinde **kamu taşınmazlarının öncelikli olarak değerlendirilmesi gerektiği**; özel okul alanı yerine **kamusal eğitim alanlarının (temel eğitim, ortaöğretim, mesleki eğitim vb.)** ayrılmasının önem taşıdığı ifade edilmiştir.



10 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

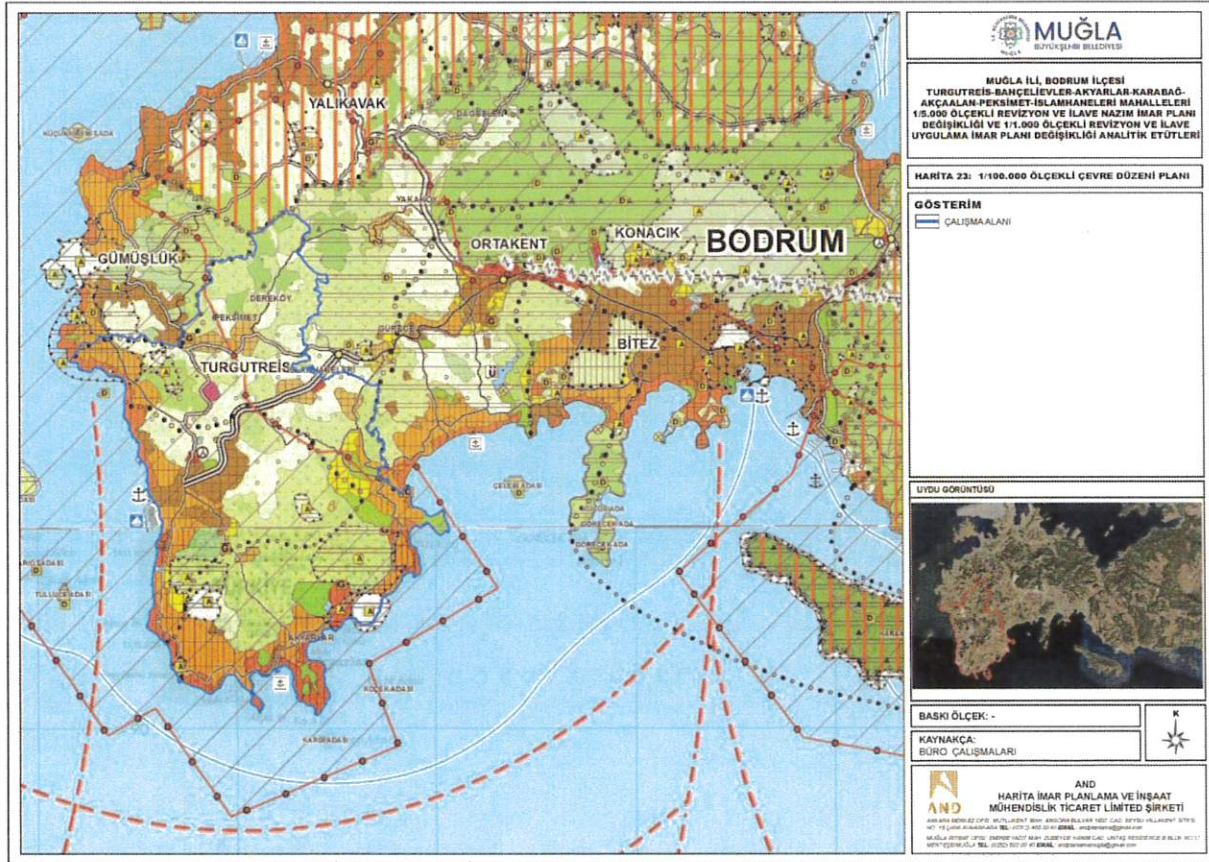
10.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

10.1.1 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu planda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır. En son değişiklik 31.03.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında nüfus öngörülmesi ilçe bütününde verilmiştir. Buna göre bu plan kapsamında Bodrum ilçesi için 2025 yılı **nüfus öngörüsü 372.290** kişidir.

Söz konusu planda Bodrum ilçesindeki alt ölçekli planları yönlendirmek ve bütünlük sağlamak amacıyla belirlenen özel hükümler bulunmaktadır.



Harita 30 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı
Kaynak: Büro Çalışmaları

8.36. BODRUM İLÇESİ ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

8.36.1. BODRUM YARIMADASI'NIN COĞRAFİ KONUMU VE ÇOK SAYIDA BELEDİYEDEN OLUŞAN İDARİ YAPISI NEDENİ İLE YARIMADA BÜTÜNÜNDE ORTAK PLANLAMA KARARLARININ ÜRETİLMESİ GEREKTİĞİ KABULÜNDEN GİDİLEREK VE YARIMADA'NIN DOĞAL, KÜLTÜREL VE TURİSTİK DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, BÖLGEDE KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN SAĞLANABİLMESİ VE PLANLAMA BÜTÜNLÜĞÜNÜN KORUNMASI AMACI İLE AŞAĞIDA BELİRLenen ÖZEL HÜKÜMLER GETİRİLMİŞTİR. BU HÜKÜMLER BODRUM İLÇE SINIRLARI BÜTÜNÜNDE UYGULANACAKTIR.

8.36.2. AŞAĞIDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN “GENEL HÜKÜMLERİ” İLE “UYGULAMA HÜKÜMLERİ” GEÇERLİDİR.

8.36.3. TÜM YAPILAŞMALARDA, GELENEKSEL YÖRE MİMARİSİNİ VE YÖRESEL YERLEŞME DOKULARINI YANSITAN UYGULAMALAR YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI MALZEMESİ OLARAK, SIVANIN HER ÇEŞİDİ İLE BEYAZ BADANA VE TAŞ KULLANILACAKTIR. YÖRENİN GELENEKSEL YAPI TARZINI YANSITAN DÜZ VEYA SİLME SAÇAKLI, EĞİMLİ, KİREMİT KAPLAMALI ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI KATI YAPILAMAZ.

KAMU KURULUŞ ALANLARINDA YÖRE MİMARİSİNE UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLECEKTİR.

8.36.4. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK;

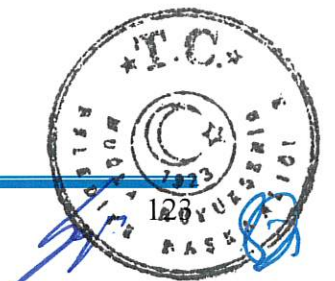
- ONAYLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KOT ALMAYA, BİNA YÜKSEKLİĞİNE VE BODRUM KATLARA İLİŞKİN HUSUSLARDA “8.36.5”, “8.36.6” VE “8.36.7” MADDELERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.36.5. TÜM YAPILARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

8.36.6. TÜM YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ KONUSUNDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

8.36.6.1. KONUT, TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ:

- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{MAKS} = 6,50$ (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{MAKS} = 3,50$ (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50M. OLACAKTIR.
- TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 1M. ARTIRILABİLİR.



8.36.6.2. TURİZM TESİS ALANLARINDA:

- OTELLERDE VE BUTİK OTELLERDE BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ:
%20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{MAKS} = 10,50$ (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
%20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{MAKS} = 7,50$ (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M. OLACAKTIR.
- TATİL KÖYÜ, APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA "8.36.6.1. MADDESİ"NDEKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

8.36.6.3. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA, KONUT, TATİL KÖYÜ, APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA "8.36.6.1. MADDESİ"NDEKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

OTEL VE BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA İSE "8.36.6.2. MADDESİ"NDE $H_{MAKS} = 10,50$ (3 KAT) OLARAK BELİRLENEN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.36.6.4. BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARINDA, "8.36.6.2. MADDESİ"NDE $H_{MAKS} = 10,50$ (3 KAT) OLARAK BELİRLENEN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.36.7. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA, DÖRT TARAFI ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1 (BİR) BODRUM KATI YAPILABİLİR.

8.36.8. KENTSEL GELİŞME VE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULU:

- KONUT ALANLARINDA:
MİN. İFRAZ = 1.000M²
EMSAL = 0,15
BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1.000 M2 KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.
- TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA:
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000M²
EMSAL = 0,30
- BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARINDA:
EMSAL = 0,40
- TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA:
APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA:
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 1.000M²
EMSAL = 0,15
OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA:
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 7.500M²
EMSAL = 0,30



BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA:

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.500M²

EMSAL = 0,30

8.36.9. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULU:

OTEL, BUTİK OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA:

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 7.500M²

EMSAL = 0,30

APART OTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 7.500M²

EMSAL = 0,15

Planlama alanı, “Aydın–Muğla–Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında, kentsel ve kırsal yerleşik alanlar, gelişme alanları, turizm alanları ve tercihli kullanım alanları ile büyük ölçüde planlı bir bölge içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu çevre düzeni planında, planlama alanındaki mahalleleri kapsayan mülga Turgutreis beldesi, Bodrum Yarımadası’nın güneybatısında yer alan, gelişmiş kentsel altyapıya sahip ve yat limanı ile Yarımada’nın ikinci kentsel merkezi niteliğindeki yerleşim olarak tanımlanmıştır. **Aydın–Muğla–Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunun 3.3.2.2.e numaralı bölümünde**, Turgutreis’in mevcut karakteriyle gelişiminin desteklenmesi, kentsel merkez fonksiyonlarının turizm sektörü ile birlikte geliştirilmesi ve plan döneminde bu yapının güçlendirilmesinin hedeflendiği belirtilmektedir.

Üst ölçekli plan kararlarına göre,

- Turgutreis–Gümüşlük yolu güzergâhında, otogar çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanı, büyük alan gerektiren kamu kuruluş alanları ve küçük sanayi sitesi alanları önerilmiştir.
- Turgutreis–Ortakent yolu güzergâhında, yolun güneyinde konut dışı kentsel çalışma alanları, kuzeyinde ise tarımsal nitelikli alanların korunması öngörülmüştür.
- Yerleşik alanların doğusunda, plan döneminde beklenen gelişmeyi karşılayacak ölçekte tercihli kullanım alanları önerilmiştir.

Ayrıca, Akyarlar Mahallesi’nde Yarımada bütününe hizmet edecek büyük kentsel yeşil alanların düzenlenmesi öngörülmüş; yerleşmenin Yarımada’nın ikinci merkezi olma potansiyeli dikkate alınarak bir liman önerisi de getirilmiştir.

Bu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanı Bodrum Yarımadası’nda turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinin geliştiği önemli bir alt merkez olarak tanımlanmakta; kentsel gelişme ile turizm faaliyetlerinin birlikte sürdürülebilir biçimde planlanması hedeflenmektedir.



10.1.2 Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Ve Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Planlama alanına ilişkin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları aşağıda belirtilmiştir:

- Turgutreis İmar Planı
- Palamut Mevkii İmar Planı
- Akyarlar I. Etap İmar Planı
- Akyarlar II. Etap İmar Planı
- Karain-Karabağ-Karabağaltı İmar Planı
- Domalan Dere Kıyısı İmar Planı
- Bağla İmar Planı
- Mevzii İmar Planları

Planlama alanında, imar planları farklı dönemlerde ve farklı ölçeklerde onaylanmış olup, alanın bugünkü sınırlarını oluşturan plan kararları parçacıl bir gelişim süreci içinde şekillenmiştir.

İlk olarak 1988 yılında, mülga Turgutreis Belediyesi tarafından, beldenin ağırlıklı olarak kıyı kesimlerini kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak onaylanmıştır.

Aynı yıl içerisinde, bugünkü Turgutreis, Bahçelievler, Akçaalan ve Karabağ mahallelerini kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmış, bu planlar 1995 yılında revize edilmiştir.

2003 yılında, mevcut planlara ilave olarak Palamut Mevkii'nde (bugünkü Turgutreis Mahallesi sınırları içinde) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır. Aynı yıl, Peksimet ve Domalan kıyı kesimlerini kapsayan 1/1000 ölçekli planlar ile Akyarlar Mahallesi için iki etap halinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlüğe girmiştir. Yine 2003 yılında, Peksimet-Kadıkalesi bölgesinde yer alan arkeolojik sit alanlarına ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı da onaylanmıştır.

2008 yılında, Turgutreis merkez planına ilave olarak, Turgutreis ve Karabağ mahalleleri sınırları içinde kalan Karain-Karabağ-Karabağaltı mevkisini kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

Kendi içinde bütüncül nitelik taşıyan söz konusu imar planları dışında, özellikle Akyarlar sahil kesiminde, 1980'li yıllardan 2010'lu yıllara kadar geçen süreçte bir veya birkaç parsel ölçeğinde hazırlanan çok sayıda mevzii imar planı onaylanmıştır. Bu planlar, parçacıl gelişme eğilimlerini artırmış, kıyı alanlarında farklı yapı yoğunlukları ve fonksiyon kararlarının oluşmasına neden olmuştur.

10.1.3 Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı ve askı itirazları sonrası 10.09.2020 tarih ve 147 sayılı kararı ile onaylanan ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2021 tarih ve 6217 sayılı yazısı ile kesinleştiği bildirilen "Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı"nda Bodrum Belediyesince hazırlanan "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" onay sürecinde kısmi değişiklikler yapılmış olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile eş zamanlı olarak hazırlanan "Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği" Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2023 tarih ve 186 sayılı ve askı itirazları sonrası 11.01.2024 tarih ve 2 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2024 tarih ve 328557 sayılı yazısı ile "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin kesinleştiği bildirilmiştir.

10.1.4 Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2024 tarih ve 328557 sayılı yazısı ile Bodrum Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarih ve 2023/71 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" ve askı sürecinde iletilen itirazlara ilişkin Belediye Bodrum Belediye Meclisinin 15.11.2023 tarih ve 2023/151 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 7 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin kesinleştiği bildirilmiştir.

Bu süreçten sonra, yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış imar adalarında, yürürlükteki plan hükümlerinin uygulanması durumunda ortaya çıkacak farklı yapılaşmaların etkilerinin minimuma indirilmesi, vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi ve çevre imar bütünlüğünün sağlanması aynı zamanda plan hükümlerine yönelik yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sorunların giderilmesi ve Bodrum İlçesi bütününde uygulama birliğinin sağlanması amacıyla Bodrum Belediyesince hazırlanan "Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis,

Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği” Bodrum Belediye Meclisinin 03/10/2024 tarih ve 2024-116 sayılı kararı ile uygun görülerek Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/11/2024 tarih ve 334 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır.

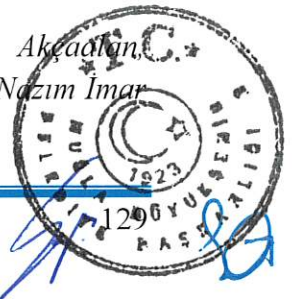
Plan değişikliği ile “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” askı sürecinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmesi sebebiyle uygun değerlendirilemeyen vatandaş itiraz dilekçelerinin yeniden değerlendirilmesi, sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararlarının plana aktarılması, ayrıca mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve plana yönelik yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanan *Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı* teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklifinin Bodrum Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarih ve 2025-38 sayılı Meclis kararı ile uygun değerlendirildiği bildirilmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyaları 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na iletilmiştir.

10.1.5 Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararı ile onaylanan, askı itirazları sonrası 10.09.2020 tarih ve 147 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen ve 08.02.2021 tarihli yazı ile yürürlüğe girdiği bildirilen 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planına bağlı olarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarının uygulanması sürecinde ortaya çıkan planlama sorunları, vatandaş itirazları ve yargı kararları doğrultusunda nazım imar planında değişiklik yapılması gereği doğmuştur.

Bu kapsamda Bodrum Belediyesince hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, eş zamanlı hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b maddesi uyarınca Muğla Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş; söz konusu nazım imar planı değişikliği, **Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarihli ve 220 sayılı kararı ile onaylanmıştır.**

“Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar



Planı”nın 2.727 hektarlık alanı kapsamakta olduğu, yapılan plan değişikliklerinin; yaklaşık 115,21 hektarlık alan içerisinde, 102 adet plan değişikliği sınırı ile 14 adet plan paftasını kapsadığı tespit edilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarihli ve 220 sayılı kararı ile onaylanan değişiklikler, üst ölçekli plan kararlarını, planın ana karar ve hedeflerini etkileyen nitelikte olmadığı, birçoğunun mevcut planın askı sürecinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiğinden uygun değerlendirilemeyen vatandaş itirazlarının yeniden değerlendirilmesi ile sonuçlanan ve/veya devam eden mahkeme kararları doğrultusunda ve ayrıca Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na iletilen taleplerin de dikkate alınarak yapıldığı ve mülga plan ve plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde uygulama bütünlüğünün sağlanması ve plana yönelik iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik olduğu imar planı değişikliğidir.

10.1.6 Bodrum (Muğla) Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ile uyumun sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan hükümlerinin uygulanmasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi, vatandaş itirazlarının ve sonuçlanan yargı kararlarının plana aktarılması, yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış alanlarda uygulama bütünlüğünün sağlanması ve ilçe genelinde uygulama birliğinin temini amacıyla hazırlanmıştır.

Söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca **Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmiş olup, 10.07.2025 tarihli ve 221 sayılı Meclis Kararı ile oybirliğiyle onaylanmıştır.**

“Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nın 2.727 hektarlık alanı kapsamakta olduğu, yapılan plan değişikliklerinin; yaklaşık 145 hektarlık alan içerisinde, 122 adet plan değişikliği sınırı ile 71 adet plan paftasını kapsadığı tespit edilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarihli ve 221 sayılı kararı ile oybirliğiyle onaylanan söz konusu plan değişikliklerinin; üst ölçekli plan kararlarını, planın ana karar ve hedeflerini etkileyen nitelikte olmadığı, aksine mevcut planın askı sürecinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği için uygun değerlendirilemeyen itirazların yeniden değerlendirilmesine, mahkeme kararlarının plana işlenmesine ve mülga plan ile plan hükümleri doğrultusunda yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış alanlarda uygulama bütünlüğünün sağlanmasına yönelik düzenlemeler içerdiği görülmektedir.

10.07.2025 tarihli ve 221 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanunu ile buna bağlı olarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri kapsamında hazırlanmıştır. Bu çerçevede hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği; 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ile uyumlu, planın ana karar ve hedeflerini zedelemeyen, aynı zamanda araştırma ve analiz bulgularına dayalı olarak ele alınmıştır. Plan değişikliğine esas olmak üzere gerçekleştirilen saha analizleri, nüfus projeksiyonları, alan dağılımları, sosyal ve teknik altyapı donatı dengesi değerlendirmeleri, erişilebilirlik ve yürüme mesafeleri analizleri ile eşik analizleri, plan raporunun ilk bölümünde ayrıntılı olarak ortaya konulmuş olup; bu çalışmalar, plan değişikliğinin gerekçesini, kapsamını ve kararlarını sayısal ve mekânsal verilerle destekleyen temel dayanakları oluşturmaktadır.

Bu doğrultuda, plan değişikliğine ilişkin nüfus, donatı ve alan kullanım kararlarına yönelik değerlendirmeler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmaktadır. (Bkz: Tablo 34 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu, Tablo 35 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu)



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

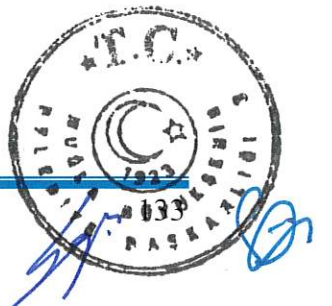
DONATI STANDARTLARINA GÖRE ALAN DAĞILIMI VE KİŞİ BAŞINA DÜŞEN DONATI DEĞERLERİ TABLOSU			MBB BAŞKANLIĞI 'NIN 22.07.2024 TARİH VE 328557 SAYILI YAZISI İLE KESİNLEŞEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		MBB BAŞKANLIĞI 'NIN 10.07.2025 TARİH VE 220 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDA HAZIRLANAN UYGULAMA İMAR PLANI	
EK-2 TABLO DONATI STANDARTLARI						
EĞİTİM ALANLARI	ALTYAPI ALANLARI	75.001-150.000 KİŞİ İÇİN M ² / KİŞİ STANDARTLARI	ALAN (M ²)	M ² / KİŞİ	ALAN (M ²)	M ² / KİŞİ
	ANAOKULU	0.50	29,551.22	0.55	30,848.45	0.57
	ILKOKUL ALANI	2.00	103,270.96	1.91	104,714.76	1.94
	ORTAOKUL ALANI	2.00	100,109.45	1.85	101,508.29	1.88
	GÜNDÜZLÜ LİSE ALANI	2.00	126,782.55	2.35	126,782.55	2.35
	YATILI LİSE ALANI					
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ, ÇOK PROGRAMLI LİSE					
	OZEL EGITIM					
	HALK EĞİTİM MERKEZLERİ					
	TEKNİK OGRETİM					
EĞİTİM ALANLARI TOPLAM ALAN		-	359,714.18	6.66	363,854.04	6.74
SAĞLIK ALANLARI	SAGLIK TESİS ALANI	1.50	202,973.04	1.50	198,131.24	1.47
	OZEL SAGLIK TESİS ALANI					
SAĞLIK ALANLARI TOPLAM ALAN		-	202,973.04	1.50	198,131.24	1.47
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS	1.00	137,642.37	1.02	137,528.31	1.02
	OZEL SOSYAL TESİS					
	KÜLTÜREL TESİS					
	KRES BAKİMEVİ					
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI TOPLAM		-	137,642.37	1.02	137,528.31	1.02
İBADET ALANLARI	CAMI+MESCİT	0.50	68,621.08	0.51	68,631.66	0.51
	KİLİSE					
İBADET ALANLARI TOPLAM ALAN		-	68,621.08	0.51	68,631.66	0.51
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	2,226,981.94	16.50	2,243,222.62	16.62
	REKREASYON					
	REKREATİF ALAN					
	AÇIK KAPALI SPOR ALANI					
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAM ALAN		-	2,226,981.94	16.50	2,243,222.62	16.62
ULAŞIM KARAYOLLARI	OTOPARK	-	51,400.00	0.38	52,441.89	0.39
	BİSİKLET PARKI	-	354.79	0.00	354.79	0.00



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI		34,700.00	0.26	34,820.09	0.26
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ	ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.25	30,500.00	0.23	30,506.32	0.23
	İCME SUYU TESİSİ		9,900.00	0.07	12,200.82	0.09
	KATI ATIK TESİSİ		16,500.00	0.12	16,515.93	0.12
	TEKNİK ALTYAPI		108,600.00	0.80	110,667.49	0.82
	SU KAYNAĞI TOPLAMA (KAPTAJ ALANI)		300.00	0.00	308.78	0.00
TEKNİK ALTYAPI TOPLAM ALAN (YOL VE OTOYOL HARİÇ)		1.25	200,500.00	1.49	205,019.43	1.52
		YOL	4,623,600.000	-	4,691,992.353	-
		MBB BAŞKANLIĞI 'NIN 22.07.2024 TARİH VE 328557 SAYILI YAZISI İLE KESİNLEŞEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI				PLAN ÖNERİSİ
		TOPLAM DOP	28.87			29.19

Tablo 34 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu

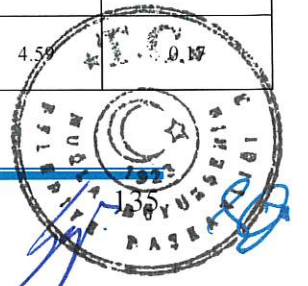


MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

	DONATI STANDARTLARINA GÖRE ALAN DAĞILIMI VE ORANLARI TABLOSU	MBB BAŞKANLIĞI 'NIN 22.07.2024 TARİH VE 328557 SAYILI YAZISI İLE KESİNLEŞEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		MBB BAŞKANLIĞI 'NIN 10.07.2025 TARİH VE 220 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 10.07.2025 TARİH VE 221 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDA HAZIRLANAN UYGULAMA İMAR PLANI		
	ALAN ADI	ALAN (ha)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT	524,55	19,24	5.261.780,145	526.18	19.30
	GELİŞME KONUT	80,23	2,94	817.883,529	81.79	3.00
	GELİŞME SEYREK	9,89	0,36	90.598,969	9.06	0.33
KONUT ALANLARI TOPLAM		614,67	22,54	6.170.262,643	617.03	22.63
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	34,46	1,26	355.949,955	35.59	1.31
	TOPLU İSYERLERİ	15,20	0,56	152.037,738	15.20	0.56
	KONUT TİCARET	142,58	5,23	1.437.866,862	143.79	5.27
	TİCARET TURİZM KONUT	0,000	0,00	267.432,740	26.74	0.98
	BELEDİYE HİZMET ALANI	11,79	0,43	136.009,419	13.60	0.50
	RESMİ KURUM	1,21	0,04	12.080,814	1.21	0.04
	BAKIM AKARYAKIT	3,47	0,13	33.742,803	3.37	0.12
	KÜÇÜK SANAYİ	1,15	0,04	11.459,763	1.15	0.04
	PAZAR ALANI	1,14	0,04	8.491,138	0.85	0.03
	TARIM HAYVANCILIK TESİS ALANI	17,41	0,64	174.139,568	17.41	0.64
	ASKERİ YASAKLI BÖLGE	0,23	0,01	2.317,906	0.23	0.01
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI TOPLAM		228,64	8,38	2.591.528,706	259.15	9.50

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TURİZM ALANLARI	PANSİYON ALANI	5,38	0,20	50.359,930	5.04	0.18
	APART OTEL	19,02	0,70	195.119,219	19.51	0.72
	OTEL ALANI	94,54	3,47	706.818,647	70.68	2.59
	EKO TURİZM ALANI	36,02	1,32	394798,93	39.48	1.45
	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	36,39	1,33	361.106,633	36.11	1.32
TURİZM ALANLARI TOPLAM		191,35	7,02	1.708.031,029	170.80	6.26
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	TARIMSAL ALAN	317,48	11,64	3.079.379,892	307.94	11.29
	ZEYTİNLİK ALAN	129,76	4,76	1.232.512,364	123.25	4.52
	MAKİ FUNDA	42,25	1,55	435.026,995	43.50	1.60
	MERA ALANI	307,94	11,29	3.019.844,377	301.98	11.07
	DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	71,81	2,63	717.337,906	71.73	2.63
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		869,24	31,87	8.484.101,534	848.41	31.11
EĞİTİM TESİSLERİ	ANAOKULU	2,96	0,11	30.848,445	3.08	0.11
	İLKOKUL ALANI	10,33	0,38	104.714,757	10.47	0.38
	ORTAOKUL ALANI	10,01	0,37	101.508,285	10.15	0.37
	LİSE ALANI	5,12	0,19	51.187,414	5.12	0.19
	ÖZEL EĞİTİM	4,59	0,17	45.939,641	4.59	0.17



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

	TEKNİK ÖĞRETİM	2,97	0,11	29.655,495	2.97	0.11
EĞİTİM ALANLARI TOPLAM		35,98	1,33	363.854,037	36.39	1.33
SAĞLIK ALANLARI	SAĞLIK TESİS ALANI	15,56	0,57	145.662,387	14.57	0.53
	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	4,73	0,17	52.468,855	5.25	0.19
SAĞLIK ALANLARI TOPLAM		20,29	0,74	198.131,242	19.81	0.73
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS	7,23	0,27	79.985,500	8.00	0.29
	ÖZEL SOSYAL TESİS	0,67	0,02	5.135,897	0.51	0.02
	KÜLTÜREL TESİS	5,48	0,20	48.599,471	4.86	0.18
	KRES BAKİMEVİ	0,38	0,01	3.807,442	0.38	0.01
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAM		13,76	0.50	137.528,310	13.75	0.50
İBADET ALANLARI	CAMİ+MESCİT	6,66	0,24	66.606,331	6.66	0.24
	KİLİSE	0,20	0,01	2.025,324	0.20	0.01
İBADET ALANLARI TOPLAM		6.86	0.25	68.631,655	6.86	0.25
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	155,97	5,72	1.530.152,420	153.02	5.61
	REKREASYON	38,60	1,42	431.946,577	43.19	1.58
	REKREATİF ALAN	22,32	0,82	223.091,280	22.31	0.82
	AÇIK KAPALI SPOR ALANI	5,80	0,21	58.032,349	5.80	0.21
	FUAR ALANI	2,92	0,11	28.078,573	2.81	0.10
	PASİF YEŞİL	2,57	0,09	25.685,740	2.57	0.09
	MEZARLIK	5,58	0,20	55.785,354	5.58	0.20
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAM		233,76	8,57	2.352.772,293	235.28	8.63
ULAŞIM KARAYOLLARI	OTOPARK	5,14	0,19	52.441,893	5.24	0.19
	BİSİKLET PARKI	0,04	0,01	354,794	0.04	0.01

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI	3,47	0,13	34.820,088	3.48	0.13
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ	ATIKSU ARITMA TESİSİ	3,05	0,11	30.506,321	3.05	0.11
	İCME SUYU TESİSİ	0,99	0,04	12.200,817	1.22	0.04
	KATI ATIK TESİSİ	1,65	0,06	16.515,926	1.65	0.06
	TEKNİK ALTYAPI	10,86	0,40	110.667,494	11.07	0.41
	SU KAYNAĞI TOPLAMA (KAPTAJ ALANI)	0,03	0,01	308,784	0.03	0.01
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAM		25,23	0,95	257.816,117	25.78	0.95
	SU YÜZEYİ	24,86	0,91	245.350,081	24.54	0.90
	YOL	462,36	16,94	4.691.992,353	469.20	17.21
	TOPLAM	2.727,000	100,00	27.270.000,000	2727.00	100.00

Tablo 35 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu

10.1.6.1 Eğitim Tesisleri

(Eğitim donatısı değerlendirmesi, plan bütünündeki sürekli nüfus (54.000 kişi) esas alınarak yapılmıştır. Donatı tablolarında başlıkta “75.001–150.000 kişi” aralığının görünmesi, tablonun Ek-2 şablon başlığından kaynaklanan bir sunum durumudur; ancak eğitim için kullanılan kişi başı değer hesabı sürekli nüfus kabulü üzerinden yürütülmüştür (bu yüzden eğitimde kişi başı değer, diğer donatı gruplarından farklı nüfus paydasına dayanmaktadır).

Kesinleşen İmar Planında “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu”na göre eğitim tesisleri toplam alanı **35,98 ha** olup plan bütünündeki oranı **%1,33** iken, 10.07.2025 tarihli onaylı plan değişikliği sonrasında eğitim tesisleri toplam alanının **36,39 ha**’a yükseldiği ve oranının **%1,33** seviyesine çıktığı görülmektedir.

Kesinleşen planda “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu”na göre eğitim alanları toplamı **359.714,18 m²** olup kişi başına **6,66 m²/kişi** düşmekte iken, onaylı plan değişikliğinde eğitim alanları toplamının **363.854,04 m²**’ye çıktığı ve kişi başına düşen değer **6,74 m²/kişi** seviyesine yükseldiği; ayrıca alt kırılımlar itibarıyla anaokulu (**0,55→0,57 m²/kişi**), ilkokul (**1,91→1,94 m²/kişi**) ve ortaokul (**1,85→1,88 m²/kişi**) gibi kademelerde de artışların bulunduğu anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede eğitim donatısı, planın kabul edilen nüfus kabullerini karşılayacak biçimde artırılmış; kişi başına düşen eğitim donatısı 6,66 m²/kişiden 6,74 m²/kişiye yükseltilmiştir; böylece yerleşik alan dokusu içinde eğitim hizmetinin erişilebilirliğini güçlendirecek ve kademeli eğitim gereksinimini daha dengeli karşılayacak bir donatı büyüklüğü oluşturulmuştur.

10.1.6.2 Sağlık Tesisleri

Sağlık tesis alanları toplamı yürürlükteki planda **20,29 ha** iken, onaylı planda **19,81 ha** olarak korunmuştur. Alan bazında sınırlı bir farklılık bulunmakla birlikte, planlama alanının tamamı dikkate alındığında sağlık tesis alanlarının plan bütününe hizmet edecek yeterlilikte olduğu değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'nda sağlık tesis alanları için öngörülen asgari standart **1,50 m²/kişi** olup, onaylı plan kapsamında kişi başına düşen sağlık alanı **yaklaşık 1,47 m²/kişi** seviyesindedir. Bu değer, planlama alanının turizm ağırlıklı ve mevsimsel nüfus karakteri de dikkate alındığında, sağlık altyapısının plan genelinde yeterli olduğu ve öneri plan ile bu dengenin bozulmadığı varsayılmaktadır.

10.1.6.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Kesinleşen 1/1000 Uygulama İmar Planında “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu”na göre sosyal ve kültürel tesis alanları toplamı **13,76 ha** olup plan bütünündeki oranı **%0,50** iken, 10.07.2025 tarihli onaylı plan değişikliği sonrasında sosyal ve kültürel tesis alanları toplamı **13,75 ha** olup plan bütünündeki oranı **%0,50** olarak korunduğu görülmektedir.

Kesinleşen planda “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu”na göre sosyal ve kültürel tesis alanları toplamı **137.642,37 m²** olup kişi başına **1,02 m²/kişi** iken, onaylı plan değişikliğinde sosyal ve kültürel tesis alanları toplamının **137.528,31 m²** olduğu ve kişi başına düşen değer **1,02 m²/kişi** seviyesinde olduğu anlaşılmaktadır.

Sosyal ve kültürel tesis alanlarında öneri plan ile birlikte toplam yüzölçümünde 0,01 ha düzeyinde sınırlı bir azalma olmakla birlikte, bu değişiklik planlama alanının bütününde donatı standartlarını düşürücü nitelikte değildir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'nda öngörülen kişi başına 1,02 m²/kişi asgari standart, onaylı plan kapsamında aynen korunmuş; sosyal ve kültürel tesis alanlarının plan içindeki mekânsal dağılımı ve hizmet etki alanları dikkate alındığında, plan bütününde erişilebilirlik ve hizmet yeterliliği devam ettirilmiştir. Bu çerçevede yapılan düzenleme, nicelikten ziyade plan bütünlüğü ve mekânsal denge gözetilerek gerçekleştirilmiştir.



10.1.6.4 İbadet Alanları

Kesinleşen 1/1000 Uygulama İmar Planında “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu”na göre ibadet alanı toplamı **6,86 ha** olup plan bütünündeki oranı **%0,25** iken, 10.07.2025 tarihli onaylı plan değişikliği sonrasında ibadet alanı toplamı **6,86 ha** olup plan bütünündeki oranı **%0,25** olmuştur.

Kesinleşen planda “Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu”na göre ibadet alanı toplamı **68.621,08 m²** olup kişi başına **0,51 m²/kişi** iken, onaylı plan değişikliğinde ibadet alanı toplamı **68.631,66 m²** ve kişi başına düşen değer **0,51 m²/kişi** seviyesinde olduğu anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede ibadet donatısında plan değişikliği ile alan büyüklüğü ve kişi başına değerler açısından süreklilik korunmuş, nüfus kabulleri bakımından mevcut yeterlilik düzeyi sabit tutulmuştur.

10.1.6.5 Açık ve Yeşil Alanlar

Plan bütününde açık ve yeşil alanlar (alan dağılımı yaklaşımıyla park, rekreasyon, rekreatif alan, açık-kapalı spor, ayrıca planda izlenen fuar alanı, pasif yeşil ve mezarlık kararlarını da içeren toplam) yürürlükteki planda **233,76 ha** iken, onaylı planda **235,28 ha** seviyesine yükselmiştir.

Kişi başına donatı hesabında (Ek-2 donatı grubu yaklaşımıyla) park + rekreasyon + rekreatif alan + açık/kapalı spor alanları birlikte değerlendirilmiş; bu dört kullanımın toplamı öneri planda **2.243.222,62 m²** olarak alınmıştır. Bu toplam üzerinden kişi başına düşen açık-yeşil alan değeri **16,62 m²/kişi** olarak hesaplanmıştır.

Ek-2 Tablo açıklama notlarında; “il bütününde olmak üzere açık ve yeşil alan standardına fuar-panayır-festival alanı vb. kullanımlar için 5 m²/kişi ilave edilmesi, bu kullanımların plan değişikliği ile kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaması, ancak aynı donatı grubu içinde diğer kullanımlara dönüştürülebilmesi” düzenlenmiştir. Bu hüküm, il ölçeğinde yapılan standart hesabına ilişkindir. İncelenen plan değişikliği il bütününe kapsamadığından, fuar alanı kişi başına açık-yeşil alan standardı hesabına dahil edilmemiş, fuar alanı kararı plan bütününde ayrı bir kullanım olarak izlenmiştir. (Bu nedenle; alan dağılım tablosunda fuar alanı toplam açık-yeşil sistem içinde görünse de, kişi başı standarda esas toplam yukarıda sayılan dört kullanım ile sınırlandırılmıştır.)

Sonuç olarak, parsel ölçeğinde yapılan düzenlemelere rağmen plan bütününde açık ve yeşil alan dengesi korunmuş; bu nedenle plan değişikliği kapsamında ilave park/açık-yeşil alan ayrılmasına gerek bulunmadığı değerlendirilmiştir.



10.1.6.6 Teknik Altyapı Alanları

Teknik altyapı alanları toplamı yürürlükteki planda **25,23 ha** iken, öneri planda **25,78 ha** olarak artırılmıştır. Bu toplam; enerji üretim-dağıtım ve depolama (trafo), su-atıksu-atık sistemleri (atıksu arıtma, içme suyu tesisi, katı atık tesisi), teknik altyapı ve su kaynağı toplama (kaptaj) gibi alt başlıklardan oluşmaktadır.

Donatı standardı hesabında teknik altyapı; yol ve otopark hariç tutulacak şekilde değerlendirilmiştir. Donatı tablosunda bu durum “Teknik altyapı toplam alan (yol ve otopark hariç)” ifadesiyle kurulmuştur. Bu yaklaşımla onaylı planda teknik altyapı donatı hesabına esas toplam 205.019,43 m² olup kişi başına düşen değer 1,52 m²/kişi’dir. Ek-2’de teknik altyapı için öngörülen asgari standart 1,50 m²/kişi olduğundan, onaylı planın teknik altyapı kapasitesinin plan değişikliği ile oluşabilecek sınırlı artışı karşılayabildiği görülmektedir.

10.1.6.7 Arazi Kullanım Kararlarına İlişkin Genel Değerlendirme

Alan dağılımı tabloları birlikte değerlendirildiğinde; konut alanlarında sınırlı artışlar ile mevcut yerleşim dokusunun devamlılığının esas alındığı, kentsel çalışma ve ticaret-turizm-konut kullanımlarının belirli alanlarda yeniden düzenlenerek plan kararlarının daha okunur hale getirildiği, turizm alanlarında ise toplam büyüklük korunmakla birlikte alt kullanım türleri arasında dağılımın revize edildiği görülmektedir. Belediye hizmet alanlarında alan artışı sağlandığı, ulaşım ve yol alanlarının plan bütününde artış gösterdiği; bu artışların, uygulamada karşılaşılan erişim ve altyapı ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olduğu anlaşılmaktadır.

Genel olarak arazi kullanım kararlarının, planın ana karar ve hedeflerini değiştirmeden, yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış alanlarda uygulama birliğini sağlamak ve mevcut kullanımlar ile plan kararları arasındaki uyumu artırmak amacıyla ele alındığı değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8 inci maddesi uyarınca, mekânsal planların ve plan değişikliklerinin hazırlanması sürecinde planın türü ve kademesine göre gerekli araştırma, analiz, etüt ve saha çalışmalarının yapılması esas olup bu kapsamda hazırlanan planlama sürecinde; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen veriler ile mevcut plan kararları, yerleşim dokusu, yapılaşma durumu, nüfus kabulleri ve donatı alanlarına ilişkin değerlendirmeler doğrultusunda gerekli araştırma ve analiz çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Raporda ayrıntılı olarak açıklanan ve analiz paftalarında da görüldüğü üzere, mevcut durum tespitleri, nüfus-donatı ilişkisi, alan dağılımları, erişilebilirlik ve yürüme mesafelerine ilişkin değerlendirmeler plan kararlarına esas alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 22 nci maddesi uyarınca, planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesine yönelik eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak



kullanılmaktadır. Bu kapsamda ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen doğal ve fiziki verilere ilave olarak, alana özgü yapılan etütler ve saha çalışmaları birlikte değerlendirilmiş; topografya, jeolojik-jeoteknik yapı, hidrojeolojik özellikler, mevcut arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, sit ve diğer koruma alanları, kıyı alanları, altyapı sistemleri, hassas alanlar ile afet tehlikelerine ilişkin veriler halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılarak eşik analizi hazırlanmıştır.

Raporda ayrıntılı olarak açıklanan ve eşik analizi paftalarında da görüldüğü üzere, elde edilen veriler birlikte değerlendirilmiş; yerleşilebilir alanlar ile yapılaşma kısıtları bu analizler doğrultusunda belirlenmiş ve plan değişikliğine konu kararlar, eşik analizi sonuçları esas alınarak oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 ncı maddesi uyarınca imar planı değişikliklerinin; planın ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak nitelikte, sosyal ve teknik altyapı dengesini gözeterek ve teknik gerekçelere dayalı olarak hazırlanması esasına dayanarak planın ana arazi kullanım kararlarının korunduğu, değişikliklerin büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanlarda uygulama sorunlarını gidermeye ve mevcut plan kararlarını daha uygulanabilir hale getirmeye yönelik olduğu görülmektedir.

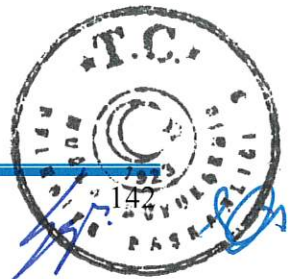
Plan değişikliği sürecinde, alan dağılımı ve donatı standartları tablolarında da görüldüğü üzere, eğitim, sosyal-kültürel ve açık-yeşil alanlar gibi donatı kalemlerinde toplam alanların ve kişi başına düşen değerlerin artırıldığı, teknik altyapı ve ulaşım alanlarında ise kapasite artışı sağlandığı anlaşılmaktadır. Bu yönüyle plan değişikliği, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesini esas alan Yönetmelik yaklaşımı ile uyumludur.

Plan değişikliği kapsamında zorunlu olarak yer değişikliği gerektiren durumlarda ise, donatı alanlarının hizmet ettiği etki alanı içinde, yüzölçümü ve konum özellikleri dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Donatı alanlarının değerlendirilmesinde yalnızca alan büyüklükleri değil, aynı zamanda yaya erişimi ve yürüme mesafeleri de göz önünde bulundurulmuştur.

Ayrıca plan değişikliği ile birlikte Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranının %28.87'den %29,19'a yükselmesi, uygulama aşamasında kamuya terk edilecek alan oranının arttığını göstermekte; bu durum, plan kapsamında ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan uygulamaları sırasında karşılanmasına yönelik mekânsal kapasitenin sayısal olarak artırıldığını ortaya koymaktadır.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde, plan değişikliği; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 ncı maddesinde tanımlanan ilkelere uygun olarak, nüfus kabulleri ile donatı ve alan kullanım kararları birlikte ele alınarak hazırlanmış; planın ana kararları korunarak sosyal ve teknik altyapı dengesi gözetilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda; 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olarak hazırlanmış; alan dağılımları, nüfus kabulleri ile sosyal ve teknik altyapı donatıları birlikte ele alınarak mevcut



11 PLAN KARARLARI

Plan değişikliği; Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarih ve 2025/38 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan, 75 adet paftadan ibaret Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan askı itirazlarının değerlendirilmesini kapsamaktadır. Bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği; askı sürecinde iletilen itirazlar doğrultusunda parsel bazında yapılan düzenlemeleri, plan hükümleri ve lejant paftasında gerçekleştirilen revizyonları içermekte olup, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2025 tarih ve 452 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Yapılan düzenlemelerle, planlama alanı genelinde uygulama birliğinin sağlanması ve plan kararlarının daha etkin ve tutarlı biçimde uygulanması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği, meri plan kararları, askı sürecinde iletilen itirazlar, mahkeme kararları, ilgili idarelerce yapılan değerlendirmeler ve sonuçlanan kararlar ile birlikte; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2025 tarihli ve 18810 sayılı kararı doğrultusunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılan değerlendirmeler esas alınarak hazırlanmıştır.

Yukarıda özetlenen planlama süreci, yapılan analiz ve değerlendirmeler ile askı itirazları, meclis kararları ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2025 tarihli ve 18810 sayılı kararı doğrultusunda; 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer alan plan kararları, parsel bazında ele alınarak aşağıda açıklanmaktadır.

11.1 DEREKÖY MAHALLESİ, 287 ADA 33 PARSEL

Yaklaşık 932,62 m² yüzölçümüne sahip Dereköy Mahallesi 287 ada 33 parsel, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Doğal Karakteri Korunacak Alan" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu parselle ilişkin olarak, parsel maliki tarafından 24.11.2025 tarihli dilekçe ile yapılan başvuruda; parselin bulunduğu adanın K2 rumuzlu, E=0.30 yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olduğu; parselin yol cephesi bulunduğu ve çevresinin imar planında yapılaşma hakkı tanınmış parsellerle çevrili olduğu belirtilerek, mevcut plan kararının ada bütünlüğü ve uygulama açısından uyumsuzluk yarattığı ifade edilmiştir. Dilekçede, parselin imar durumunun ada genelindeki plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi talep edilmiştir.

İlgili dilekçe içeriği doğrultusunda yapılan değerlendirmede; parselin yer aldığı adadaki diğer parsellerle aynı planlama ve mekânsal özellikleri taşıdığı, parsel özelinde doğal esik, koruma statüsü veya yapılaşmayı engelleyici nitelikte ilave bir kısıt bulunmadığı; buna karşın



mevcut kullanım kararının ada bazında uygulama sürekliliğini ve plan bütünlüğünü zayıflatığı görülmüştür.

Bu doğrultuda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile **287 ada, 33 parselin kullanım kararı**, bulunduğu adanın genel plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde **“K2 rumuzlu, E=0.30 yapılaşma koşullarına sahip Gelişme Konut Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler sonucunda, söz konusu alanda yeni yapılaşma hakkı doğması nedeniyle ilave nüfus oluşacağından plan değişikliği ile getirilen yapılaşma kararlarının nüfus üzerindeki etkisinin ortaya konulması amacıyla, ilgili parsel için emsal, yapılaşma koşulları ve planlama mevzuatında öngörülen kişi başına düşen konut alanı kabulleri esas alınarak nüfus hesaplamaları yapılmıştır.

Revizyon imar planı kapsamında planlama alanı için öngörülen kapasite nüfusun; 54.000 kişi sürekli, 75.191 kişi geçici (mevsimsel) olmak üzere toplam 129.191 kişi düzeyinde olduğu, bu değer in alanın turizm ağırlıklı yapısı nedeniyle yıl içinde değişkenlik gösterdiği raporun nüfus projeksiyonları bölümünde ayrıntılı olarak ortaya konulmuştur. Mevcut mesken sayıları ve hanehalkı büyüklüğü verileri dikkate alındığında, planın öngördüğü kapasite nüfus ile mevcut durum arasında yaklaşık 5.809 kişilik bir tolerans aralığı bulunduğu görülmektedir.

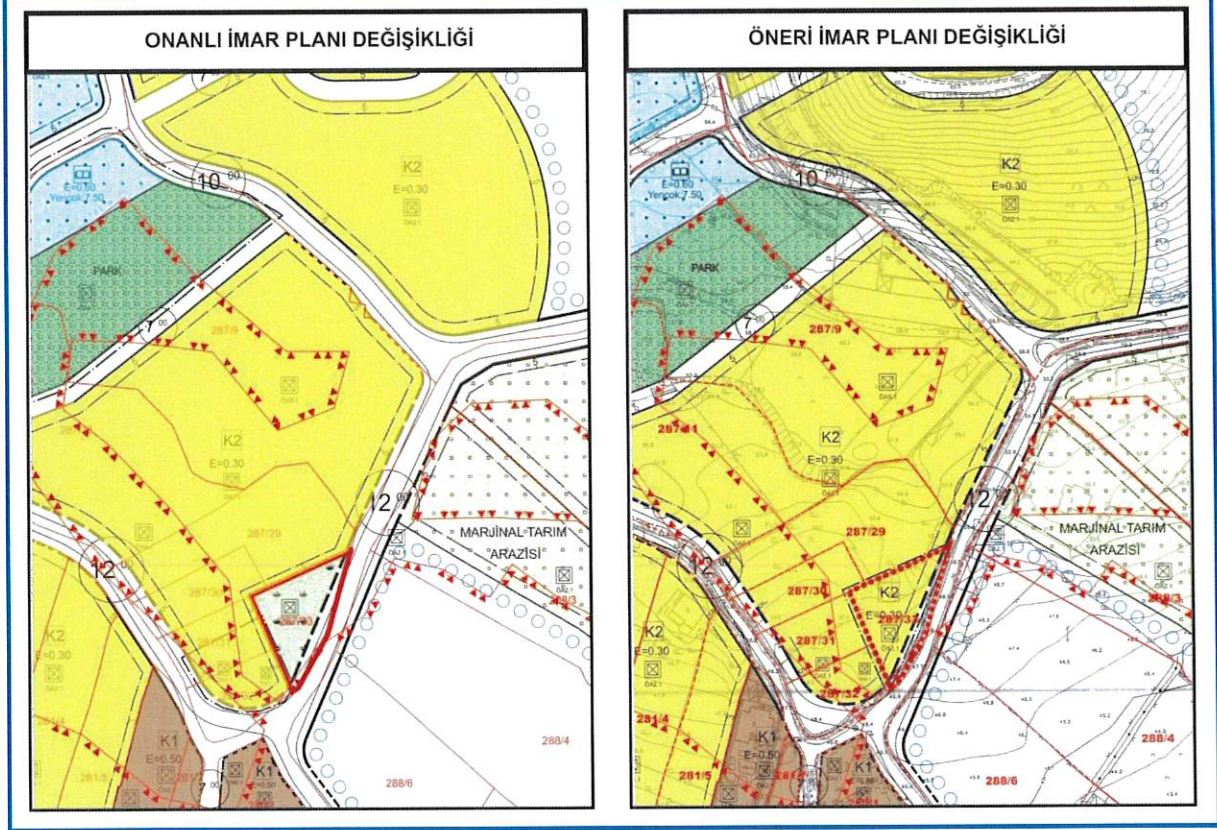
Bu çerçevede nüfus hesaplamaları dikkate alındığında teklif plan değişikliği ile “Doğal Karakteri Korunacak Alan” dan “K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı” kullanımına dönüştürülen alana ilişkin ilave nüfus hesabı ise aşağıdaki şekilde yapılmıştır:

- Gelişme Konut Alanı: 759,21 m²
- Emsal: 0,30
- Ortalama konut alanı: 150 m²
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü: 2,63 kişi

Bu verilere göre, $[Gelişme\ Konut\ A.\ (759,21\ m^2) \times Emsal\ (0.30)] / [Ortalama\ Konut\ Alanı\ (150\ m^2)] \times Ortalama\ Hanehalkı\ Büyüklüğü\ (2,63\ kişi/hane) = 4$ **kişilik** nüfusa karşılık gelmektedir. Bu ilave nüfus, planın genel nüfus kabulleri ve tolerans aralığı içerisinde kalmaktadır.

Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda; Dereköy Mahallesi 287 ada, 33 parsel ile ilişkin plan değişikliği ile getirilen K2 rumuzlu, E=0.30 yapılaşma koşullarına sahip Gelişme Konut Alanı kullanımının, bulunduğu ada ve çevresindeki mevcut plan kararlarıyla uyumlu olduğu; parsel bazında yapılan nüfus hesabı sonucunda öngörülen yaklaşık 4 kişilik ilave nüfusun, revizyon imar planı kapsamında kabul edilen kapasite nüfus ve mevcut nüfus verileri dikkate alındığında planın genel nüfus kabulleri ve tolerans aralığı içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede söz konusu düzenlemenin, plan bütünlüğü ve uygulama sürekliliği açısından plan kararlarıyla uyumlu olduğu görülmektedir.





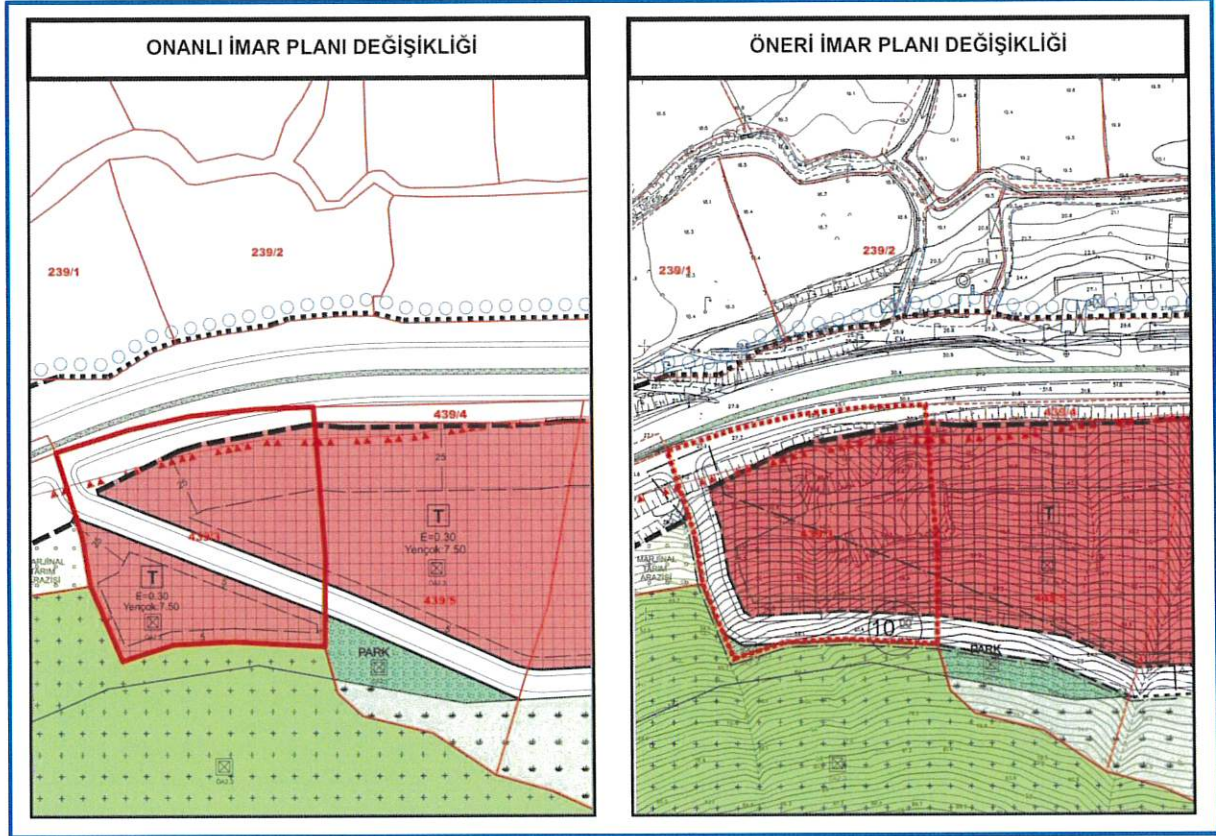
Resim 7 Dereköy Mahallesi 287 Ada 33 Parsel ile İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

11.2 TURGUTREİS MAHALLESİ, 439 ADA 3 PARSEL

Turgutreis Mahallesi 439 ada 3 parsel, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; kısmen yol, kısmen E=0,30 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı kullanımında planlanmıştır.

Söz konusu parselle ilişkin olarak, parsel maliki tarafından 12.09.2025 tarihli ve 102549 sayılı dilekçe ile yapılan başvuruda; askıdaki planda taşınmazın ortasından araç yolu geçirildiği, bu durumun parseli iki ayrı parçaya böldüğü ve ayrıca karayolundan 25 m çekme mesafesi öngörülmesi nedeniyle her iki parça üzerinde de yapılaşma imkanının kısıtlandığı belirtilmiştir. Dilekçede, planlanan servis yolunun parsel bütünlüğünü bozmayacak şekilde taşınmazın güneyine alınarak revize edilmesi talep edilmiştir.

İlgili dilekçe içeriği doğrultusunda yapılan değerlendirmede; parselin ortasından geçirilen yolun, planlama açısından zorunlu bir gereklilik oluşturmadığı, mevcut haliyle parsel bütünlüğünü bozarak uygulamada yapılaşma mağduriyetine yol açtığı için **söz konusu 10 metrelik taşıt yolu güney yönüne kaydırılarak** parselin tek parça halinde ve plan kararlarına uygun biçimde yapılaşmasına imkân tanınmıştır.



Resim 8 Turgutreis Mahallesi 439 Ada 3 Parsel İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

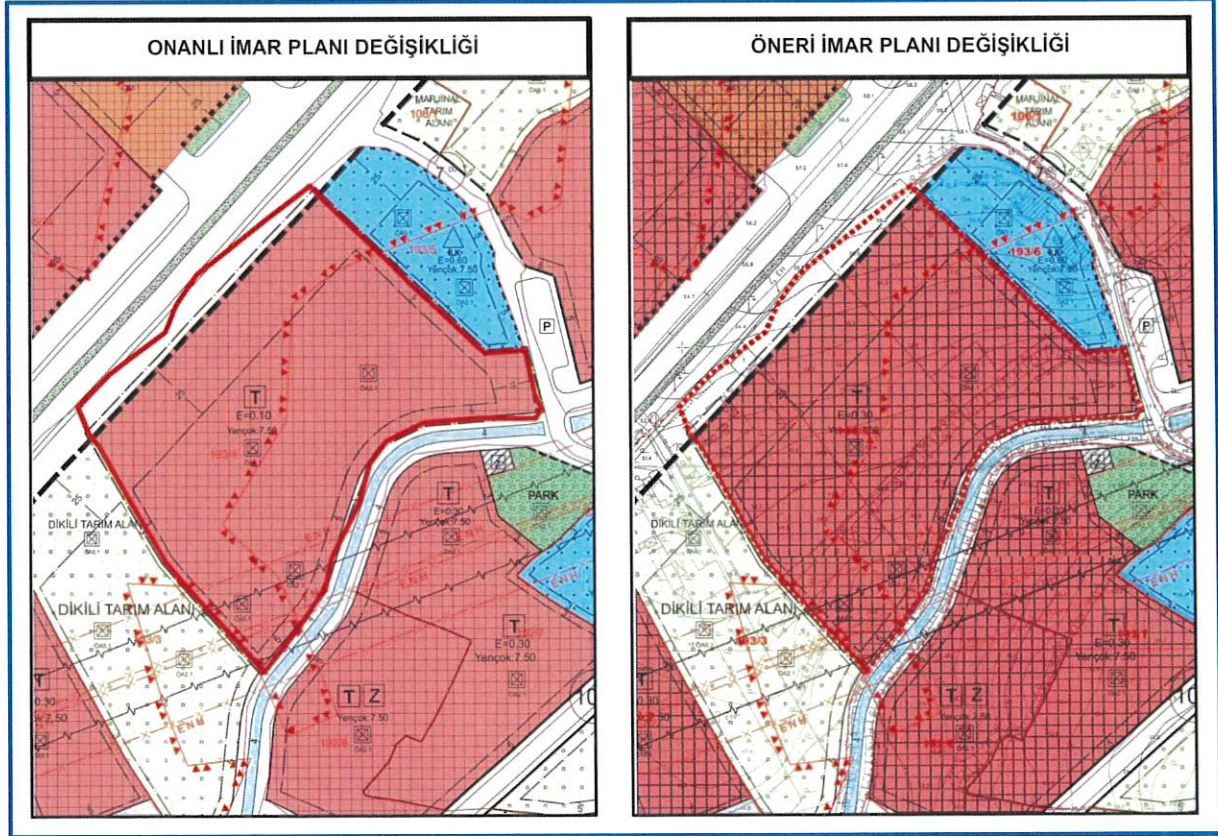
11.3 İSLAMHANELERİ MAHALLESİ, 193 ADA 4 PARSEL

İslamhaneleri Mahallesi 193 ada, 4 parsel Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Revizyon ve İlave 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Ticaret Alanı” kullanımında planlı olup, yapılaşma koşulları E=0.10 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parselle ilişkin olarak, parsel malikleri tarafından 04.09.2025 tarihli dilekçe ile yapılan başvuruda; parselin ana karayolu ulaşım ağına cepheli olduğu, aynı konumda ve benzer vasıfta bulunan çevredeki diğer ticaret alanlarının tamamının E=0.30 yapılaşma koşullarına sahip olduğu, buna karşın 193 ada 4 parsel için emsalin E=0.10 olarak belirlenmesinin çevre parsellerle planlama açısından uyumsuzluk yarattığı ifade edilmiştir. Dilekçede, parselin yapılaşma koşullarının çevresindeki ticaret alanlarıyla uyumlu olacak şekilde E=0.30 olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

İlgili dilekçe içeriği doğrultusunda yapılan değerlendirmede; parselin ana karayolu üzerinde yer aldığı, ulaşım erişilebilirliğinin yüksek olduğu, çevresinde yer alan ticaret alanlarının tamamının E=0.30 yapılaşma koşulları ile planlı olduğu ve söz konusu parselin konum, ulaşım ilişkisi ve kullanım niteliği bakımından bu alanlarla aynı planlama karakterini taşıdığı görülmüştür. Mevcut E=0.10 emsal kararının, çevresel plan kararları ile uyumlu sağlamadığı değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan öneri 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 193 ada, 4 parselin yapılaşma koşulları, **çevresindeki ticaret alanları ve ana ulaşım aksı üzerindeki konumu dikkate alınarak E=0.30 olacak şekilde düzenlenmiştir.** Yapılan bu düzenleme ile parselin çevresiyle olan plan uyumunun sağlanması amaçlanmıştır.



Resim 9 İslamhaneleri Mahallesi 193 Ada 4 Parsel İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

11.4 TURGUTREİS MAHALLESİ, 608 ADA 4 PARSEL

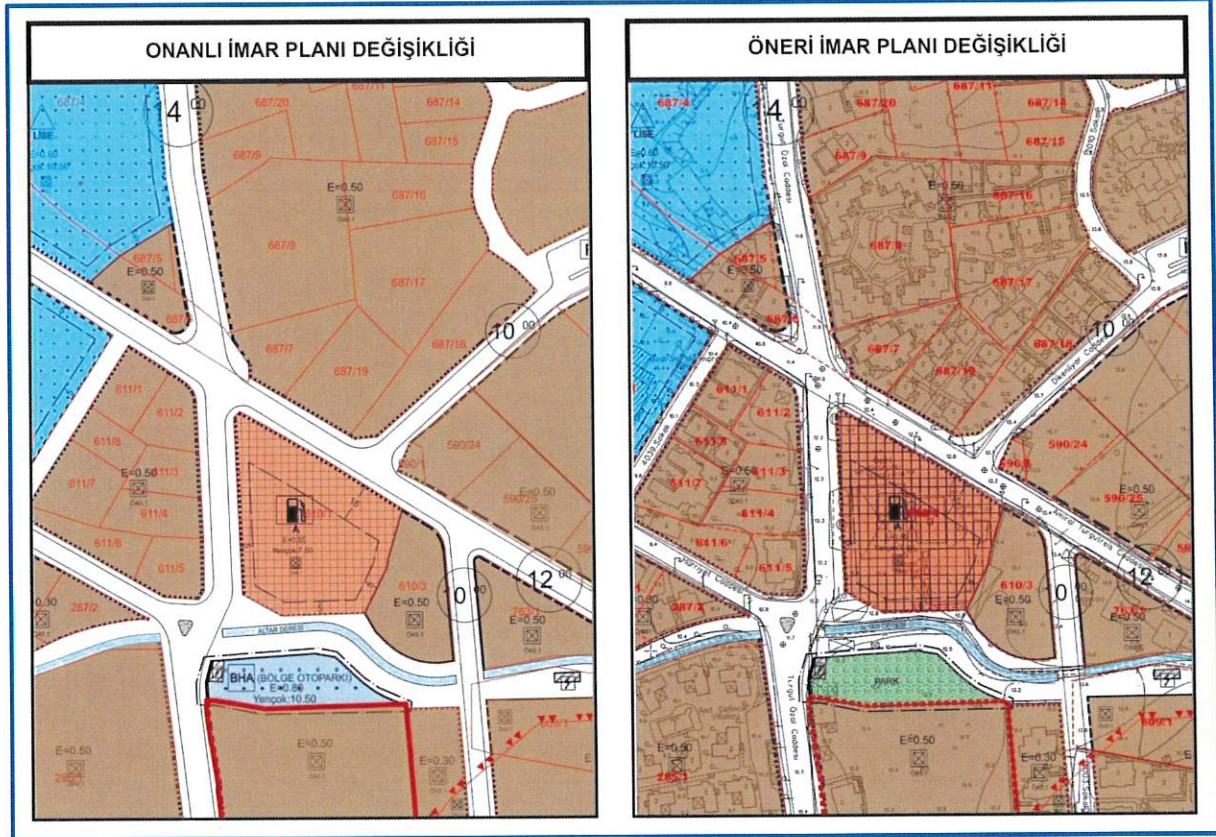
Turgutreis Mahallesi 608 ada 4 parselin, kuzeyinde yer alan alanın daha önce park ve yol olarak kamuya terkinin yapıldığı anlaşılmaktadır. Ancak Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile onaylanan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, kamuya terk edilmiş olan bu alanın “Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı)” kullanımında planlandığı görülmektedir.

Söz konusu parselle ilişkin olarak parsel maliki tarafından yapılan dilekçede; kamuya terk işlemi gerçekleştirilmiş olan alanın, terk amacına ve fiili durumuna uygun olarak park alanı kullanımında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgili dilekçe içeriği doğrultusunda yapılan değerlendirmede; kamuya terk edilmiş bir alanın, plan kararlarında belediye hizmet alanı (bölge otoparkı) olarak belirlenmesinin, terk amacı ve alanın kamusal kullanım niteliğiyle uyumlu olmadığı; buna karşın park alanı

kullanımının, hem terk amacına hem de çevredeki kamusal açık alan ihtiyacına daha uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, kamuya terki yapılmış olan söz konusu alanın kullanım kararı **“Park Alanı”** olarak düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme ile alanın kamusal niteliğinin korunması ve çevresindeki yerleşim alanlarına hizmet edecek şekilde açık-yeşil alan olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

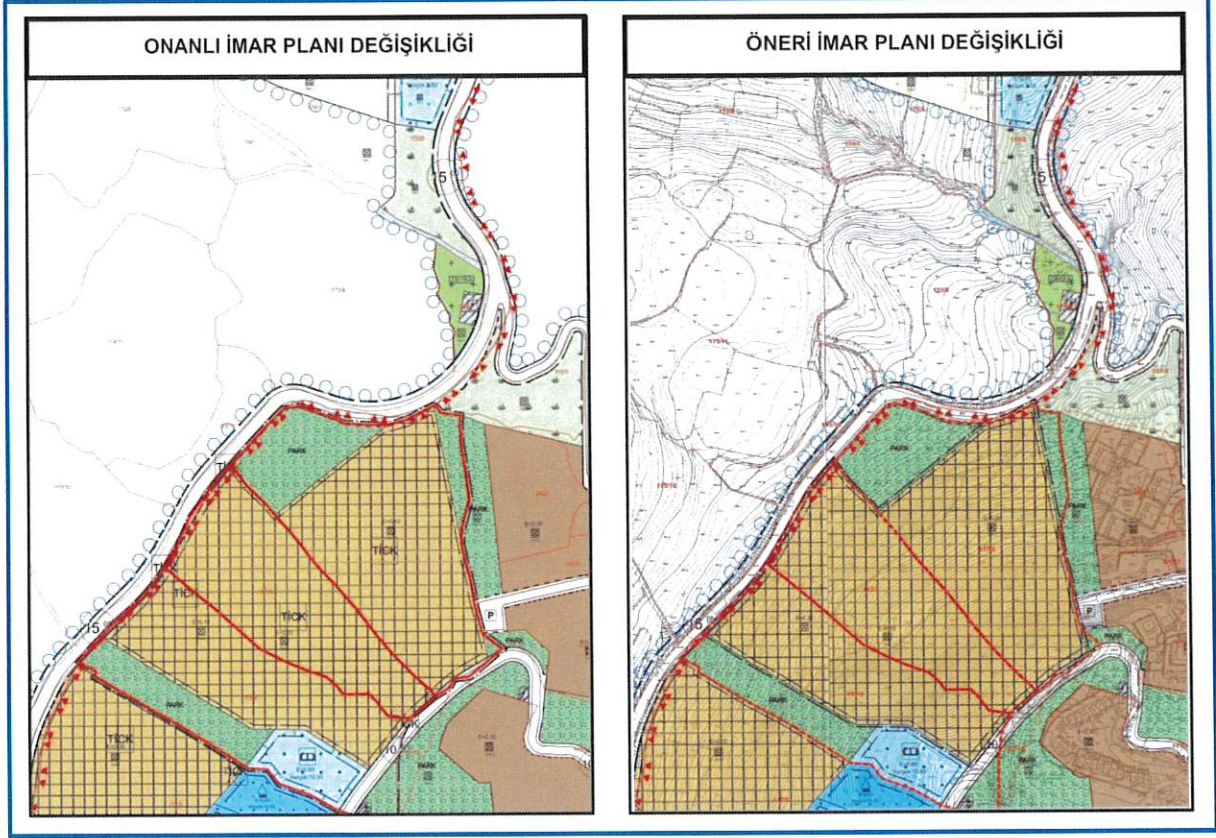


Resim 10 Turgutreis Mahallesi 608 Ada 4 Parsel ilişkili Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

11.5 TURGUTREİS MAHALLESİ, 758 ADA 8 PARSEL

Turgutreis Mahallesi 758 ada 8 parsel, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı kullanımında planlıdır. Ancak söz konusu plan kapsamında, parselin yer aldığı ada içerisinde trafo alanı ayrıldığı görülmektedir.

Söz konusu parselle ilişkin olarak, parsel maliki tarafından yapılan dilekçede; ticaret-konut alanı olarak planlanan bir ada içerisinde trafo alanı ayrılmasının, parsel bazında yapılaşma alanını daralttığı ve kullanım bütünlüğünü bozduğu belirtilerek, teknik altyapı ihtiyacının ada içi yapılaşmayı olumsuz etkilemeyecek şekilde yakın çevredeki uygun kamu alanları içerisinde karşılanması talep edilmiştir.



Resim 13 İslamhaneleri Mahallesi 117 Ada 2, 3 ve 4 Parsellerine İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği İle Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

11.7 İSLAMHANELERİ MAHALLESİ, 110 ADA 10 PARSEL

İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 parsel, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2025 tarih ve 221 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Ticaret-Konut” olarak planlanmıştır.

Ayrıca söz konusu parsel Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında “Tarım Arazisi” sınırları içerisinde kalmakta olup, Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin Esas No: 2023/2888, Karar No: 2024/1351 sayılı kararı doğrultusunda taşınmazın vasfı “zeytinli tarla”dan “tarla” olarak belirlenmiştir. Anılan mahkeme kararı doğrultusunda parselin marjinal tarım arazisi niteliği dikkate alınmış; bu çerçevede 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili Tarım ve Orman Bakanlığı mevzuatı açısından, planlama süreci boyunca taşınmazın tarım dışı kullanımına ilişkin herhangi bir kısıt bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Askı sürecinde iletilen itirazlarda söz konusu kullanım kararının bölgeye ilave nüfus ve yapı yoğunluğu getirdiği, buna karşın nüfus projeksiyonlarına, donatı-nüfus yer verilmediği belirtilerek, plan kararlarının yeniden ele alınması talep edilmiştir.

Bu kapsamda, askıdaki planda öngörülen yalnızca “Ticaret-Konut” fonksiyonu yerine, alanın “Ticaret-Turizm-Konut” (TİCTK), “Belediye Hizmet Alanı” (Muğla Büyükşehir Belediyesi Sosyal, Kültürel ve Teknik Altyapı Alanı) ve “Park Alanı” kullanımlarını içerecek şekilde yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.

Plan değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler sonucunda, söz konusu alanda yeni yapılaşma hakkı doğması nedeniyle ilave nüfus oluşacağından plan değişikliği ile getirilen yapılaşma kararlarının nüfus üzerindeki etkisinin ortaya konulması amacıyla, ilgili parsel için emsal, yapılaşma koşulları ve planlama mevzuatında öngörülen kişi başına düşen konut alanı kabulleri esas alınarak nüfus hesaplamaları yapılmıştır.

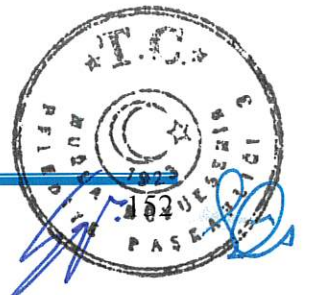
Revizyon imar planı kapsamında planlama alanı için öngörülen kapasite nüfusun; 54.000 kişi sürekli, 75.191 kişi geçici (mevsimsel) olmak üzere toplam 129.191 kişi düzeyinde olduğu, bu değer alanın turizm ağırlıklı yapısı nedeniyle yıl içinde değişkenlik gösterdiği raporun nüfus projeksiyonları bölümünde ayrıntılı olarak ortaya konulmuştur. Mevcut mesken sayıları ve hanehalkı büyüklüğü verileri dikkate alındığında, planın öngördüğü kapasite nüfus ile mevcut durum arasında yaklaşık 5.809 kişilik bir tolerans aralığı bulunduğu görülmektedir.

Bu çerçevede nüfus hesaplamaları dikkate alındığında teklif plan değişikliği ile “Ticaret-Konut” alanından “Ticaret-Turizm-Konut” (TİCTK)” kullanımına dönüştürülen alana ilişkin ilave nüfus hesabı ise aşağıdaki şekilde yapılmıştır:

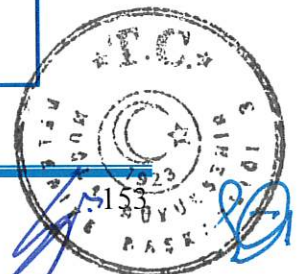
- Ticaret-Turizm-Konut Alanı: 47.000,48 m²
- Emsal: 0,30
- Ortalama konut alanı: 150 m²
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü: 2,63 kişi

Bu verilere göre, $[Ticaret-Turizm-Konut A. (47.000,48 m^2) \times Emsal (0.30)] / [Ortalama Konut Alanı (150 m^2)] \times Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2,63 kişi/hane) = 247$ kişi olup, plan hükmü ile getirilen “toplam emsalin azami %50’sinin konut olarak kullanılabileceği” sınırlaması dikkate alındığında, azami konut kaynaklı ilave nüfus yaklaşık **123 kişiye** karşılık gelmektedir. Bu ilave nüfus, planın genel nüfus kabulleri ve tolerans aralığı içerisinde kalmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 12 nci maddesinde tanımlanan **yürüme mesafeleri** dikkate alındığında; söz konusu parselin güneybatısında yer alan **caminin, güneyindeki ilkokulun ve batısındaki ortaokulun, ilgili hizmet etki alanları içerisinde kaldığı**; dolayısıyla plan değişikliği ile öngörülen nüfusun eğitim ve dini tesislere yaya erişimi açısından ilave bir donatı ihtiyacı doğurmadığı tespit edilmiştir. (Bkz: Resim 14)



ANDHARA INDIAN PLANT AND ANIMALS SOCIETY



İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 parselle ilişkin plan değişikliği kapsamında, alan dağılımına bakıldığında kamuya terk edilen alanlar; park alanı, belediye hizmet alanı ve yol alanlarının toplamı olan 16.517,43 m² olarak hesaplanmış olup, DOP oranı %26,00 düzeyinde gerçekleşmiştir. (Bkz: Tablo 36)

Alan Türü	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK)	47.000,48	74,00
Belediye Hizmet Alanı (BHA)	7.877,77	12,40
Park Alanı	3.056,78	4,81
Yol + Kaldırım vb.	5.582,88	8,79
TOPLAM	63.517,91	%100,00

Toplam Taşınmaz Alanı	63.517,91 m ²
DOP Kapsamındaki Terk Alanı (Park + BHA + Yol)	16.517,43 m ²
DOP Oranı	%26,00

Tablo 36 İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 Parselle İlişkin Alan Dağılımı Tablosu

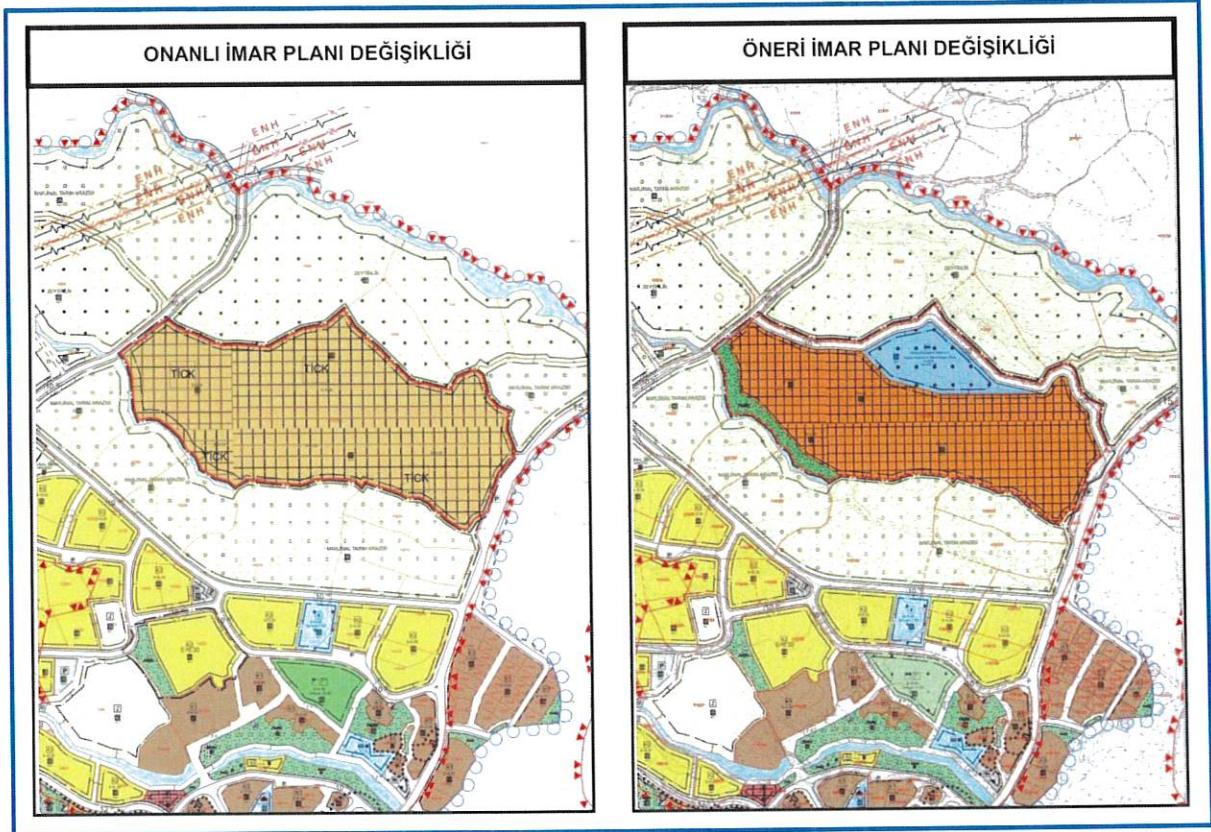
Sonuç olarak; İslamhaneleri Mahallesi 110 ada 10 parselle ilişkin plan değişikliği, üst ölçek plan kararları, yargı süreci ile kesinleşmiş taşınmaz vasfı, nüfus kabulleri, donatı-nüfus dengesi ve yürürlükteki mevzuat hükümleri birlikte değerlendirilerek hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, alanın Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK), Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kullanımlarını içerecek şekilde planlanmasıyla; konut kullanımına plan hükmü ile getirilen sınırlama sayesinde nüfus artışı yaklaşık 123 kişi ile sınırlandırılmıştır. Bu nüfus değeri, revizyon imar planı kapsamında kabul edilen kapasite nüfus ve tolerans aralığı içerisinde kalmakta olup, planlama alanı genelinde öngörülen nüfus dengesiyle uyumludur.

Parselin marjinal tarım arazisi niteliği, yargı kararı ile kesinleşmiş olup; planlama süreci, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili mevzuat açısından herhangi bir kısıt içermemektedir. Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yürüme mesafelerine ilişkin hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8 inci maddesi kapsamında yapılan değerlendirmelerde; parselin bulunduğu adanın hizmet yarıçapı içerisinde gerekli eğitim, dini, kültürel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Alan dağılımı ve Düzenleme Ortaklık Payı hesabı birlikte ele alındığında; park alanı, belediye hizmet alanı ve yol alanlarından oluşan 16.517,43 m²'lik kamuya terk alanı ile %26,00 oranında DOP sağlanmış; plan değişikliği ile oluşabilecek nüfusa karşılık kamusal alan ve altyapı kapasitesi parsel ölçeğinde doğrudan karşılanmıştır. Böylece plan değişikliği, yalnızca fonksiyon değişikliği içeren bir düzenleme olmayıp; nüfus, donatı, altyapı ve kamusal alan dengesini birlikte kuran bütüncül bir planlama yaklaşımı ortaya koymaktadır.

Bu çerçevede, 110 ada 10 parselle ilişkin plan değişikliği; üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu, nüfus etkisi kontrol altında tutulan, kamusal alan payı güçlendirilmiş ve mevzuat hükümleriyle örtüşen bir düzenleme olarak değerlendirilmiştir.



Resim 16 İslamhaneleri Mahallesi 110 Ada 10 Parsellere İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Karşılaştırmalı Gösterimi

11.8 MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 24.10.2025 TARİHLİ VE 18810 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Akyarlar Mahallesi Karaincir Mevkii'nde yer alan ve 349 ada 10 ve 11 parsellerin bir bölümünü kapsayan alan, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.01.2018 tarihli ve 6304 sayılı kararı ile tespit edilen arkeolojik buluntular nedeniyle 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Bu alanlarda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı hükümleri geçerli olup, herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir.

Söz konusu sit alanı, 349 ada 10 ve 11 parsellerin yalnızca bir bölümünü kapsamakta olup, Revizyon ve İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarında planlama sınırları sit alanı dışındaki bölümler esas alınarak değerlendirilmiştir. Sit alanı içerisinde kalan kısımlar için herhangi bir yapılaşma veya kullanım kararı getirilmemiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile buna bağlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, öncelikle Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarihli ve 2025/38 sayılı kararı ile uygun bulunarak Muğla Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir.

Akabinde, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2025 tarihli, 220 ve 221 sayılı kararları ile; 2863 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan alanlara ilişkin plan değişiklikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmıştır. Aynı Meclis Kararı ile, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlara ilişkin plan değişikliği tekliflerinin, Koruma Kurulu değerlendirmesine sunulması kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2025 tarihli ve 18810 sayılı kararı ile; sit alanı kapsamında kalan parseller yönünden yapılan incelemede, plan değişikliği önerilerinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine ve sit alanı kararlarına olumsuz bir etkisinin bulunmadığına hükmedilmiş; Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile buna bağlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğu karara bağlanmıştır. **(Bkz, EK- 13.1)**

Kurul kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği teklifleri, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2025 tarihli ve 426 sayılı Meclis Kararı ile görüşülmüş; İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği kapsamında, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlara ilişkin plan kararları, Koruma Kurulu kararları ve yürürlükteki plan kararları esas alınarak oluşturulmuş olup, aşağıda plan kararlarına yer verilmiştir.

Akyarlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan "kilise", Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.06.2006 tarihli ve 2006/77 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen kilise ve ilişkili parseller, yürürlükteki imar planlarında da korunması gerekli kültür varlığı statüsü gözetilerek değerlendirilmiştir.

Akyarlar Mahallesi 349 ada 22, 24, 25 ve 34 parsellerine ilişkin olarak, "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nın askı sürecinde, Bodrum Belediye Başkanlığı evrak sistemine kayıtlı 26.09.2023 tarih ve 125681 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur. İtirazda, parseller üzerinde bütüncül bir otel projesi gerçekleştirilmek istendiği belirtilerek, mevcut planda parseller arasından geçen yolun kaldırılması talep edilmiştir.

Bu talep doğrultusunda yapılan plan değişikliği kapsamında, söz konusu yol düzenlemesi yeniden ele alınmış; yapılan düzenleme ile ulaşım sürekliliği korunacak biçimde yol kurgusu revize edilmiş ve hiçbir parselin yola cephesiz kalmaması sağlanmıştır. Böylece



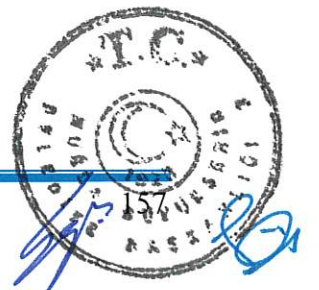
tescilli kültür varlığı alanı çevresinde ulaşım kurgusu; hem mülkiyet kullanımını hem de plan ana kararlarının sürekliliğini bozmayacak biçimde yeniden düzenlenmiştir.

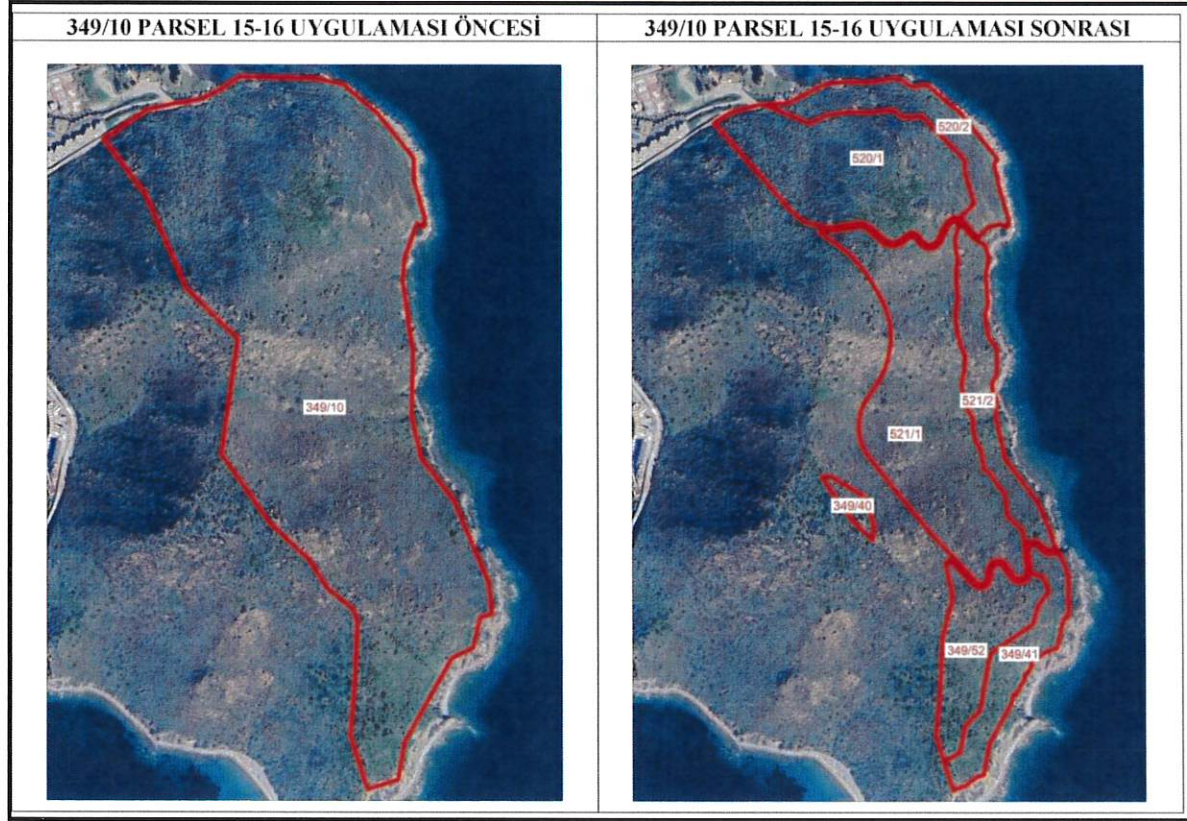
Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii'nde yer alan ve 349 ada 10 ve 11 parseller içerisinde kalan alan, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.01.2018 tarihli ve 6304 sayılı kararı ile, tespit edilen arkeolojik buluntular nedeniyle "*1. Derece Arkeolojik Sit Alanı*" olarak tescil edilen alan ile ilgili anılan kurul kararında, söz konusu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı hükümleri geçerli olup, bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir.

Tescil edilen 1. derece arkeolojik sit alanı, 349 ada 10 ve 11 parsellerin bir kısmı içerisinde yer almakla birlikte, "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi'nde yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu"nun planlama sınırları dışında kalmaktadır. Plan değişikliği çalışmaları, sit alanı dışında kalan bölümler için yürütülmüş olup, bu kapsamda 349 ada 10 ve 11 parsellerin sit dışı kısımlarına ilişkin plan kararları değerlendirilmiştir.

349 ada 10 parsel, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılmış, bu işlemler sonucunda mülkiyet yapısı imar planına uygun hale getirilmiştir. Söz konusu düzenlemeler ile birlikte parsel bünyesinde park, yol ve teknik altyapı gibi kamuya ayrılan alanlar plan kararlarına uygun biçimde fiilen oluşturulmuş, imar planının öngördüğü arazi ve arsa düzenlemeleri sahada karşılık bulmuştur.

Bu kapsamda 349 ada 10 parsel ile ilişkin yapılan DOP hesaplamalarında DOP oranının %26,21 seviyesinde gerçekleştiği, öneri plan değişikliği ile bu oranın artmadığı ve azaltılmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla, 349 ada 10 parsel ile ilişkin plan değişikliği; kamuya ayrılan alan miktarını değiştiren bir işlem olmayıp, yalnızca parsel üzerindeki kullanım fonksiyonunun revizyonuna yöneliktir. İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında gerçekleştirilen parsellasyon ve tescil işlemleri sonucunda kamu alanları zaten fiilen olduğundan, plan değişikliği bu alanlara herhangi bir müdahalede bulunmamış; mevcut park, yol ve teknik altyapı alanları aynen korunmuştur. (349 ada 10 parsel ile ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddesi kapsamında uygulama gördükten sonra oluşan parseller 520 Ada 1 Parsel, 521 Ada 1 Parsel, 349 Ada 42 Parsel, 520 Ada 2 Parsel, 521 Ada 2 Parsel ve 349 Ada 41 Parsel olarak düzenlenmiştir.)





Resim 17 349 Ada 10 Parsel İmar Uygulama Öncesi ve Sonrası

- 349 Ada 10 Parsel (Yeni 520 Ada 1 Parsel, 521 Ada 1 Parsel, 349 Ada 42 Parsel, 520 Ada 2 Parsel, 521 Ada 2 Parsel ve 349 Ada 41 Parsel) Onaylı Plan Alan Dağılımı:

Alan Kullanımı	Alan (m ²)
Otel Alanı	100.721,99
Günübirlik Tesis Alanı	78.627,12
Rekreatif Alan	72.304,88
Park Alanı	61.477,81
Trafo Alanı	296,98
Yol Alanı	28.790,24
DOP ORANI	%26,21

Tablo 37 349 ada 10 parsel Onaylı Plan Alan Dağılımı

- 349 Ada 10 Parsel (Yeni 520 Ada 1 Parsel, 521 Ada 1 Parsel, 349 Ada 42 Parsel, 520 Ada 2 Parsel, 521 Ada 2 Parsel ve 349 Ada 41 Parsel) Teklif Plan Alan Dağılımı:

Alan Kullanımı	Alan (m ²)
Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)	100.721,99
Günübirlik Tesis Alanı	78.627,12
Rekreatif Alan	72.304,88
Park Alanı	61.477,81
Trafo Alanı	296,98
Yol Alanı	32.063,40
DOP ORANI	%26,21

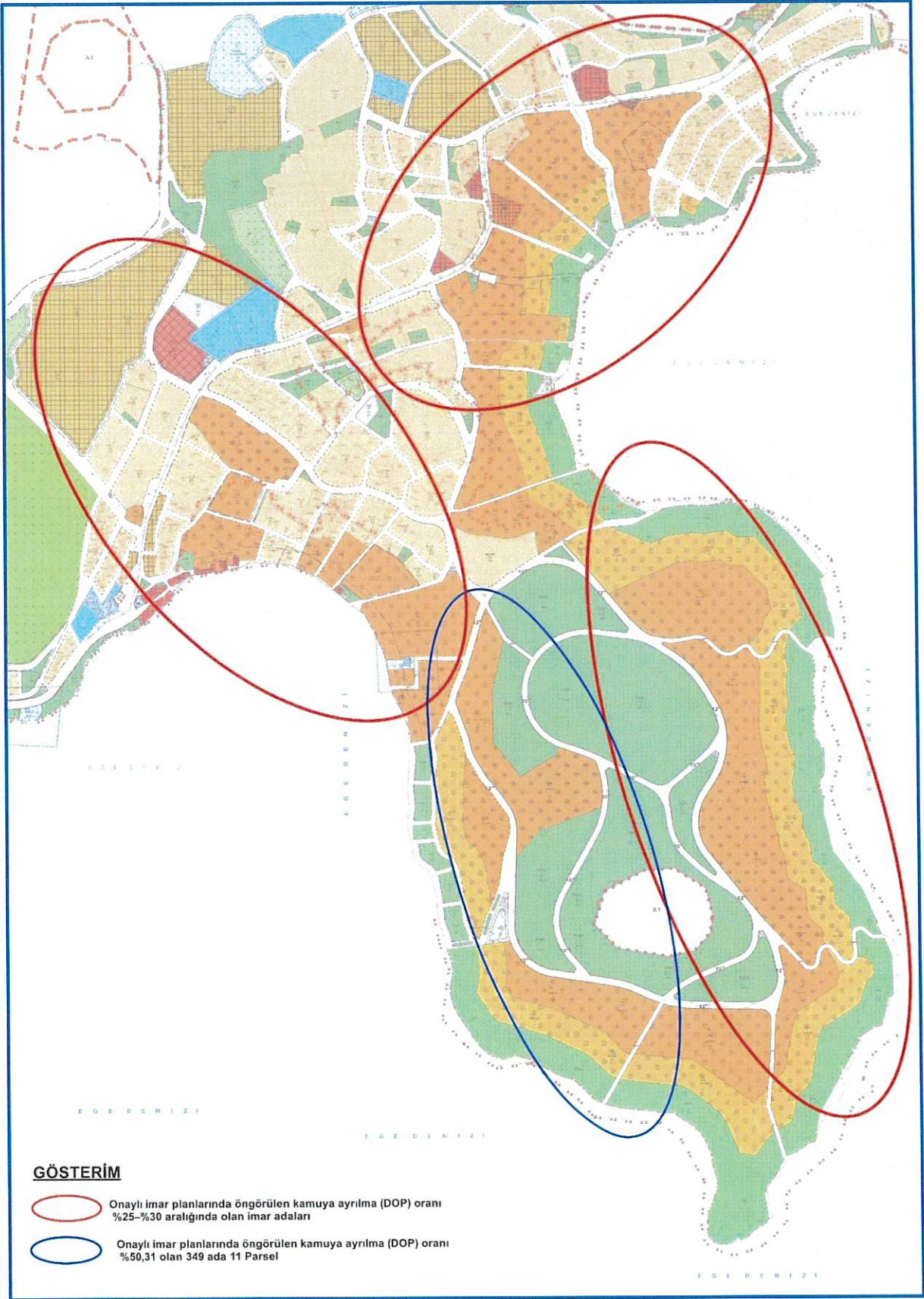
Tablo 38 349 ada 10 parsel Teklif Plan Alan Dağılımı

Buna karşılık İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılan alanın bitişiğindeki 349 ada 11 parsel, aynı planlama bütünlüğü içerisinde yer almasına rağmen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamına tabi tutulmamış bir parsel durumundadır. Bu nedenle, plan kararları ile parsel üzerinde öngörülen park, yol ve teknik altyapı alanları fiilen oluşmamış olmakla birlikte, plan değişikliği öncesinde parselin %50,31 gibi çok yüksek bir oranla kamuya ayrılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında parselasyon işlemleri yapılmamış bir parselde bu ölçekte kamuya ayrılması; mülkiyetin fiilen dönüşümünü sağlamayan, uygulama aşamasında karşılık bulması güç ve plan üzerinde orantısız bir kamuya terk yükü doğuran bir sonuç üretmektedir.

Nitekim aynı planlama alanı ve yakın çevresinde yer alan imar adalarına ilişkin onaylı imar planı kararları incelendiğinde, planlar üzerinde öngörülen kamuya ayrılan alan oranlarının genel olarak %25-%30 aralığında belirlendiği görülmektedir. Bu oranlar, planlama aşamasında kamuya ayrılan alanların plan bütünlüğü içerisinde ölçülü ve dengeli biçimde dağıtıldığını, mülkiyet dengesi gözetilerek plan kararlarının oluşturulduğunu ortaya koymaktadır.

Söz konusu bu durum, planlama alanı çevresinde yer alan imar adalarında onaylı imar planları ile öngörülen kamuya terk oranlarının alansal dağılımı üzerinden açıkça izlenebilmektedir. (Bkz. *Resim 18*)





Resim 18 Onaylı İmar Planları ile Öngörülen Kamuya Terk Oranlarının Alansal Dağılımı

Bu nedenle hazırlanan öneri plan değişikliği ile; 349 ada 11 parselde DOP oranı %50,31'den %40,44 seviyesine düşürülmüştür. Yapılan bu düzenleme; kamu alanlarını ortadan kaldırmaya yönelik olmayıp, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında parselasyon işlemleri yapılmamış bir parsel üzerinde oluşan ölçsüz kamuya ayrılma yükünü azaltarak, planın uygulanabilirliğini artırmayı ve yakın çevresinde yer alan dop oranının %25-%30 aralığında belirlenen imar adaları da dikkate alınarak plan bütünlüğü içerisinde mülkiyet dengesi sağlamayı amaçlamaktadır.

• 349 Ada 11 Parsel Onaylı Plan Alan Dağılımı:

Alan Kullanımı	Alan (m ²)
Otel Alanı	81.443,88
Günöbirlik Tesis Alanı	35.884,18
Rekreatif Alan	51.577,71
Park Alanı	140.621,23
Teknik Altyapı Alanı	1.960,10
Trafo Alanı	433,95
Yol Alanı	51.038,93
DOP ORANI	%50,31

Tablo 39 349 ada 11 parsel Onaylı Plan Alan Dağılımı

• 349 Ada 11 Parsel Teklif Plan Alan Dağılımı:

Alan Kullanımı	Alan (m ²)
Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)	119.530,23
Günöbirlik Tesis Alanı	35.884,18
Rekreatif Alan	51.577,71
Park Alanı	103.030,22
Teknik Altyapı Alanı	1.960,10
Trafo Alanı	433,95
Yol Alanı	50.543,59
DOP ORANI	%40,44

Tablo 40 349 ada 11 parsel Teklif Plan Alan Dağılımı

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin olarak hazırlanan 349 ada 10 ve 11 parsel ile ilgili revizyon ve ilave imar planı değişikliği kararları; arazi kullanım dengesi, nüfus kapasitesi ve sosyal-teknik altyapı yeterliliği birlikte değerlendirilerek oluşturulmuştur. Bu yaklaşım, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. ve 26. maddelerinde tanımlanan plan bütünlüğü, sosyal ve teknik altyapı dengesi ve erişilebilirlik ilkeleri doğrultusunda benimsenmiştir.

Bu kapsamda; yürürlükteki imar planı ile öneri revizyon ve ilave imar planı değişikliğine ait alan dağılımı tabloları ile birlikte, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'nda tanımlanan kişi başına düşen asgari donatı standartları birlikte değerlendirilmiştir. (Bkz, *Tablo 34 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu, Tablo 35 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu*)



Tablo 34 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Kişi Başına Düşen Donatı Değerleri Tablosu, Tablo 35 Donatı Standartlarına Göre Alan Dağılımı ve Oranları Tablosu incelendiğinde oluşan donatı ve nüfus dengesi aşağıda belirtilmiştir.

- **Nüfus Kabulleri ve TİCTK Alanlarının Donatı Dengesi Üzerindeki Etkisi;**

Revizyon imar planında planlama alanı için toplam **135.000 kişilik** kapasite nüfus öngörülmüş olup, bu nüfusun:

- **54.000 kişi** sürekli nüfus,
- **81.000 kişi** geçici (mevsimsel) nüfus şeklinde dağıldığı kabul edilmiştir.

Bu rakamlar, planlama alanının yıl boyunca turizm faaliyetleri nedeniyle yüksek mevsimsel değişkenlik gösteren bir yerleşim olduğunu ortaya koymaktadır. Yaz dönemlerinde özellikle konaklama tesisleri ve ikincil konutlarda artan yoğunluk, geçici nüfusun sürekli nüfusa oranla yaklaşık 1,5 katına ulaştığını göstermektedir. Bu durum, alanın teknik altyapı, ulaşım ve sosyal donatı planlamasında kapasite artırımı gerektiren önemli bir parametre olarak değerlendirilmiştir.

Diğer taraftan ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. mesken sayıları dikkate alındığında planlama alanında **28.590 mesken** (bağımsız bölüm) bulunmaktadır. TÜİK 2025 yılı hanehalkı büyüklüğü verileri (2,63 kişi/hane) dikkate alındığında, bu değer **28.590 x 2,63 = 75.191 kişilik geçici nüfusa** karşılık gelmektedir.

Yani ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. mesken verileri dikkate alınarak Revizyon imar planında planlama alanı için toplam **129.191 kişilik** kapasite nüfus öngörülmüş olup, bu nüfusun:

- **54.000 kişi** sürekli nüfus,
- **75.191 kişi** geçici (mevsimsel) nüfus şeklinde dağıldığı görülmektedir.

Bu durum, planın öngördüğü kapasite nüfusu ile mevcut durum arasında **yaklaşık 5.809 kişilik bir tolerans aralığı** bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Yukarıdaki nüfus hesaplamaları dikkate alındığında teklif plan değişikliği ile “Otel Alanı”ndan öneri “Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)” kullanımına dönüştürülen alanlara ilişkin ilave nüfus hesabı ise aşağıdaki şekilde yapılmıştır:

- TİCTK Alanı: 220.252 m²
- Emsal: 0,30
- Ortalama konut alanı: 150 m²
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü: 2,63 kişi

Bu verilere göre, TİCTK alanlarının tamamının konut kullanımı varsayımıyla hesaplanan teorik nüfus yaklaşık; $[Turizm+Ticaret+Konut A. (220.252 m^2) \times Emsal (0.30)] /$

$[Ortalama\ Konut\ Alanı\ (150\ m^2)] \times Ortalama\ Hanehalkı\ Büyüklüğü\ (2,63\ ki\{i}/hane) = 1.159$ ki\{i} olup, plan hükmü ile getirilen “toplam emsalin azami %50’sinin konut olarak kullanılabileceği” sınırlaması dikkate alındığında, azami konut kaynaklı ilave nüfus yaklaşık **579 ki\{i}**ye karşılık gelmektedir.

Bu ilave nüfus, planlama alanı için öngörülen toplam nüfusun yaklaşık **%0,4’üne** denk gelmekte olup planın genel nüfus kabulleri ve tolerans aralığı içerisinde kalmaktadır.

Sonuç olarak; 22.07.2024 tarih ve 328557 sayı ile kesinleşen uygulama imar planında, öngörülen plan nüfusunun ihtiyacının üzerinde donatı alanları önerilmiştir. Yapılan plan değişiklikleri sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğundan aşağıda açıklanan donatı hesaplamaları plan bütününe yönelik değerlendirilmiştir.

Sosyal Altyapı Alanları (Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesisler)

o Eğitim Tesis Alanları;

(Eğitim donatısı değerlendirmesi, plan bütünündeki sürekli nüfus (54.000 ki\{i}) esas alınarak yapılmıştır. Donatı tablolarında başlıkta “75.001–150.000 ki\{i” aralığının görünmesi, tablonun Ek-2 şablon başlığından kaynaklanan bir sunum durumudur; ancak eğitim için kullanılan ki\{i başı değer hesabı sürekli nüfus kabulü üzerinden yürütülmüştür (bu yüzden eğitimde ki\{i başı değer, diğer donatı gruplarından farklı nüfus paydasına dayanmaktadır).

Plan bütününde eğitim tesis alanları; anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, özel eğitim ve teknik öğretim alanlarını kapsamakta olup, yürürlükteki planda **35,98 ha** olan toplam eğitim alanı, öneri plan ile **36,39 ha** seviyesine yükseltilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu’na göre, 75.000–150.000 ki\{i aralığındaki yerleşmeler için öngörülen eğitim tesisleri asgari standardı yaklaşık **6,66 m²/ki\{i** düzeyindedir. Öneri plan kapsamında eğitim tesis alanları için ki\{i başına düşen alan değeri yaklaşık **6,74 m²/ki\{i** olup, Ek-2 standartlarının üzerinde kalmaktadır.

Dolayısıyla, TİCTK alanlarından kaynaklanan sınırlı ilave nüfus etkisi de dikkate alındığında; plan bütününde mevcut eğitim tesis alanlarının bu artışı karşılayabilecek yeterlilikte olduğu, plan değişikliği kapsamında ilave eğitim tesis alanı ayrılmasına ihtiyaç bulunmadığı değerlendirilmektedir.

o Sağlık Tesis Alanları;

Sağlık tesis alanları toplamı yürürlükteki planda **20,29 ha** iken, öneri planda **19,81 ha** olarak korunmuştur. Alan bazında sınırlı bir farklılık bulunmakla birlikte, planlama alanının tamamı dikkate alındığında sağlık tesis alanlarının plan bütününe hizmet edecek yeterlilikte olduğu değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'nda sağlık tesis alanları için öngörülen asgari standart **1,50 m²/kişi** olup, öneri plan kapsamında kişi başına düşen sağlık alanı **yaklaşık 1,47 m²/kişi** seviyesindedir. Bu değer, planlama alanının turizm ağırlıklı ve mevsimsel nüfus karakteri de dikkate alındığında, sağlık altyapısının plan genelinde yeterli olduğu ve öneri plan ile bu dengenin bozulmadığı varsayılmaktadır.

○ Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları;

Sosyal tesis, kültürel tesis ve kreş alanlarını kapsayan sosyal ve kültürel tesis alanları toplamı, yürürlükteki planda **13,76 ha** iken, öneri planda **13,75 ha** olmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'na göre, sosyal ve kültürel tesis alanları için öngörülen asgari standart **1,02 m²/kişi** iken, öneri plan kapsamında kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanı **yaklaşık 1,02 m²/kişi** olarak korunmuştur.

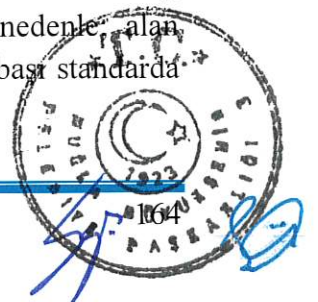
Sosyal ve kültürel tesis alanlarında öneri plan ile birlikte toplam yüzölçümünde 0,01 ha düzeyinde sınırlı bir azalma olmakla birlikte, bu değişiklik planlama alanının bütününde donatı standartlarını düşürücü nitelikte değildir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu'nda öngörülen kişi başına 1,02 m²/kişi asgari standart, öneri plan kapsamında aynen korunmuş; sosyal ve kültürel tesis alanlarının plan içindeki mekânsal dağılımı ve hizmet etki alanları dikkate alındığında, plan bütününde erişilebilirlik ve hizmet yeterliliği devam ettirilmiştir. Bu çerçevede yapılan düzenleme, nicelikten ziyade plan bütünlüğü ve mekânsal denge gözetilerek gerçekleştirilmiştir.

○ Açık ve Yeşil Alanlar

Plan bütününde açık ve yeşil alanlar (alan dağılımı yaklaşımıyla park, rekreasyon, rekreatif alan, açık-kapalı spor, ayrıca planda izlenen fuar alanı, pasif yeşil ve mezarlık kararlarını da içeren toplam) yürürlükteki planda **233,76 ha** iken, öneri planda **235,28 ha** seviyesine yükselmiştir.

Kişi başına donatı hesabında (Ek-2 donatı grubu yaklaşımıyla) park + rekreasyon + rekreatif alan + açık/kapalı spor alanları birlikte değerlendirilmiş; bu dört kullanımın toplamı öneri planda **2.243.222,62 m²** olarak alınmıştır. Bu toplam üzerinden kişi başına düşen açık-yeşil alan değeri **16,62 m²/kişi** olarak hesaplanmıştır.

Ek-2 Tablo açıklama notlarında; "il bütününde olmak üzere açık ve yeşil alan standardına fuar-panayır-festival alanı vb. kullanımlar için 5 m²/kişi ilave edilmesi, bu kullanımların plan değişikliği ile kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaması, ancak aynı donatı grubu içinde diğer kullanımlara dönüştürülebilmesi" düzenlenmiştir. Bu hüküm, il ölçeğinde yapılan standart hesabına ilişkindir. İncelenen plan değişikliği il bütününe kapsamadığından, fuar alanı kişi başına açık-yeşil alan standardı hesabına dahil edilmemiş, fuar alanı kararı plan bütününde ayrı bir kullanım olarak izlenmiştir. (Bu nedenle, alan dağılım tablosunda fuar alanı toplam açık-yeşil sistem içinde görünse de, kişi başı standarda esas toplam yukarıda sayılan dört kullanım ile sınırlandırılmıştır.)



Sonuç olarak, parsel ölçeğinde yapılan düzenlemelere rağmen plan bütününde açık ve yeşil alan dengesi korunmuş; bu nedenle plan değişikliği kapsamında ilave park/açık-yeşil alan ayrılmasına gerek bulunmadığı değerlendirilmiştir.

o Teknik Altyapı Alanları

Teknik altyapı alanları toplamı yürürlükteki planda **25,23 ha** iken, öneri planda **25,78 ha** olarak artırılmıştır. Bu toplam; enerji üretim-dağıtım ve depolama (trafo), su-atıksu-atık sistemleri (atıksu arıtma, içme suyu tesisi, katı atık tesisi), teknik altyapı ve su kaynağı toplama (kaptaj) gibi alt başlıklardan oluşmaktadır.

Donatı standardı hesabında teknik altyapı; yol ve otopark hariç tutulacak şekilde değerlendirilmiştir. Donatı tablosunda bu durum “Teknik altyapı toplam alan (yol ve otopark hariç)” ifadesiyle kurulmuştur. Bu yaklaşımla öneri planda teknik altyapı donatı hesabına esas toplam 205.019,43 m² olup kişi başına düşen değer 1,52 m²/kişi’dir. Ek-2’de teknik altyapı için öngörülen asgari standart 1,50 m²/kişi olduğundan, öneri planın teknik altyapı kapasitesinin plan değişikliği ile oluşabilecek sınırlı artışı karşılayabildiği görülmektedir.

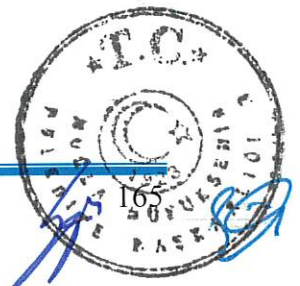
Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan planlama süreci, kurul kararları, nüfus kabulleri ve plan bütününe ilişkin donatı analizleri birlikte değerlendirildiğinde; 349 ada 10 ve 11 parseller özelinde getirilen plan kararlarının, parsel ölçeğinde münferit bir kullanım değişikliğinden ibaret olmadığı, Revizyon ve İlave İmar Planı’nın tamamı için öngörülen arazi kullanım dengesi, nüfus kapasitesi ve sosyal-teknik altyapı sistemi ile uyumlu olarak oluşturulduğu açıkça görülmektedir.

Sonuç olarak;

349 ada 10 parsel, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılmış; parsellasyon ve tescil işlemleri tamamlanmış bir alan niteliğindedir. Bu süreç sonucunda park, yol ve teknik altyapı gibi kamuya ayrılan alanlar plan kararlarına uygun biçimde fiilen sahada oluşmuş, imar planının öngördüğü kamu alanları uygulamaya geçirilmiştir.

Onaylı imar planında parselin %26,21 oranında DOP’a tabi tutulduğu, öneri plan değişikliği ile bu oranın aynen korunduğu; yapılan plan değişikliği ile yalnızca kullanım kararı “Otel Alanı”nın “Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)” kullanımına dönüştürülmüştür. Alan dağılımı incelendiğinde park, rekreatif alan, günübirlik tesis alanı ve teknik altyapı alanlarının miktarında herhangi bir azalma olmadığı, kamuya ayrılan alanların korunduğu anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede 349 ada 10 parsel ile ilişkin plan değişikliği, kamuya ayrılan alanları azaltan veya yoğunluğu artıran bir müdahale niteliği taşımamakta; imar uygulaması tamamlanmış bir parselde yalnızca fonksiyonel bir revizyon içermektedir.



349 ada 11 parsel ise, aynı planlama bütünlüğü içerisinde ve bitişğinde imar uygulaması görmüş parseller bulunmasına rağmen, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında arazi ve arsa düzenleme işlemlerine tabi tutulmamış bir parsel durumundadır. Buna rağmen; onaylı imar planında parselin %50,31 gibi yüksek bir DOP oranı ile kamuya ayrıldığı görülmektedir.

İmar planı üzerinde bu ölçekte kamuya ayrılma öngörülmesi; parselasyon yapılmamış bir alanda kamu alanlarının fiilen oluşmasını sağlamamakta, buna karşın mülkiyet üzerinde orantısız ve ölçüsüz bir terk yükü doğurmaktadır. Nitekim planlama alanı ve yakın çevresindeki imar adalarına ait onaylı plan kararları incelendiğinde, kamuya ayrılan alan oranlarının genel olarak %25-%30 aralığında belirlendiği; bu oranların plan bütünlüğü içerisinde dengeli bir kamu-özel mülkiyet ilişkisini yansıttığı görülmektedir.

Bu bağlamda 349 ada 11 parsel, plan bütünündeki genel DOP yaklaşımından belirgin biçimde ayrışan istisnai bir yük taşımaktadır. Öneri plan değişikliği ile, 1. derece arkeolojik sit alanı dışında kalan kısımlarda park alanları yeniden değerlendirilmiş; DOP oranı %40,44 seviyesine düşürülmüştür. Buna rağmen parsel üzerindeki kamuya ayrılma oranı, hâlen planlama alanı genelindeki ortalama DOP oranlarının üzerinde kalmaya devam etmektedir.

Bu durum, yapılan düzenlemenin kamu alanlarını ortadan kaldırmaya yönelik olmadığını; imar uygulaması görmemiş bir parselde oluşan aşırı ve uygulanabilirliği zayıf kamuya ayrılma yükünü, planlama ilkeleri doğrultusunda makul seviyeye çekmeyi amaçladığını açıkça ortaya koymaktadır.

Öneri plan değişikliği ile “Otel Alanı”ndan “Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)” kullanımına dönüştürülen alanlardan kaynaklanan azami konut nüfusunun, plan hükümleri ile getirilen %50 konut sınırı dikkate alındığında yaklaşık **579 kişi** ile sınırlı olduğu hesaplanmıştır. Bu değer, planlama alanı için öngörülen yaklaşık 130.000 kişilik fiili nüfusun yalnızca **%0,4'üne** karşılık gelmektedir.

Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında hazırlanan alan dağılımı tabloları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu birlikte plan bütününde değerlendirildiğinde;

- **Eğitim tesis alanlarının** kişi başına düşen miktarının asgari standartların üzerinde olduğu,
- **Sağlık tesis alanlarının** plan bütününde yeterli hizmet kapasitesine sahip olduğu,
- **Sosyal ve kültürel tesis alanlarının** yeterli hizmet kapasitesine sahip olduğu,
- **Açık ve yeşil alan sisteminin** öneri plan ile artırıldığı ve kişi başına düşen alan miktarının yeterli olduğu,
- **Teknik altyapı alanlarının** ise öngörülen nüfus artışını fazlasıyla karşılayabilecek kapasitede bulunduğu

açıkça ortaya konulmuştur.



11.9 PLAN HÜKÜMLERİ VE LEJANT PAFTASINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

Bu doğrultuda Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği kapsamında, öneri plan ile birlikte planlama alanına yeni bir kullanım fonksiyonu getirildiğinden; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerini kapsayan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin Plan Hükümlerine, Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımına ilişkin düzenlemeler eklenmiş olup aşağıda yer almaktadır.

PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ:

TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI, MUĞLA İLİNİN “6360 SAYILI ON DÖRT İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ YEDİ İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN” KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR OLMASIYLA DEĞİŞEN İDARİ YAPI DOĞRULTUSUNDA TEK BİR BELEDİYE HALİNE GELEN BODRUM İLÇESİNDE UYGULAMADA YAŞANILAN SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK PLAN REVİZYONLARININ YAPILMASI VE İLAVE ALANLARIN PLANLANMASI İLE PLANLAMA ALANININ, 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”, 1/25.000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ TURGUTREİS – BAHÇELİEVLER – AKYARLAR – KARABAĞ – AKÇAALAN – PEKSİMET – İSLAMHANELERİ - DEREKÖY MAHALLELERİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA MEVZUATA UYGUN PLANLI BİR YAPIYA KAVUŞTURULMASIDIR.

KAPSAM:

BU UYGULAMA İMAR PLANI, TURGUTREİS, BAHÇELİEVLER, AKYARLAR, KARABAĞ, AKÇAALAN, PEKSİMET, İSLAMHANELERİ VE DEREKÖY MAHALLELERİNİN, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE YALIKAVAK-GÖLTÜRKBÜKÜ-GÜNDOĞAN-GÖLTÜRKBÜKÜ TURİZM MERKEZİ DIŞINDA KALAN KISIMLARINI KAPSAMAKTADIR.

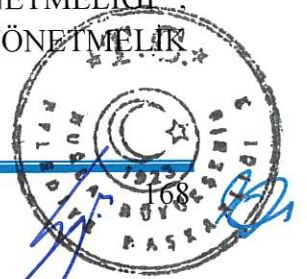
1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK PARSELASYON PLANININ YAPILMASI ESASTIR.

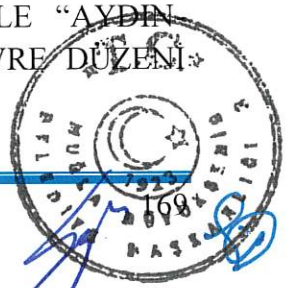
1.3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,



- 5216 SAYILI “BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU”,
- 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE İLKE KARARLARINA,
- 3621 SAYILI “KIYI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2872 SAYILI “ÇEVRE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 6047 SAYILI “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 4342 SAYILI “MERA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 7269 SAYILI “UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE,
- 3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 1593 SAYILI “UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,
- “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE,
- “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,
- 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,
- “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,
- 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
- “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,
- “BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE,

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) İLE “AYDIN MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ



JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. HER TÜRLÜ UYGULAMADA JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “AFET TEHLİKELİ ALANLAR” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. BU DOĞRULTUDA GEREKLİ KOŞULLAR SAĞLANMADAN VE ZEMİN ETÜT RAPORU YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

- 1.8. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İÇİN, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TESCİLLİ ARKEOLOJİK SİT VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI HAKKINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE VE/VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.9. KIYILARDA T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI’NIN ONAYI VE İZNİ OLMADAN DOLGU VE KAZI (BOŞALTMA) YAPILAMAZ.
- 1.10. KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. 22.03.2022 TARİHLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, DEVLET YOLUNA CEPHELİ İMAR ADALARINDA VE KARAYOLU SINIRINA 50 METRE MESAFE İÇİNDE AÇILACAK VE YAPILACAK HER TÜRLÜ TESİS İÇİN YAPILAŞMAYA GİDİLMEYEN ÖNCE KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- 1.11. KARAYOLLARI BAKIM AĞI DIŞINDA, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA, “MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YOL, OTOYOL, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI UYGULAMALARI HARİÇ, BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.13. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARININ, İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA ± 1 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN, YOL GENİŞLİKLERİ DEĞİŞTİRİLMEYEN ADA KENARINDA DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



1.14. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİKLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.15. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE, GÜRÜLTÜ, TOZ TAŞIMI VE BENZERİ DİĞER ÇEVRESEL FAKTÖRLERİN BERTARAF EDİLMESİ AMACIYLA PARSELLERİN KARAYOLUNA BAKAN CEPHELERİ BOYUNCA AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARI YAPILMADAN İSKAN DÜZENLENEMEZ.

1.16. EKOSİSTEMİN KORUNMASI VE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI AMACIYLA YENİ YAPILANACAK KONUT KULLANIMLI ALANLARDA;

- EVSEL ATIK, AMBALAJ ATIĞI VE BİTKİSEL ATIK YAĞ ŞEKLİNDE 3 KATEGORİDE AYRILAN GERİ DÖNÜŞÜM ATIKLARININ AYRIŞTIRILMASI VE BU ATIKLARIN DEPOLANMASI AMACIYLA BAHÇE İLE İRTİBATLI MİNİMUM 5 m² MAKSİMUM 20 m² DEPOLAMA ALANLARI YAPILACAKTIR.
- BİNALARIN KENDİ ENERJİLERİNİ ÜRETMEİ AMACIYLA FOTOVOLTAİK PANELLER RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLEBİLİR.
- ORTAK ALANLARIN SULANMASINDA KULLANILMAK ÜZERE; YAĞMUR SULARININ DEPOLANMASINA YÖNELİK DEPO, SARNIÇ VE BENZERİ ALANLAR, MİMARİ PROJESİNDE VEYA VAZİYET PLANINDA AYRILABİLİR.
- PARSELİN VEYA BİNANIN ORTAK KULLANIM ALANLARININ IŞIKLANDIRILMASINA YÖNELİK LED VEYA GÜNEŞ ENERJİSİYLE ÇALIŞAN AYDINLATMA SİSTEMLERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

1.17. PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDEN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.

1.18. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. İLGİLİ PARSELLERDE BU PLANIN AMACINA KULLANIM KARARLARINI VE PROJEKSİYONUNA AYKIRILIK YARATMAMAK KOŞULUYLA RUHSAT ALDIĞI DÖNEMDEKİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA BELEDİYESİNCE TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

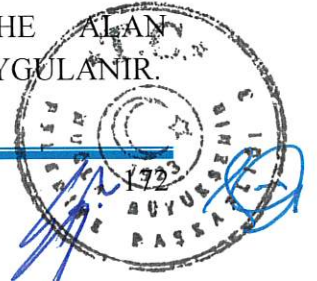
1.19. PLAN KAPSAMINDA İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELLERİN SADECE BİRİNDE %10 TOLERANS KULLANILABİLİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM KULLANIM ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, İLGİSİNE GÖRE, BU BÖLÜMDE YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

2.2.1.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER HARİÇ, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULANIR.



2.4. YAPI CEPHELERİ

- 2.4.1. YAPI CEPHELERİNDE, BEYAZ RENK, AHŞAP YAPI ELEMANI VE YÖRESEL TAŞ MALZEME KULLANILMASI ESASTIR.
- 2.4.2. YAPILARIN DIŞ CEPHESİNİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA DIŞ DUVARIN 30 CM'LİK KISMI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

2.5. BİNALARA KOT VERİLMESİ

- 2.5.1. BİNALARA KOT VERİLİRKEN DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BİNALARA 0.00 KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.
- 2.5.2. 4708 SAYILI "YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN"A TABİ OLMAYAN YAPILAR DIŞINDAKİ, YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILARIN İNŞASINA DEVAM EDİLEMEZ.
- 2.5.3. TÜM YAPILARDA SU BASMAN KOTU +0.00 KOTU İLE +1.00 METRE KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR. SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.

2.6. KAT YÜKSEKLİKLERİ

2.6.1. KONUT KULLANIMINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.6.2. TİCARET KULLANIMINDA, PLAN ÜZERİNDE KAT YÜKSEKLİĞİNİN BELİRTİLMEDİĞİ YAPI ADALARINDA, BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 METRE ARTIRILABİLİR.

2.6.3. KARMA KULLANIM ALANLARINDA, TİCARET İLE KONUTUN BİRLİKTE VEYA TAMANININ TİCARET OLARAK KULLANILDIĞI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR TİCARET KULLANIMINDA BELİRTİLDİĞİ GİBİ OLACAKTIR.

2.6.4. OTELLERDE VE BUTİK OTELLERDE BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 10,50$ M (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.

- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 7,50$ M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M OLACAKTIR.

2.6.5. TATİL KÖYÜ, APART OTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

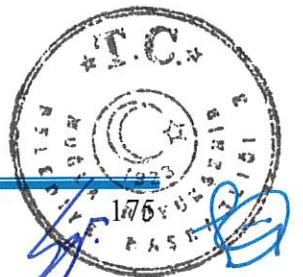
2.6.6. EKO-TURİZM KULLANIMINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ,
 - ÇİFTLİK EVİ/KÖY EVİ BİNASI (EN AZ 5 ODALI ANA KONAKLAMA YAPILARI) İÇİN $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT)
 - BAĞIMSIZ ODALAR İÇİN $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M. (1 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE $Y_{ENÇOK} = 4,50$ M (1 KAT)
 - İDARİ BİNA İÇİN $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT).
 - DİĞER YAPILAR İÇİN $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE $Y_{ENÇOK} = 4,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR.
 - KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.6.7. MAKİLİK - FUNDALIK ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.6.8. TÜM KULLANIM ALANLARINDA YAPI HAKKININ İKİ KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ EN FAZLA %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR.



2.6.9. TÜM KULLANIM ALANLARINDA BİNA OTURUM EĞİMİ %20'Yİ AŞMAYAN PARSELLERDE; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN MAKSİMUM YAPI TABAN ALANLARINA UYMAK PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN TABAN ALANI İLE İLGİLİ MADDELERİNE AYKIRI OLMAMAK VE YAPIYI TEK KAT YAPMAK KAYDIYLA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI YAPILACAK TEK KATTA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK =4,50 METRE OLACAKTIR.

TÜM KULLANIM ALANLARINDA; BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ % 20 VE ÜZERİNDE İSE, ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE YAPININ, HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİNİN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLERİ GEÇMEMEK, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNDE BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARİ KOŞULLARA AYKIRI OLMAMAK ŞARTLARIYLA BİNA KİTLESİNİN PİYESLERİNİN VEYA BÖLÜMLERİNİN FARKLI TABAN VE TAVAN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. BU DURUMDA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI TEK KATTA KULLANILABİLİR. ANCAK BİNANIN EĞİM YÖNÜNDEKİ CEPHE BOYUNUN 12 METREYİ AŞMAMASI VE KADEMELENDİRME YAPILMASI ESASTIR.

2.6.10. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN MESAFESİ 2,60 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.6.11. ZEMİN KATI TİCARET, ÜST KATI KONUT KULLANIMI YER ALAN YAPILARDA ASMA KAT YAPILAMAZ. DİĞER KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.7. BODRUM KAT

2.7.1. TÜM KULLANIM ALANLARINDA DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

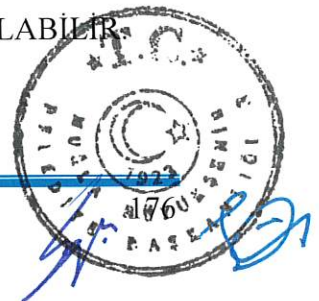
2.7.2. KONUT KULLANIMLARINDA YAPI TABAN ALANI KADAR 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. DİĞER KULLANIM ALANLARINDA YAPILACAK BODRUM KAT HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELEDİYE TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

2.7.3. BU ALANLAR İSKAN EDİLEMEZ VE AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

2.7.4. TÜM KULLANIM ALANLARINDA, BODRUM KATTA OTOYOL YAPILMASI HALİNDE BODRUM KAT İZDÜŞÜMÜNE İLİŞKİN HUSUSLARDA OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.8. AÇIK KAPALI ÇIKMALAR, TERASLAR, SAÇAKLAR, AYAZLIKLAR

2.8.1. TÜM KULLANIM ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.



2.8.2. UZUN KENARI PENCERE GENİŞLİĞİNİ 50 CM'DEN FAZLA GEÇMEYEN AÇIK ÇIKMA, KAT ALANI EMSALİNİN %20'SİNİ VE HER BİRİ 20 M²'Yİ GEÇMEYEN, HER İKİ KATTA DA YAPILABİLEN, DAR KENARI 1.20 M'DEN AZ OLMAYAN, TERAS, BALKON, VERANDA İLE KÖŞELERİNDE AHŞAP, KAGİR VEYA BETONARME TAŞIYICI BULUNAN, İKİ KATLI YAPILMASI DURUMUNDA ARA DÖŞEMESİ BETONARME OLABİLEN ÜZERİ AHŞAP PERGOLELİ, GELENEKSEL MİMARİDEKİ AYAZLIK VB. AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.8.3. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA, DERİNLİĞİ 1 METREYİ GEÇMEYEN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR. .

2.9. BİNA CEPHE UZUNLUĞU

2.9.1. AYRIK NİZAM VERİLMİŞ KONUT, TİCARET VE TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA CEPHE UZUNLUĞU MAKSİMUM 25 METREDİR.

2.9.2. 1.000 M² ÜZERİNDEKİ KONUT KULLANIMLI PARSELLERDE CEPHE DEVAMLILIĞININ 8 METREYİ AŞMASI DURUMUNDA, CEPHE HATTINA DİK EN AZ 50 CM'LİK YAPI HAREKETLERİ SAĞLANACAKTIR.

2.9.3. TÜM KULLANIM ALANLARINDA BİNALAR ARASI MEKANSAL İLİŞKİLERİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONLARIN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA, ANA KİTLELERİN MAKSİMUM 25 METRE BİNA CEPHE BOYUNU AŞMAMASI, KİTLELER ARASI PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN EN AZ MESAFENİN SAĞLANMASI KAYDIYLA, SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ENİ 1,50 METREYİ GEÇMEYEN BİNALAR ARASI KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR

2.10. PARSELDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİ

2.10.1. TÜM KULLANIM ALANLARINDA, YAPI RUHSATI AŞAMASINDA AĞAÇ RÖLÖVESİNİN BELEDİYE ONAYINA SUNULMASI VE YAPI İNŞAAT ALANI 1.000 M²'DEN FAZLA OLAN KONUT VE TURİZM KULLANIMI OLAN PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

TÜM KULLANIM ALANLARINDA İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

BİR PARSELDE ZORUNLU OLARAK KESİLECEK HER AĞAÇ İÇİN EN AZ 2 (İKİ) ADET YÖRESEL AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.10.2. BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.50 M. OLABİLİR.

2.10.3. BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA KADEMELENDİRME ESASTIR. İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİĞİ BİR DEFADA 3 METREYİ GEÇEMEZ. İKİ İSTİNAT DUVARI ARASINDAKİ MESAFE, YAPILAN EN YÜKSEK İSTİNAT DUVARININ



YÜKSEKLİĞİNİN MİN. YARISI KADARDIR VE BU ALANIN BİTKİLENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.10.4. İSTİNAT DUVARLARININ RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.10.5. İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASINDA DOĞAL TAŞ MALZEME KULLANILMASI ESASTIR. İSTİNAT DUVARLARININ BETONARME YAPILMASI HALİNDE DOĞAL TAŞ MALZEME İLE KAPLANMASI ZORUNLUDUR.

2.11. YAPI TİPİ TEKRARI

2.11.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDE; RESMİ KURUM VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA TİP PROJE UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2.11.2. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLECEK % 20 VE DAHA FAZLA EĞİMLİ PARSELLERDE YAPI KÜTLELERİ EĞİME DİK BİR HAT ÜZERİNDE YER ALAMAZ.

BU DURUMLARDA TİP TEKRARI YAPILMAMALI VEYA YAPILAR MİN. 3 M ŞAŞIRTI LMALI VE PLAN DÜZLEMİNDE ARALARINDA YEŞİL ALANLAR OLUŞTURULMALIDIR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. 0.15 EMSAL ÜZERİNDEKİ KONUT ALANLARINDA:

- MİNİMUM İFRAZ = 1000 M²
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²

0.15 VE 0.10 EMSALLİ KONUT ALANLARINDA:

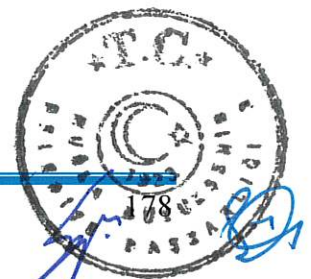
- MİN. İFRAZ = 1.000 M² OLACAKTIR.
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²
- E:0.15 VE E:0.10 EMSALLİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA, BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1000 M2 KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI DURUMUNDA SADECE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMDE -%10 TOLERANS UYGULANABİLİR.
- AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN'INDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANI BULUNAN 0.15 VE E:0.10 EMSALLİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA BU HÜKÜM ARANMAZ.

"K₁" RUMUZLU KONUT ALANLARINDA:

- MİNİMUM İFRAZ = 500 M²
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²

"K₂" RUMUZLU KONUT ALANLARINDA:

- MİNİMUM İFRAZ = 1000 M²



- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²

3.1.2. TÜM KONUT ALANLARINDA YAPI İNŞAAT ALANI 60 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI DURUMUNDA SADECE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMDE -%10 TOLERANS UYGULANABİLİR.

EMSAL DEĞERİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DOĞRULTUSUNDA SADECE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM PARSELLERDE MİNİMUM PİYES ŞARTLARINI SAĞLAMAK KOŞULUYLA 60 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ ŞARTI ARANMAZ.

3.1.3. DEREKÖY CADDESİ BOYUNCA KONUT ALANLARININ ZEMİN KATINDA GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET ALANLARI

3.2.1.1. TİCARET ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

3.2.1.2. “T” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MİNİMUM İFRAZ = 2.000 M²

3.2.1.3. “T1” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA YEME-İÇME VE GÜNÜBİRLİK ALIŞVERİŞE YÖNELİK TİCARET ÜNİTELERİ (DÜĞÜN SALONU VB.) YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI = 500 M²

MİNİMUM İFRAZ = 2.000 M²

- YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000M²'DİR.



3.2.1.4. “T₂” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN KENT MERKEZİNDEKİ TİCARET ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN TAKS DEĞERİNİN TAMAMI KULLANILABİLİR.

3.2.1.5. TİCARET ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDEKİ EMSAL DEĞERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

3.2.1.6. TOPLU İŞYERİ ALANLARINDA; BÜYÜK ALAN GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMELERİ ÜRETİM, SATIŞ VE DEPOLAMA, OTO GALERİ VE ARAÇ BAKIM, ONARIM, SERVİS VE PARKI, GIDA MALZEMELERİ DEPOLAMA, PAKETLEME VE SATIŞ, DEMİR,ALÜMİNYUM, AHŞAP İŞLEME, DEPOLAMA VE SATIŞ, ÇAMAŞIRHANE, KARGO DAĞITIM MERKEZLERİ YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM EMSAL = 0.30
MİNİMUM İFRAZ = 2.000 M²
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ Y_{ENÇOK} = 7,50 M

3.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TICK)

3.2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.2.2.2. KARAYOLU KENARINDA YER ALAN PARSELLERDE PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %50'Sİ; DİĞER ALANLARDA İSE, %95'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

3.2.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MİNİMUM İFRAZ = 1.000 M²
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ Y_{ENÇOK} = 6,50 M
- TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE OLDUĞU VEYA TEK BAŞINA TİCARET OLARAK KULLANILAN YAPILARDA, BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 (BİR) METRE ARTIRILABİLİR.
- BU ALANLARDA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, SADECE KONUT KULLANIMLI YAPILARDA 3.1. KONUT ALANLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.2.3.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU,

ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ

VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME

TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ

İDARİ, SOSYAL-KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ

İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

3.2.3.2. PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

3.2.3.3. BU ALANLARDA BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.

3.2.4. RESMİ KURUM ALANLARI

3.2.4.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

3.2.4.2. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

3.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

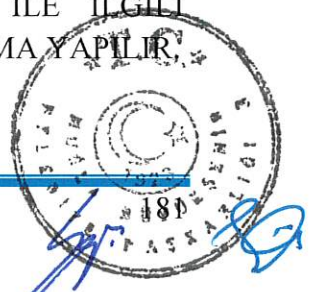
3.2.5.1. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ STANDARTLARA UYULMASI ŞARTIYLA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.2.5.2. YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.2.5.3. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

3.2.5.4. ONAYLI PLANLARA VE DÖNEMİN MEVZUATINA GÖRE RUHSAT ALMIŞ MEVCUT AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARINDA KAZANILMIŞ HAKLAR, BU PLANLA ORTADAN KALKMAYIP İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA DEVAM ETMEKTEDİR.

3.2.5.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK VE TEBLİĞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.



3.2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.2.6.1. ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

3.2.6.2. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2.7. PAZAR ALANLARI

3.2.7.1. BU ALANLAR KAPALI YA DA AÇIK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.7.2. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.2.7.3. KAPALI PAZAR ALANINDA DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. BU ALANLAR DEPO VEYA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.8. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARI

3.2.8.1. TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİNİN, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARININ, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM İLE TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLERİNİN, AYRICA ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARININ, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİNİN, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE, TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. SÖZ KONUSU TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

3.2.8.2. BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANINDA; ZEYTİN VE MANDALİNA GİBİ YÖRESEL, BİTKİSEL ÜRÜNLERE YÖNELİK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.2.8.3. BU ALAN İÇİNDE “Z” NOTASYONU İLE GÖSTERİLMİŞ PARSELLERDE, 3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” HÜKÜMLERİ İLE TOPRAK KORUMA KURULU KARARLARI GEÇERLİ OLUP, BU ALANDA YER ALACAK TESİSLERİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI’NIN İZNİNE TABİDİR.

3.2.8.4. BU ALANDA YER ALACAK YAPILARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI’NIN İZNİNE TABİDİR.

3.2.8.5. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANINDA İLGİLİ İDARESİNCE YÜRÜTÜLECEK BÜTÜNCÜL PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.



3.2.9. ASKERİ ALANLAR

3.2.9.1. 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” KAPSAMINDAKİ BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.2.9.2. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.2.10. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK)

3.2.10.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT VEYA TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.2.10.2. PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %50’Sİ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

3.2.10.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MİNİMUM İFRAZ = 2.500 M²
- EMSAL = 0,30
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ Y_{ENÇOK} :

SADECE KONUT KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA = 6,50 M

TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA = 7,50 M

- KONUT KULLANIMININ BULUNDUĞU YAPILARINDA MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²

3.3. TURİZM ALANLARI

3.3.1. TURİZM TESİS ALANLARI

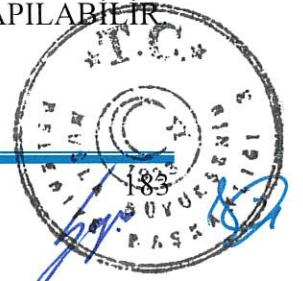
3.3.1.1. BU ALANLARDA “TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR VE SADECE BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.3.1.2. TESİSLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAKTIR. BU BELİRTMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

3.3.1.3. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

3.3.1.4. TURİZM ALANLARINDA SADECE TESİS İÇİNE HİZMET VEREN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

3.3.1.5. BİR PARSELDE, TESİS BÜTÜNLÜĞÜ KAPSAMINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.



BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA BLOKLAR ARASI MESAFE EN AZ 6 METREDİR.

3.3.1.6.TURİZM TESİS ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR.

3.3.1.7.VAZİYET PLANINA GÖRE AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

3.3.1.8.DETAYLARI AVAN PROJE İLE BELİRLENMEK KAYDIYLA, RESEPSİYON VE LOBİ BÖLÜMÜNÜN BULUNDUĞU BİNA ANA GİRİŞİNDE ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ FARKLI TASARIMLARA İMKAN VERECEK ŞEKİLDE, BELİRLENEN KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE HERHANGİ BİR SINIRLAMAYA TABİ DEĞİLDİR. RESEPSİYON, LOBİ, RESTORAN VE BENZERİ BİRİMLER YATAK BİRİMLERİNE BİTİŞİK VEYA AYRI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.3.1.9.BELİRLENEN KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA, ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ, ÜST KATLARDAN FAZLA OLABİLİR. ZEMİN KAT, BİR ÜST KAT YA DA ÜST KATLAR İLE BİRLEŞTİRİLEREK DAHA YÜKSEK HACİMLİ MEKÂNLAR ELDE EDİLEBİLİR.

3.3.1.10.TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN EN FAZLA %20'Sİ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 METRELİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN %50'SİNİ GEÇEMEZ.

3.3.1.11.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MİNİMUM İFRAZ = 3.000 M²

3.3.1.12.PLAN ÜZERİNDE * RUMUZU İLE İŞARETLİ TURİZM TESİS ALANLARINDA, AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI BODRUM İLÇESİ ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİNDE TURİZM TESİS ALANLARI İÇİN BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3.3.1.13.PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ GEÇERLİDİR. BUNUN DIŞINDA PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

3.3.1.14.BU PLANDA "B-2" NİZAM İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN PANSİYON ALANLARINDA MEVCUT MÜLKİYET DOKUSUNUN KORUNMASI ESASTIR.

3.3.1.15.BU ALANLARDA 2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ MESKUN KONUT ALANLARINDA KALAN, DÖNEMİN MEVZUATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ TURİZM TESİSLERİNİN



KULLANIM HAKLARI, YAPILAR EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR.

3.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.2.1.BU ALANLARDA, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKANLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA YAPILMAYAN TESİSLER YER ALABİLİR.

3.3.2.2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARININ MİMARİ PROJELERİNDE, BODRUM MİMARİ KARAKTERİ İLE TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

3.3.2.3.BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESASTIR. ZORUNLU OLAN TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ UYGULAMALARI DIŞINDA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOĞRAFYA VE SİLÜET ETKİSİNİ BOZACAK YA DA ÇEVRE TAHRİBATINA SEBEP OLABİLECEK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ. DOĞAL YAPIYI VE BİTKİ ÖRTÜSÜNÜ KORUMAYI ESAS ALAN PEYZAJ UYGULAMA PROJESİ İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA DÜZENLENECEKTİR.

3.3.2.4.3621 SAYILI “KIYI KANUNU” KAPSAMINDA BELİRLENEN SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M.’LİK BÖLÜMÜNDE KALAN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA 3621 SAYILI “KIYI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3.2.5. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ = 5.000 M² OLACAKTIR.

3.3.3. EKO-TURİZM ALANLARI

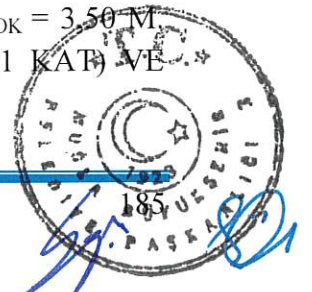
3.3.3.1.TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

3.3.3.2.YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

3.3.3.3. ALANIN % 50’SİNİN DOĞAL ARAZİ OLARAK BIRAKILMASI ESASTIR.

3.3.3.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MAKSİMUM EMSAL = 0,05
- YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 5.000 M²
- MİNİMUM İFRAZ = 15.000 M²
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT)’Yİ GEÇEMEZ.
- ÇİFTLİK EVİ/KÖY EVİ BİNASI (EN AZ 5 ODALI ANA KONAKLAMA YAPILARI) İÇİN $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT)
- BAĞIMSIZ ODALAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE $Y_{ENÇOK} = 4,50$ M (1 KAT) VE MAKSİMUM TABAN ALANI 40 M² OLACAKTIR.



- İDARİ BİNA İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M (2 KAT).
- DİĞER YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 3,50$ M (1 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE $Y_{ENÇOK} = 4,50$ M (1 KAT) OLACAKTIR.

3.3.3.5.KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İLKİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

3.3.3.6.BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

3.3.3.7.EKOTURİZM ALANLARINDA, ÇEVRESİNDE YER ALAN DONATI ALANLARI DA DİKKATE ALINARAK İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ESAS OLUP, DÜZENLEME SINIRININ ETAPLAR HALİNDE VEYA BİR BÜTÜN OLARAK BELİRLENMESİNE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.3.3.8.BU ALANLARDA YAPILMASI PLANLANAN FAALİYETLERE YÖNELİK HAZIRLANACAK PROJE TANITIM DOSYASI ETAPLAR HALİNDE VEYA BİR BÜTÜN OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANIR. PROJE TANITIM DOSYASI HAZIRLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.3.3.9.KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETME BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İNRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

3.3.3.10.12.04.2022 TARHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKOTURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKOTURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRLENEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.



3.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.4.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

3.4.1.1. TOPRAK, TOPOĞRAFYA VE İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP, HALİ HAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ARAZİLERDİR.

3.4.1.2. BU ALANLARDA, 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4.1.3. BU ALANLARDA YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

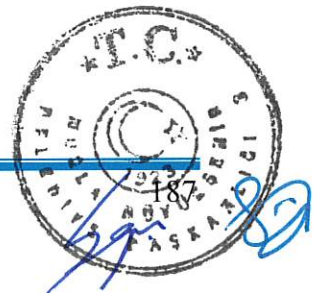
3.4.1.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU” İLE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI BAKANLIĞI İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

3.4.1.5. BU ALANLARDA 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

TARIM ARAZİLERİNDE YER ALACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.

TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TESİS SAHİPLERİNCE, İLÇE BELEDİYESİNE, BU TESİSLERİN BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR YAZILI TAAHHÜT VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

KURULMAK İSTENEN TARIMSAL AMAÇLI YAPI İÇİN HAZIRLATILAN TEKNİK PROJESİNE UYULMASI, İŞLETMENİN KURULACAĞI PARSELİN İFRAZ EDİLMEMESİ, CİNSİNİN ARSA OLARAK DEĞİL, KURULACAK TARIMSAL İŞLETMENİN NİTELİĞİ VE TARLA OLARAK TAPU KAYDINA İŞLENMESİNİN SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.



3.4.1.6.TARIM ALANLARDA KADASTRAL YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELERDE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. TARIM ALANLARINDA YER ALAN KADASTRAL YOLLAR İHDAS EDİLEMEZ.

3.4.1.7.MUTLAK VE DİKİLİ TARIM ALANLARINDA, MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN İNŞAAT ALANI MÜŞTEMİLAT DAHİL 75 M²'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 4 M'Yİ (1 KAT) GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

3.4.1.8.MARJİNAL TARIM ALANLARINDA, MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN YAPI TABAN ALANI MÜŞTEMİLAT DAHİL 75 M²'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 6.5 M'Yİ (2 KAT), TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

3.4.1.9.TARIM ALANLARINDA YAPILAŞMA GELENEKSEL MİMARİ VE YAPI KARAKTERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

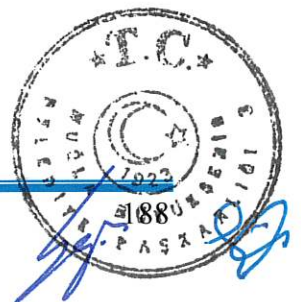
3.4.2. ZEYTİNLİK ALANLAR

3.4.2.1.3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

3.4.2.2.PLANDA ZEYTİNLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ZEYTİNLİKLER İLE “Z” NOTASYONU BULUNAN VE/VEYA TAPU VASFINDA ZEYTİNLİK İFADESİ YER ALAN TÜM KULLANIM ALANLARDA, 3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİ VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINIR. BU HALDE DAHI KESİN ZARURET GÖRÜLMİYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

3.4.2.3.BU ALANLARDA, YUKARIDAKİ MADDEDE YER ALAN 3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” KAPSAMINDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL OLMAK ÜZERE BELİRLENMİŞ OLAN ZEYTİNLİK ALANIN MAKSİMUM %10'LUK TOPLAM YAPILAŞMA HAKKINA, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NDE TANIMLANAMIŞ OLAN “KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR” İLE TOPRAK ZEMİNE YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ MÜDAHALE (YAPI, DUVAR, YÜRÜME YOLLARI, TERAS, AYAZLIK, VERANDA VB.) DE DAHİLDİR.

3.4.2.4.MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN, YAPI TABAN ALANI 75 M²'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 6.5 M'Yİ (2 KAT) GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.



3.4.3. MERA ALANLARI

3.4.3.1.4342 SAYILI “MERA KANUNU” KAPSAMINDA, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

3.4.3.2. PLANDA MERA ALANLARINDA ÖNERİLEN TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI İÇİN T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NDAN “MERA KANUNU” KAPSAMINDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.4.3.3. PLANDA “DEYKA” NOTASYONU İLE TANIMLANMIŞ OLAN MERA ALANLARI ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARDA “DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR” KAPSAMINDA KALMAKTA OLUP, BU MERA ALANLARINDA “DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR” İÇİN TANIMLANAN

KOŞULLAR GEÇERLİDİR. MEVCUT YOLLARA İLİŞKİN UYGULAMALARDA MERA MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.4.4. DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR

3.4.4.1. ZORUNLU OLAN TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ UYGULAMALARI DIŞINDA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOGRAFYA VE SİLÜET ETKİSİNİ BOZACAK YA DA ÇEVRE TAHRİBATINA SEBEP OLACAK HİÇBİR UYGULAMAYA İZİN VERİLMEYEN YAPILAŞMAYA AÇILMAYAN ALANLARDIR.

3.4.5. MAKİLİK - FUNDALIK ALANLAR

3.4.5.1. BU ALANLARIN DOĞAL YAPISININ KORUNMASI ESASTIR, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLAN PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTI İLE KONUT YA DA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE, TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'TEKİ SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ TANIMINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN KONAKLAMA TESİSLERİ İLE REKREASYON ALANLARI YER ALABİLİR.

3.4.5.2. BU ALANLARDA;

KONUT YA DA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN YAPILANMA KOŞULU:

MİN. İFRAZ = 5.000 M²

MAKSİMUM EMSAL (E) = 0,05

EMSALE ESAS MAKS. YAPI İNŞAAT ALANI = 150 M²

MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ Y_{ENÇOK} = 6,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.

BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, YAPI ADEDİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5.000 M² KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.

SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ İÇİN YAPILANMA KOŞULU:

MAKSİMUM EMSAL (E) = 0,06



MAKSİMUM BİNA YÜKSELİĞİ $Y_{ENÇOK} = 6,50$ M. (2 KAT) OLACAKTIR.

3.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, REKREASYON ALANI GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

3.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

3.5.1.OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.5.1.2.EĞİTİM TESİS ALANLARINDA KAMUSAL ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.5.1.3.BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.5.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

3.5.2.1.HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.5.2.2.SAĞLIK TESİS ALANLARINDA KAMUSAL ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.5.2.3.BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.5.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

3.5.3.1.TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.5.3.2. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.5.4. SOSYAL TESİS ALANLARI

3.5.4.1.SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.5.4.2. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.5.5. SPOR TESİSİ ALANLARI

3.5.5.1.SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANMASI, SPOR FALİYETLERİ YAPILMASI AMACIYLA İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

3.5.5.2.BU ALANLARDA, AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTIDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTO PARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

3.5.5.3.BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BİNA YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI GEÇEMEZ.

3.5.5.4.YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, YÜKSEKLİKLERİ VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

3.5.5.5. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

MAKSİMUM EMSAL (E) = 0,50

MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 10,50$ M. OLACAKTIR.

3.5.6. İBADET YERİ

3.5.6.1.İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

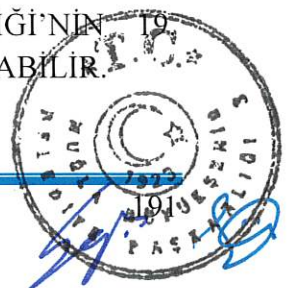
3.5.6.2. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.6.1. PARK ALANLARI

3.6.1.1.KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

3.6.1.2.BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.



3.6.2. REKREASYON ALANLARI

3.6.2.1.KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.6.2.2.BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19.MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.6.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
MAKSİMUM EMSAL (E) = 0,05

MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 4,50$ M. (1 KAT) OLACAKTIR.

3.6.2.4. REKREASYON ALANININ % 40'İNİN DOĞAL ARAZİ OLARAK BIRAKILMASI ESASTIR.

3.6.3. REKREAKTİF ALANLAR

3.6.3.1.“KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK”TE TANIMLANDIĞI ŞEKİLDE, HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU VE ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.6.3.2. BU ALANLARDA, 18. MADDE UYGULAMASI YA DA KAMULAŞTIRMA YAPILAMAMASI DURUMUNDA, AÇIK ALAN OLARAK TOPLUMUN KULLANIMINI SAĞLAMAK ÜZERE SÖZ KONUSU ÖZEL MÜLKİYETE İLİŞKİN TAPUYA “TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK ALANDIR.” ŞERHİNİN KONULMASI, HİÇBİR ŞEKİLDE GİRİŞİN ÇIKIŞIN ENGELLENMEMESİ VE TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ KAYDIYLA 3.6.3.1 MADDESİNDE YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

3.6.3.3. REKREAKTİF ALANIN % 40'İNİN DOĞAL ARAZİ OLARAK BIRAKILMASI ESASTIR.

3.6.4. FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI

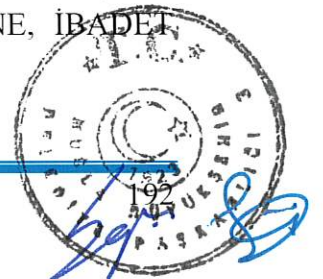
3.6.4.1.BU ALANLARDA, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI VE ALANDA YER ALACAK KULLANIMLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

3.6.4.2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:
MAKSİMUM EMSAL (E) = 0,50

MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 10,50$ M. OLACAKTIR.

3.6.5. MEZARLIK ALANLARI

3.6.5.1.CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET





- ETÜT ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ OLUŞTURULACAK BÜTÜN KAZILARIN KONTROLLÜ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPI TEMELLERİNDEKİ AYRIŞMA ZONUNUN NİSPETEN İNCE OLDUĞU YERLERDE ÜSTTEKİ BOZUŞMUŞ ZON KALDIRILARAK BİNA TEMELLERİ SAĞLAM KAYAYA TAŞITTIRILMALI, TEMEL YAKINLARINDA FOSSEPTİK ÇUKUR AÇIMINDAN KAÇINILMALI, KAYAÇ TANIMLAMALARI VE JEOTEKNİK HESAPLAMALAR AYRINTILI OLARAK VERİLMELİDİR.
- BU ALANLARDA ÇEVRE DRENAJİ SAĞLANMALI VE DURAYLILIĞI SAĞLAYACAK ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİ ÖNCELİKLE YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, ATIK SU, YOL GİBİ ALT YAPI ÇALIŞMALARI PROJELENDİRİLİP UYGULAMAYA GEÇİLMELİDİR.
- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, BU ALANLARI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE BULUNAN KAYA BLOKLARININ ISLAH İŞLEMLERİNİN PARSEL BAZLI ÖNLEM ALINMASI YETERLİ OLMAYACAĞINDAN BÖLGE BAZINDA BÜTÜNSELLİK İÇERİSİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- BU ALANLAR OLDUKÇA ENGEBELİ OLUP, KENDİ İÇERİSİNDE BİRÇOK YAMAÇ VE TEPELERDEN OLUŞMAKTADIR. MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ GÖSTEREN HER YAMAÇ KENDİ İÇİNDE BÜTÜNCÜL OLARAK BİR ISLAH PROJESİ DAHİLİNDE VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE GEREKLİ KAYA ISLAH ÇALIŞMALARI YAPILDIKTAN SONRA VE MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİNİN ORTADAN KALKTIĞI KANAATİNE VARILDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- AYRICA BOZDAĞ FORMASYONU VE AKYAR FORMASYONU'NA AİT KİREÇTAŞLARI GÖRÜLMÜŞTÜR. PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE KARSTİK BOŞLUKLARIN OLUP OLMADIĞI AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, ÇIKACAK SONUÇLARA GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE ALINMALIDIR.
- PARSEL BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELLERİN OTURACAĞI VEYA TAŞITTIRILACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İRDELENMELİ VE ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAMAÇ BOYUNCA YAPILMALI, ÇIKACAK SONUÇLARA GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR (Ö.A-2.3)

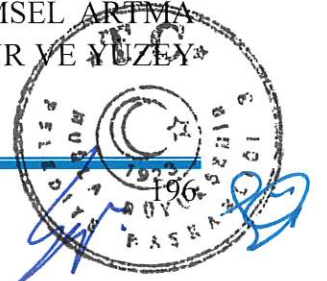
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, İNCELEME ALANINI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE KAYA BLOKLARI BULUNMAKTADIR. BU BLOKLARIN KAYA DÜŞMESİ RİSKİ ORTADAN KALDIRILMADAN İNŞA AŞAMASINA KESİNLİKLE GEÇİLMEYELİDİR. BU İSLAH ÇALIŞMALARI YAPILIRKEN ÇEVREDE BULUNAN YAPILARIN GÜVENLİĞİ MUTLAKA SAĞLANMALIDIR.
- BU ALANLAR OLDUKÇA ENGEBELİ OLUP, KENDİ İÇERİSİNDE BİRÇOK YAMAÇ VE TEPELERDEN OLUŞMAKTADIR. MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ GÖSTEREN HER YAMAÇ KENDİ İÇİNDE BÜTÜNCÜL OLARAK BİR İSLAH PROJESİ DAHİLİNDE VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE GEREKLİ KAYA İSLAH ÇALIŞMALARI YAPILDIKTAN SONRA VE MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİNİN ORTADAN KALKTIĞI KANAATİNE VARILDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARININ TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİNİ ÖNLEYECEK YAMAÇ BOYUNCA ETKİLİ DRENAJ YÖNTEMLERİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ AYRIŞMA ZONUNUN İNCE OLDUĞU DURUMLARDA, MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ BULUNMAYAN SAĞLAM KAYAYA TAŞITTIRILMAMALIDIR.
- KENDİ, KOMŞU PARSEL VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEYELİDİR. BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPILAR VAR İSE BU YAPILARIN KORUNMASI İÇİN GEREKİYORSA TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE MUTLAKA TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANARAK GÜVENLİK SAĞLANMALIDIR.
- MEVCUT VE İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR. SERBEST KAYA BLOKLARI İÇİN GEREKLİ İSLAH ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDA EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (KADEMELENDİRME, TERASLAMA VB.) GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- YAPILAŞMA ESNASINDA YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALI, MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- ETÜT ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ OLUŞTURULACAK BÜTÜN KAZILAR KONTROLLÜ YAPILMALIDIR.



- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, BU ALANLARI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE BULUNAN KAYA BLOKLARININ ISLAH İŞLEMLERİNİN PARSEL BAZLI ÖNLEM ALINMASI YETERLİ OLMAYACAĞINDAN BÖLGE BAZINDA BÜTÜNSELLİK İÇERİSİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- AYRICA BOZDAĞ FORMASYONU VE AKYAR FORMASYONU’NA AİT KİREÇTAŞLARI GÖRÜLMÜŞTÜR. PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE KARSTİK BOŞLUKLARIN OLUP OLMADIĞI AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, ÇIKACAK SONUÇLARA GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE ALINMALIDIR.
- PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELLERİN OTURACAĞI VEYA TAŞITTIRILACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE STABİLİTEYE UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK VB.) AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA OLUŞACAK PROBLEMLERE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (Ö.A-5.1)

- İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- KENDİ, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR.
- YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YERALTI, YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYİCİ DRENaj ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- YAPILAN HESAPLAMALARDA OTURMA, ŞİŞME VE TAŞIMA GÜCÜ VB. ZEMİN PROBLEMLERİ BELİRLENMİŞ OLUP, ZEMİN ETÜTLERİNDE YERALTI SU SEVİYESİ VE TEMELLE ETKİLEŞİMİ İRDELENMELİ, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- ZEMİNLERİN SU TUTMA VE TAŞIMA ÖZELLİKLERİ MEVSİMSSEL ARTMA VE AZALMA, MORFOLOJİK YAPIYA BAĞLI OLARAK YAĞMUR VE YÜZEY



SULARI İÇİN ETKİN BİR ÇEVRE YÜZEYSUYU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.

- PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELİN OTURACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

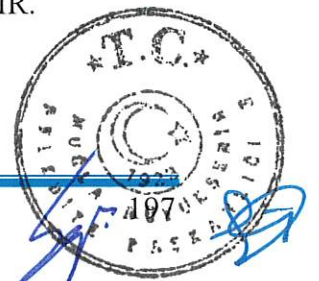
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE DOLGU ALANLAR (Ö.A-5.2)

- BU ALANLARDA BULUNAN DOLGU BİRİMİN KALINLIĞI VE YAYILIMI PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE BELİRLENMELİDİR. BU BİRİM KALDIRILMALI VEYA YAPI YÜKLERİ BU BİRİM ALTINDA BULUNAN JEOLJİK BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ BULUNMAYAN SAĞLAM SEVİYELERİNE OTURTULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.
- PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELİN OTURACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE STABİLİTE ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.
- İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNIĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- KENDİ, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR.
- YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YERALTI, YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYİCİ DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

3.7.2.2. 17.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT KAPSAMINDA BELİRLENEN ÖNLEMLİ ALANLAR; Ö.A-5.1 VE Ö.A-2.3 OLUP BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (Ö.A-5.1)

- İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNIĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.



- KENDİ, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEYELİDİR.
- YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YERALTI, YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYİCİ DRENaj ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- YAPILAŞMA ÖNCESİNDE YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA SONDAJ ÇALIŞMALARİ VE JEOFİZİK ÇALIŞMALAR YAPILMALIDIR. BİRİMİN JEOLojİK ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA PROJE AŞAMASINDA UYGUN İNŞAAT, ZEMİN PERİYODU DEĞİŞİMİ VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK, DOĞACAK RİSKLERE KARŞI ÖNLEM ALINMALIDIR. BU ALANLARDA ZEMİN ETÜT İÇERİĞİNDE ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ, BÜYÜTME, PERİYOT VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BİRLİKTE ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENMELİ, TEMEL DERİNLİĞİ ÖNERİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR. AYNI ZAMANDA, ZEMİN TANIMLAMALARI AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, MEVCUT VE KAZI SONRASI OLUŞACAK DİĞER ZEMİN ÖZELLİKLERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERİN BELİRLENMESİ, ÖNLEMLERİN YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMASI GEREKLİDİR.
- ZEMİNLERİN SU TUTMA VE TAŞIMA ÖZELLİKLERİ MEVSİMSSEL ARTMA VE AZALMA, MORFOLOJİK YAPIYA BAĞLI OLARAK YAĞMUR VE YÜZEY SULARI İÇİN ETKİN BİR ÇEVRE YÜZEYSUYU DRENaj ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- ÜST KOTLARDAN GELEBİLECEK YÜZEY SULARINA KARŞI ÖNLEM ALINMALIDIR. PROJE AŞAMASINDA MUTLAK SURETLE, YÜZEY SUYUNA YÖNELİK DRENaj SİSTEMLERİ OLUŞTURULMALI VE DRENaj SİSTEMLERİ YAPILACAK ALT YAPI PROJELERİNE DAHİL EDİLMELİDİR.

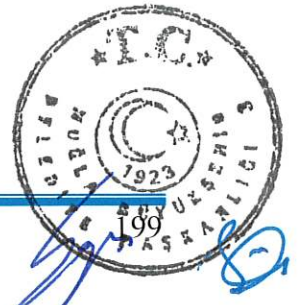
ÖNLEMLİ ALAN-2.3 (Ö.A-2.3)

- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, İNCELEME ALANINI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE KAYA BLOKLARI BULUNMAKTADIR. BU BLOKLARIN KAYA DÜŞMESİ RİSKİ ORTADAN KALDIRILMADAN İNŞA AŞAMASINA KESİNLİKLE GEÇİLMEYELİDİR. BU İSLAH ÇALIŞMALARİ YAPILIRKEN ÇEVREDE BULUNAN YAPILARIN GÜVENLİĞİ MUTLAKA SAĞLANMALIDIR.
- BU ALANLAR OLDUKÇA ENGEBELİ OLUP, KENDİ İÇERİSİNDE BİRÇOK YAMAÇ VE TEPELERDEN OLUŞMAKTADIR. MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ GÖSTEREN HER YAMAÇ KENDİ İÇİNDE BÜTÜNCÜL OLARAK



BİR ISLAH PROJESİ DAHİLİNDE VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE GEREKLİ KAYA ISLAH ÇALIŞMALARI YAPILDIKTAN SONRA VE MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİNİN ORTADAN KALKTIĞI KANAATİNE VARILDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.

- YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARININ TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİNİ ÖNLEYECEK YAMAÇ BOYUNCA ETKİLİ DRENAJ YÖNTEMLERİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ AYRIŞMA ZONUNUN İNCE OLDUĞU DURUMLARDA, MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ BULUNMAYAN SAĞLAM KAYAYA TAŞITTIRILMAMALIDIR.
- KENDİ, KOMŞU PARSEL VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR. BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPILAR VAR İSE BU YAPILARIN KORUNMASI İÇİN GEREKİYORSA TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE MUTLAKA TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANARAK GÜVENLİK SAĞLANMALIDIR.
- MEVCUT VE İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR. SERBEST KAYA BLOKLARI İÇİN GEREKLİ ISLAH ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDA EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (KADEMELENDİRME, TERASLAMA VB.) GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- YAPILAŞMA ESNASINDA YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALI, MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- ETÜT ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ OLUŞTURULACAK BÜTÜN KAZILAR KONTROLLÜ YAPILMALIDIR.
- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, BU ALANLARI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE BULUNAN KAYA BLOKLARININ ISLAH İŞLEMLERİNİN PARSEL BAZLI ÖNLEM ALINMASI YETERLİ OLMAYACAĞINDAN BÖLGE BAZINDA BÜTÜNSELLİK İÇERİSİNDE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.



- PARSEL BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELLERİN OTURACAĞI VEYA TAŞITTIRILACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE STABİLİTEYE UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK VB.) AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA OLUŞACAK PROBLEMLERE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

3.7.2.3.07.07.2012 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT KAPSAMINDA PLANLAMA ALANI İÇİN BELİRLENEN ÖNLEMLİ ALANLAR, Ö.A-2.1 VE Ö.A-2.2 OLUP BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1) STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

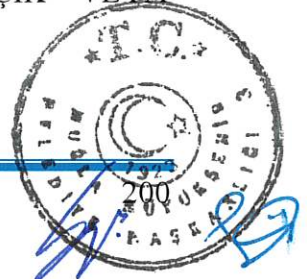
- BİNA TEMELLERİNİN KAYA NİTELİĞİNDEKİ TUF-ANDEZİT BİRİMİNİN AYRIŞMAMIŞ KESİMLERİNE VE TEK TİP ZEMİNE OTURTULMALIDIR.
- ARAZİNİN BAZI BÖLGELERİ EĞİMLİ OLDUĞUNDAN BU ALANLARDA İNŞAAT ESNASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN AÇIKTA BIRAKILMAMASI VE KADEME VE İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENEREK GEREKLİ ŞEV AÇISI OLUŞTURULMALIDIR.
- YAPILAŞMA SIRASINDA OLUŞACAK DERİN KAZILARDA KENDİ PARSELI İLE BİRLİKTE KOMŞU PARSELLERİNDE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMALIDIR.
- ETÜD ALANI ÇEVRESİNDE BÖLGEYE HAKİM KAYA BİRİMİ İÇERİSİNDE MEVSİMSSEL YAĞIŞLARA BAĞLI SU SIZINTILARI GÖZLENMİŞTİR. BU YÜZDEN YERALTI VE YÜZEY SULARININ BİNA TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENaj PROJELERİNİN YAPILMALIDIR.

ÖNLEMLİ ALAN-2.2 (ÖA-2.2) KAYA DÜŞME RİSKİ BULUNAN ALANLAR

- BU ALANLARDA DÜŞME RİSKİ BULUNAN KAYA VE KAYA GRUPLARININ PARSEL İÇİNDEN İŞ MAKİNESİ YARDIMI İLE TEMİZLENMESİ VE PARSEL DIŞINDA-YUKARINDA DA VAR İSE PARSEL GÜVENLİĞİ İÇİN BUNLARINDA TEMİZLENMESİ OLASI KAYA DÜŞMELERİNİ ENGELLEYECEKTİR.

3.8. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.8.1.BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTO PARKLAR YER ALABİLİR.



3.8.2.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİ, ATIK SULAR AKARSULARA BOŞALTILAMAZ. BU ÇERÇEVEDE, YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR. KONUT ALANLARI, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILARAK İŞLETİLECEKTİR.

3.8.3.KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, “LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL, YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.8.4.ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGAHINDA, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.8.5.BU ALANLARDA, YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJE İLE BELİRLENİR.

3.8.6.TRAFO BİNALARININ DIŞ CEPHE VE ÇATI GÖRÜNÜMÜ, BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BODRUM MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN CEPHE ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYACAK NİTELİKTE TESİS EDİLECEKTİR.

TRAFO BİNALARININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

YENİ YAPILACAK TRAFO BİNALARI YOL CEPHESİNDE 3,00 M., DİĞER CEPHELERDE PARSEL SINIRINA MİNİMUM 1,00 M. MESAFEDE OLACAK ŞEKİLDE TESİS EDİLECEKTİR.

3.9. ULAŞIM - KARAYOLLARI

3.9.1.KARAYOLU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİSİNDEKİ KARAYOLU GÜZERGAHLARINDA, “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.9.2.PARSELASYON PLANLARI SONRASINDA OLUŞACAK HER BİR PARSELİN, İLGİSİNE GÖRE "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA PARSELLERİN GİRİŞ ÇIKIŞ İZİNİ ALABİLECEĞİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ESASTIR.

3.9.3.OTOPARK İHTİYACININ İLGİLİ KULLANIMIN PARSELİNDE KARŞILANMASI VE PARSELASYON PLANLARINDA İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİNİN OTOPARK YAPIMINI MÜMKÜN KILACAK ŞEKİLDE BELİRLENMESİ ESASTIR.

3.9.4. PLANDA GENEL OTOPARK ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, BİR ŞEHİR VEYA BÖLGENİN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI İLE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İMAR PLANLARI İLE DÜZENLENEN İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK



BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

4. TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ İLE BİTİŞİK VE KARŞI PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI

4.1. KTVKYK'NUN 05.11.1999 TARİH VE 660 NUMARALI TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI GRUPLANDIRILMASI, BAKIM VE ONARILMASINA YÖNELİK İLKE KARARINA UYULACAKTIR.

4.2. I.VE II. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.3. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR, BAKIM, BASİT ONARIM YA DA ESASLI ONARIM İÇİN BAŞVURULAR BELEDİYEYE YAPILACAKTIR.

4.4. BU BAŞVURULAR BELEDİYE TARAFINDAN, İLGİLİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA, BAKIM VE BASİT ONARIM KAPSAMINDA İSE KUDEB'E, ESASLI ONARIM KAPSAMINDA İSE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK OLUP, ALINACAK KARARLAR DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR

4.5. PLANDA YAPILAŞMA HAKKI VERİLMİŞ OLAN KULLANIMLARDA KALAN I VE II. GRUP TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ YENİ YAPILANMA BAŞVURULARI, YENİ YAPININ TESCİLLİ YAPI İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN VAZİYET PLANI VE SİLÜET ETÜTLERİNİ DE İÇERECEK BİÇİMDE HAZIRLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELEDİYEYE YAPILACAKTIR.

4.6. PROJELER, BU İMAR PLANINA VE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ BELEDİYE GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK OLUP, UYGULAMA KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

4.7. I.GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN ANITSAL NİTELİKTEKİ YAPILAR VE II. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARA (KONUTLAR, TİCARİ YAPILAR VE DİĞER SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) İLİŞKİN İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİNDE KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.8. TESCİLLİ YAPILARDA İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BAŞVURULAR, DEĞİŞİKLİK ÖNERİLECEK GELENEKSEL YAPININ RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ, "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUNDA DAİR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ VE YAPININ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE ASGARİ STANDARTLAR AÇISINDAN TALEP EDİLEN ÖNERİ YENİ KULLANIMA YETERLİLİĞİNİ GÖSTEREN İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ PROJELERİYLE BELEDİYEYE YAPILACAK OLUP SÖZ KONUSU PROJELER KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

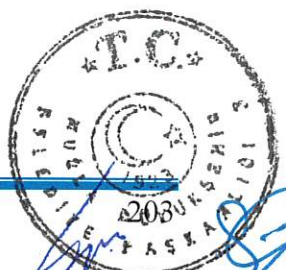
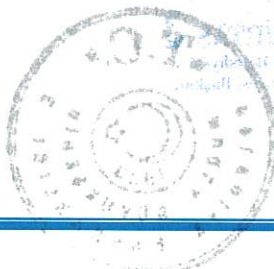


4.9. SEÇİLECEK İŞLEVIN YAPININ POTANSİYELLERİNE UYGUN OLMASI, ÇEVRESEL DEĞERLERİ ETKİLEMEMESİ, YAPININ KONUMU, BOYUTLARI, FORMU, MİMARİ ÖGELERİ, MALZEME KULLANIMI VE YAPIM TEKNİĞİ GİBİ ÖZGÜN ÖZELLİKLERİNE ZARAR VERMEYECEK NİTELİKTE OLMASI ZORUNLUDUR.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



12 İTİRAZLARA YÖNELİK YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN EKLER

12.1 TURGUTREİS MAHALLESİ 439 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ MAHKEME KARARI



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
1. Hukuk Müşavirliği

Sayı : E-61880707-641.04-449125
Konu : Muğla 1. İdare Mahkemesi 2020/1261 Esas
Sayılı Dosya

30.07.2025

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Yılmaz ALGÜL tarafından Belediyemiz aleyhine Muğla 1 İdare Mahkemesi'nin 2020/1261 Esas sayılı dosyası ile Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi, Piren mevki, 439 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının iptali talepli açılan davada, davanın reddine karar verilmiştir.

Anılı karara karşı davacı tarafından yürütmeyi durdurma talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İzmir BİM 3 İdari Dava Dairesinin E:2021/1481, K:2022/310 sayılı karar ile istinaf başvurusunun kabulüne, Muğla 1 İdare Mahkemesinin E:2020/1261, K:2021/1123 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

İzmir BİM 3 İdari Dava Dairesinin E:2021/1481, K:2022/310 sayılı kararına karşı Belediyemiz tarafından temyiz kanun yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6.Dairesinin 03.07.2025 tarihli E:2022/4187 K:2025/3934 sayılı karar ile anılan kararın ONANMASINA kesin olaak karar verilmiştir.

Hali hazır hukuki durum bu şekildedir.
Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Sevda GÜZEL
1. Hukuk Müşaviri V.

Ek : Danıştay Kararı (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b97d1475-3f53-4c51-abf1-f0a79c2147ef

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Mısırlıların Mahallesi Cemal Karamuğla Sokak No:66 Menteşe/Muğla
Telefon No: 2522148112 Faks No: (252)214 81 13
e-Posta: info@muqlabel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqlabel.tr/>
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gülfer OZDEMİR BAYSAN
Büro Personeli
Telefon No: 1603



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2022/4187
Karar No : 2025/3934

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Levent Karabela (E-tebligat adresi)
DAVALI YANINDA MÜDAHİL : Bodrum Belediye Başkanlığı-MUĞLA
VEKİLİ : Av. Sümbül Mustafa Günay (E-tebligat adresi)
KARŞI TARAF (DAVACI) : Yılmaz Algül
VEKİLİ : Av. Tutku Yılmaz (E-tebligat adresi)
İSTEMİN ÖZETİ : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi, Piren Mevkii, 439 ada, 3 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planının anılan taşınmaza ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davanın reddi yolundaki Muğla 1. İdare Mahkemesinin 04/11/2021 tarih ve E:2020/1261, K:2021/1123 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun kabulü ile Mahkeme kararının kaldırılarak dava konusu işlemin iptaline dair İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesince verilen 08/03/2022 tarih ve E:2021/1481, K:2022/310 sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.
SAVUNMALARIN ÖZETİ : Savunma verilmemiştir.
DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ HASAN ÇAĞRI KÜPELİNİN DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin reddi ile usul ve yasaya uygun olan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince, Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairelerince verilen kararların temyiz yolu ile incelenerek bozulabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesince verilen 08/03/2022 tarih ve E:2021/1481, K:2022/310 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın **ONANMASINA, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 50. maddesi uyarınca, bu onama kararının taraflara tebliğini ve bir örneğinin de belirtilen İdari Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece Mahkemesine gönderilmesine, 03/07/2025 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.**

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Emin	Binnaz	Mustafa	Ahmet Murat	Kemal
SINMAZ	MAHİOĞLU	ARSLAN	ALTUĞ	AÇIKGÖZ



12.2 İSLAMHANELERİ 193 ADA 4 PARSEL İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-46656313-235.01[235.01]-14786878

23.07.2024

Konu : İslamhaneleri 193 ada 4p. hk.

Sayın Fikriye PEKEL
MÜSKEBİ MAH. 2678 SK. E BLOK NO: 2E BODRUM / MUĞLA

İlgi : a) 23.05.2024 tarihli başvurunuz.
b) 28.07.2016 tarih ve 6459 sayılı yazımız.

İlgi(a) yazı ile Bodrum İlçesi İslamhaneleri Mahallesi İki Kargir ev ve Tarlası vasıflı, 14378,35 m2 alana sahip 193 ada 4 numaralı Müdürlüğümüzce 28.07.2016 tarih ve 46656313/867-6459 karar yazımızda; zeytinlik olarak belirlendiği, ancak içerisinde yeterli miktarda zeytin ağacı olmadığı gerekçesiyle söz konusu arazide yeniden inceleme ve değerlendirme yapılarak kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir

Bakanlığımızın Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğünün 08.06.2011 tarih ve 12311/2961 sayılı uygulama talimatında yer alan "Orman sınırları dışında kalan ve 1 dekada en az 10 ağaç adet kültür çeşidi veya yabani zeytin bitkisinin bulunduğu alan, zeytinlik saha olarak tanımlanmaktadır."

Ve Valilik Makamının 20.11.2023 tarih ve 12077628 Sayılı Zeytincilik Kanunu Uygulamaları konulu Genelgesi gereği, Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 193 ada 4 nolu parselde yerinde yapılan incelemede 3753 sayılı kanun kapsamında yeterince zeytin ağacı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri kapsamında olmayıp, ilgi(b) yazımızın 1.maddesi kapsamında Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bariş SAYLAK
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FE421B9F-69FB-40A8-863A-F3D24CAA05C8 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-cbys>
Müşahit Mahallesi Hasat Sokak No:1 4 48050 Mentese MUĞLA Bilgi için: Ekrem AŞCI
Tel: (0252) 214 12 50 Faks: (0252) 214 12 42 Mühendis
E-Posta: mugla@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.16803100- 754 / 766893
Konu : Bodrum, Turgutreis Mahallesi
Revizyon İmar Planı Çalışması

22.03.2022

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Müşkebi Mah. Cumhuriyet Caddesi No:110/A Bodrum/MUĞLA

İlgi: Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 21/02/2022 tarihli ve 42448058 - 87066 sayılı yazısı.

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis mahallesinde yapılacak olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

İdaremizin karayolu sorumluluk ağı içerisindeki 330-01 Kontrol Kesim Numaralı Bodrum-Turgutreis Yolu planlama çalışması yapılacak olan alan içerisinde geçmektedir. Söz konusu yolun Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde kalan kesimine ait Şevli Plan ve Kamulaştırma Planı yazımız ekinde sayısal olarak yer almaktadır.

Devlet Yolumuz kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Parsellerin Belediye sınırları dışında veya içinde olmasına göre karayolu kenarındaki yapı ve tesisler için uygulanacak olan kriterler Yönetmelikte ayrı ayrı hüküm altına alınmıştır. Büyükşehir Belediyesi olan illerde il sınırı aynı zamanda Belediye sınırı olduğundan, bahsi geçen Yönetmelik hükümleri uygulanırken meskun mahal içinde olup olmama durumuna göre İdareimizce değerlendirme yapılmaktadır. Meskun mahal içinde yer alan taşınmazlar için adı geçen Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" başlıklı bölümündeki hükümler, meskun mahal dışında yer alan taşınmazlar için ise adı geçen Yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" başlıklı bölümündeki hükümler göz önünde bulundurulmalıdır. Planlama alanı içerisinde mevcut veya yeni önerilecek olan imar adalarının doğrudan karayolundan cephe alması durumunda adı geçen Yönetmeliğin kavşak mesafesi, cephe genişliği ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı maddelerinde belirlenen şartların her bir parsel için ayrı ayrı sağlanması gerekmekte olup Trafik Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu da plan notlarına eklenmelidir. Bununla birlikte; trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanmalı, ayrıca yukarıda adı geçen Yönetmeliğin 15. Maddesinde "Karayolunda daha düzenli ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla planlanacak toplayıcı yollardan karayoluna katılma ve ayrılmaları sağlayacak bağlantıların en az bir kilometre aralıklarla yapılması gerekmektedir" denildiğinden toplayıcı yollardan karayoluna 1 km'den daha az aralıkla bağlantı verilmemelidir. Planlama alanındaki parsellerin mümkün olduğunca karayolundan değil imar yollarından servis alması sağlanmalı ve kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Kavşaklar dışında imar yollarının karayoluna bağlantısının yapılmasının zorunlu olması durumunda ise karayoluna dik bağlanan taşıt yollarının birbiri ile ya da kavşaklar ile arasında en az 300 m mesafe bulunması gerekmektedir. Bununla birlikte,

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "nrpzp7CE414F"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bormova/İZMİR

Bilgi İçin : Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farislan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisi

1/2



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Devlet Yolumuza cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğümüzün uygun görüşü alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda İmar Planı Revizyonu çalışmaları tamamlandıktan sonra İdaremizden tekrar görüş alınmalıdır.

Bilgilerini rica ederim.

İsmail AKDUMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
EK DOSYA

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "nrpzp7CE414F"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farislan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-46656313-235.01[235.01]-6563475

10.08.2022

Konu : MUĞLA, BODRUM, İSLAMHANELERİ
MH. 117 ADA, 3 VE 4 PARSEL İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖRÜŞ

Sayın Şirin KARACA
ORTAKENT MAH. YAĞHANE SK. NO: 10/A BODRUM / MUĞLA

İlgi : a) 26.03.2021 tarihli dilekçe.

b) Plan ve Proje Müdürlüğünün 16.08.2021 tarihli ve 81855825-45127 sayılı yazısı.

İlgi(a) yazınızla İlimiz, Bodrum İlçesi, İslamhaneleri mahallesinde bulunan 117 ada 3 ve 4 numaralı taşınmazlarda 'Ticare- Konut Alanı' amaçlı plan değişikliği için Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu taşınmazların, ilgi(b) yazınıza göre 08.08.1988 tarih ve 1988/59 numaralı kararı ile onaylanan mülga Turgutreis 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret-konut alanında kaldığı belirtildiğinden söz konusu taşınmazlarla ilgili Kurumumuzca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Barış SAYLAK
İl Müdürü

10-08-2022

Doğrulama Kodu: 0233E300-415B-4FD8-84F4-23147EFD1349
Muslihittin Mahallesi Hasat Sokak No:1/4 48050 Menentepe / MUĞLA
Tel: (0252) 214 12 50 Faks: (0252) 214 12 42
E-Posta: muqla@tarimorman.gov.tr Keş: tarimveormanbakanligi@bso1.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@bso1.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Ekrem AŞCI
Mühendis



12.4 İSLAMHANELERİ MAHALLESİ 110 ADA 10 PARSELE İLİŞKİN MAHKEME KARARLARI VE KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/2888
KARAR NO : 2024/1351

DAVACILAR : 1- ALİ KARAASLAN
2- CİHANGİR COŞKUN KUBİLAY
VEKİLİ : AV. GÜLTEKİN AKÇA-UETS[16826-28365-67945]
DAVALI : 1- MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
-UETS[35775-55773-34331]
VEKİLİ : AV. LEVENT KARABELA
DAVALI : 2- BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
-UETS[35575-55751-49184]
VEKİLİ : AV. SÜMBÜL MUSTAFA GÜNAY

DAVANIN ÖZETİ : Muğla ili, Bodrum ilçesi, İslamhaneleri Mahallesi, 110 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın malikleri olan davacılar tarafından, Bodrum Belediyesi'nce hazırlanan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/08/2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planının, uygulama imar planına yapılan itirazın reddine ilişkin 15/11/2023 tarih ve 2023/151 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararının ve anılan taşınmaza ilişkin yürürlükte bulunan (Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan) 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planının ve nazım imar planı değişikliğiyle taşınmazın zeytinlik vasfından çıkarılması yönünde yapılan başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin kendi taşınmazlarına ilişkin kısmının; taşınmazın 1989 yılında "kısmen zeytinli tarla" olarak tescil edildiği, ancak taşınmaza ilişkin kadaströ tutanağının bir satırında kısmen zeytinli tarla, başka bir satırında ise tarla olduğunun belirtildiği, ayrıca kısmen zeytinli tarla kısmının çizildiğinin görüldüğü, bunun üzerine başvurular yapıldığı ve LİHKAB raporunda taşınmaz üzerinde zeytin ağacı bulunmadığının tespit edilmesiyle birlikte kadaströ çalışmalarından kaynaklanan hatanın değiştirilmesi yönünde karar alındığı, sonuç olarak taşınmazın cinsinin tapu kaydında "tarla" olarak güncellendiği, ancak davalı idarelerce hatalı olarak zeytinlik şeklinde planlandığı, kuru marjinal tarım arazisi olduğu tespit edilen dava konusu taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunduğuna yönelik kurum görüşünün alındığı, bu doğrultuda taşınmazın konut alanı fonksiyonuna alınması için itirazda bulunulmuşsa da itirazın reddedildiği, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu, mülkiyet hakkının kısıtlandığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Dava konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planı ve değişikliği onama sınırlarının dışında kaldığı, 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında tarım arazisi olarak planlanan taşınmazın 1/25000 ölçekli nazım imar planında da tarım alanı olarak planlandığı, ancak 1/25000 ölçekli nazım imar planının yargı kararıyla iptal edildiği, 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planında ise "zeytinlik alan"da kaldığı, zira plana esas 28/07/2016 tarih ve 6459 sayılı Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yazısının ekinde yer alan Tarımsal Etüd Haritasında "zeytinlik" olarak tanımlandığının görüldüğü ve bu doğrultuda planlama yapıldığı, planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırılık bulunmadığı, taşınmaza ilişkin tarım dışı kullanım izni verilmiş olmasının söz konusu alanın yapılaşmaya açılması noktasında bir zorunluluk doğurmadığı, aksine yapılaşabilmek için ön koşul olduğu, kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım alanı olarak planlanan bir çok taşınmazın bulunduğu, dava konusu taşınmazın konut alanı olarak planlanmasını gerektiren herhangi bir üst ölçekli plan kararının ya da daha önce onaylanan imar planından kaynaklı kazanılmış hakkın da olmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Savunma dilekçesi stüresinde verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Muğla 1'inci İdare Mahkemesince, önceden belirlenen 10/07/2024 tarihinde davacılar vekili Av. Gültekin Akça'nın, davalı büyükşehir belediyesi vekili Av. Levent Karabela'nın ve davalı ilçe belediyesi vekili Av. Mine Uslu Yamalı'nın geldiği duruşmada taraflara verilen söz gereği yapılan açıklamalar dinlendikten sonra dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Bakılan davada öncelikle davanın konusu ile ilgili bir hususun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Bu doğrultuda dava dilekçesine bakıldığında; dilekçede davacılar vekili tarafından 10/08/2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planının,



T.C.

MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/2888

KARAR NO : 2024/1351

uygulama imar planına yapılan itirazın reddine ilişkin 15/11/2023 tarih ve 2023/151 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararının yanısıra Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/08/2023 tarih ve 186 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planı ve bu plana yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemine yönelik ibarelere yer verildiği görülmüşse de; davalı idarelerin savunma dilekçeleri ve ekinde gönderilen bilgi-belgelerden dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylandığının, davacılar tarafından tarih ve sayısı verilen 10/08/2023 tarih ve 186 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planında dava konusu taşınmazın plan onama sınırları dışında kaldığının görüldüğü, fakat davacı tarafca bu hususta yanılığa düşülerek yürürlükteki nazım imar planının 2020 değil 2023 planı olduğu zannıyla dilekçedeki söz konusu ibarelere yer verildiğinin anlaşıldığı, hâlbuki dava dilekçesinin bütünü incelendiğinde davacıların işbu davayı açmaktaki muradının 1/1000 ölçekli planla birlikte dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki zeytinlik işlevinin iptali istemine yönelik olduğunun açık olduğu, yine bu bağlamda davacının 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla ilgili (davaya konu) başvurusunun 2577 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesi kapsamında plan değişikliği yapılarak taşınmaza 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla getirilen zeytinlik işlevinin kaldırılmasına yönelik olduğunun kabulünün gerektiği, dolayısıyla davacıların nihai amacının taşınmazın zeytinlik alandan çıkarılmasının sağlanmasına yönelik olduğu ve bu nedenle iddialarının Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan ve hâlen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin olduğu anlaşıldığından, işbu davada iptali istenilen 1/5000 ölçekli nazım imar planının (davacılar vekilince dava dilekçesinde) sehven Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/08/2023 tarih ve 186 sayılı kararıyla onaylanan nazım imar planı olarak ifade edildiği değerlendirilerek Mahkememizce inceleme yapılırken; dava konusu edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planının (ve bu plana yönelik başvurunun zımnen reddi işleminin), Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı (ve bu plana yönelik başvurunun zımnen reddi işlemi) olarak kabul edilmesinin hem davanın esası bakımından hem de usul ekonomisi ilkesi yönünden uygun olacağı sonucuna varılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5'inci maddesinde "Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. Çevre düzeni planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır." tanımlarına yer verilmiş; adı geçen Kanun'un "Plânlama Kademeleri" başlıklı 6'ncı maddesinde plânların kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Plânları" ve "İmar Plânları"; imar planlarının ise, "Nazım İmar Plânları" ve "Uygulama İmar Plânları" olarak hazırlanacağı belirtilmiş, "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8'inci maddesinin (b) bendinde, "İmar Plânları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye Başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir." kuralı yer almıştır.

3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'un 20'nci

2/4

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden BZ04gz8 - qqWYnN0 - HfrjxIc - gXxiz8= ile erişebilirsiniz



T.C.

MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/2888

KARAR NO : 2024/1351

maddesinde "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalarla en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılmaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu hâlde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülmez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu Kanunun yayımından önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; davacıların Muğla ili, Bodrum ilçesi, İslamhaneleri Mahallesi, 110 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın maliki oldukları, söz konusu taşınmazın Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2020 tarih ve 44 sayılı kararıyla onaylanan Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında zeytinlik alanda kaldığı, Bodrum Belediyesi'nce hazırlanan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/08/2023 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planında da "zeytinlik" olarak planlandığı, davacılar tarafından uygulama imar planına yapılan itirazın 15/11/2023 tarih ve 2023/151 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararıyla reddedildiği, ayrıca davacılar tarafından 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planında değişiklik yapılarak taşınmazın zeytinlik alandan çıkarılmasının talep edildiği, bu başvurunun ise zımnen reddedildiği, bunun üzerine davacılar tarafından 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planının, uygulama imar planına yapılan itirazın reddine ilişkin meclis kararının, 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planının ve nazım imar planı değişikliği yapılması yönündeki başvurularının zımnen reddine ilişkin işlemin kendi taşınmazlarına ilişkin kısmının iptali istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzlukta; 28/07/2016 tarih ve 46656313/867-6459 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü yazısının ekinde yer alan Tarımsal Etüd Haritasında uyumsuzluğa konu taşınmazın "zeytinlik" olarak gösterildiği ve bu doğrultuda dava konusu planlarda da söz konusu taşınmazın zeytinlik olarak planlandığı görülmektedir. Ancak; davacıların başvurusu üzerine tesis olunan 29/08/2023 tarih ve E-46656313-235.01-11079050 sayılı Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yazısında söz konusu parselin kuru marjinal tarım arazisi olduğunun ve tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğunun belirtildiği anlaşıldığından Mahkememizin 14/02/2024 ve 06/03/2024 tarihli ara kararlarıyla dava konusu taşınmazın güncel haritalarda 3573 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığının ve zeytinlik vasfının devam edip etmediğinin ayrıntılı olarak açıklanması ve bir rapor hazırlanarak Mahkememize gönderilmesi istenilmiştir. Ara kararlarınıza cevaben Tarım müdürlüğü personeline mahallinde yapılan inceleme neticesinde; taşınmazda zeytin ağacının tespit edilemediği, uydu fotoğrafları incelendiğinde önceki görüntülerin taşınmazın mevcut görüntüsüyle aynı olduğu, dolayısıyla taşınmazda herhangi bir bozulmanın da söz konusu olmadığı, sadece çalı ve fundalıkların ara ara temizlendiği, sonuç olarak taşınmazın 3573 sayılı Kanun kapsamında zeytinlik saha olarak tanımlanmasının mümkün olmadığı bildirilmiştir. Ayrıca, dava konusu taşınmazın kadaströ komisyon tutanaklarında sehven zeytinli tarla olarak yazıldığının anlaşılması üzerine kayıtlarda düzeltme yapıldığının ve halihazırda taşınmazın tapu kaydında da niteliğinin tarla olarak güncellendiğinin bildirildiği bilgisi verilmiştir.

Bu durumda; dava konusu planlara esas 28/07/2016 tarih ve 46656313/867-6459 sayılı Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü yazısının ekinde yer alan Tarımsal Etüd Haritasında taşınmazın zeytinlik olarak gösterildiği ve davalı idarelerce bu doğrultuda planlama yapıldığı görülmüşse de; söz konusu kaydın hatalı olduğunun anlaşılması üzerine dava konusu taşınmazın kayıtlarda "tarla" olarak güncellendiği ve kuru marjinal tarım arazisi olarak nitelendirildiği, dolayısıyla halihazırda taşınmazın zeytinlik vasfı taşınmadığı anlaşıldığından, taşınmazın zeytinlik olarak planlanmasına ilişkin dava konusu imar planlarında ve bu planlarla ilgili yapılan başvuruların reddine ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Ayrıca; dava konusu taşınmaza getirilen "zeytinlik" fonksiyonunun hukuka aykırılığını ortaya koyan

3/4

UYAP Bilişim Sistemlerinde bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden BZ04gz8 - qqWYNn0 - HfrjxIc - gXxiz8= ile erişebilirsiniz



T.C.

MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/2888

KARAR NO : 2024/1351

bu kararımız uyarınca davalı idarelerce yeniden bir değerlendirme yapılarak davacıların taşınmaza ilişkin fonksiyon ve yoğunluk değerleri yönündeki taleplerinin de bu kapsamda incelenecek olması nedeniyle, Mahkememizce bu kısma yönelik olarak bir inceleme yapılmamıştır.

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu işlemlerin (dava konusu taşınmaz yönünden) **iptaline**,

2-Aşağıda dökümü yapılan ve davacılar tarafından karşılanan 1.202,70-TL yargılama giderinin davalı idareler tarafından davacılar verilmesine, davalı büyükşehir belediyesi tarafından karşılanan 1.500,20-TL tutarında yargılama giderinin davalı büyükşehir belediyesi üzerinde bırakılmasına,

3-Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 20.900,00-TL vekâlet ücretinin davalı idareler tarafından tek vekâlet ücreti olarak davacılar verilmesine,

4-Artan posta avansının talep edilmesi halinde derhâl, talep edilmemesi halinde ise hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen taraflara iadesine,

5-Kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesine (3'üncü İdari Dava Dairesi'ne) istinaf kanun yolu açık olmak üzere, 16/07/2024 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan
DR. LEVENT AKDOĞAN
101785

Üye
ALİ KÖSE
191968

Üye
ÖZLEM YALÇINKAYA
192818

YARGILAMA GİDERLERİ (davacılar)	:	
Başvurma Harcı	:	269,85-TL
Karar Harcı	:	269,85-TL
Y.D. Harcı	:	444,60-TL
Vekalet Harcı	:	38,40-TL
Posta Gideri	:	180,00-TL
TOPLAM	:	1.202,70-TL

YARGILAMA GİDERLERİ (davalı büyükşehir bel. bşk):

Y.D. İtiraz Harcı	:	1.169,40-TL
Vekalet Harcı	:	60,80-TL
Posta Gideri	:	270,00-TL
TOPLAM	:	1.500,20-TL

4/4

UYAP Bilişim Sistemlerinde bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden BZ04gz8 - qqWYNn0 - HfrjxIc - gXxiZ8= ile erişebilirsiniz





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
21. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-64019405-754-2230545

Konu : Bodrum Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar,
Karabağ, Akçaalan, Peksimet,
İslamhaneleri ve Dereköy mahallelerinde
belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Revizyon
ve İlave Uygulama İmar Planı yapılması
hk.

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 08.12.2014 tarihli ve 770209 sayılı yazımız.
b) 07.09.2016 tarihli ve 603104 sayılı yazımız.
c) 24.03.2022 tarihli ve 96052 sayılı yazınız.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahallelerinde bulunan ve ekli CD içerisinde sınırları belirtilen alanda kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre oluşturulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağı hakkında Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi(c) yazı ile talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucu; belirtilen alanlarda yapılacak plan çalışmalarına ilişkin Kurum görüşlerimiz ilgi(a) ve ilgi(b) yazılarımızda bildirilmiş olup, bu yazılarımızda belirtilen içmesuyu isale hattı ve derelerle ilgili hususların ilgi(c) yazı ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağına işlendiği belirlenmiştir. Ancak derelerin uygun bir sahilinde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan servis yolları ayrılarak planlara işlenmelidir.

Gereğini rica ederim.

Mehmet İSKENDER
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 49D752D0-8AA5-418B-8B77-5CC7BBA04688 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 21.Bölge Müdürlüğü İzmir Yolu 5.Km Kuyulu Köyü Mevkii – AYDIN Bilgi için: Ahmet Can ÇAKIR
Tel: 0256 219 39 20 Mühendis
Faks: 0256 219 39 08 Telefon No:(256) 219 39 20-
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr 5574





T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 64019405-754-603104
Konu : İmar İşleri

07.09.2016

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü BODRUM / MUĞLA)

İlgi : 31.08.2016 tarihli ve 20713 sayılı yazınız.

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis ve Gündoğan mahallesi için yazı ekinde gönderilen alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar planı revizyon çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüzü soran ilgi yazınız incelenmiştir.

Yapılan incelemede yazınız ekinde gönderilen alan içerisinde Kurumumuzca Ön İnceleme kademesinde ihalesi yapılan, "DSİ 21. Bölge Müdürlüğü Taşkın Koruma ve Taşkın Rüsubat İstikşaf Raporu ve Proje Yapımı (4. Kısım) ve (7.Kısım)" işi kapsamında ıslah projesi hazırlanan ve hazırlanacak olan derelerin olduğu tespit edilmiş olup yazınız ekinde gönderilen CD içinde bulunan paftada ıslah güzergahları gösterilmiştir. Paftada ayrıca, Bölgemiz 7. Kısım işi kapsamında yer alan, Turgutreis mahallesi sınırları içindeki Altara ve Kaykacak derelerinin ıslah tahditleri de gösterilmiştir. Bu iki derede ıslah proje çalışmaları devam etmekte olup, projelerin tamamlanmasına müteakip güzergahların güncel hali ve kesit genişlikleri bildirilecektir. Bölge Müdürlüğümüzce hazırlanmış projelere esas diğer derelerin ıslah güzergahları ile ıslah kesitleri yazınız ekinde gönderilen CD içinde yer almaktadır. İmar planı çalışmalarında ıslah kesit genişliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca, yazınız ekindeki planlar incelendiğinde, Bölgemiz çalışmaları dışında bulunan birçok yağış havzaları küçük olan kuru derelerinin de bulunduğu görülmüştür. Bu dereler için İmar Planı çalışmalarında, mevcut yataklarının korunması ve en az 5,00m şerit genişliğinde bakım onarım amaçlı yol bırakılması gerekmektedir.

Yazınız ekinde CD içinde Bodrum İçme Suyu vaziyet planı gönderilmiştir. Plan içinde yer alan içme suyu hatları ile depoların da İmar Planı çalışmalarında dikkate alınması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.



Adnan EKEN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :
1)CD (1ad)



DAĞITIM :

Güvenli Elektronik İmzalı
Aslı ile Aynıdır.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Original elektronik belge adresi: "https://evrakdogrula.dsi.gov.tr" Doğrulama Kodu: TGWD-WFR9-XG52-2414

Adres : DSİ 21. Bölge Müdürlüğü İzmir Yolu 5.KM Kuyulu Köyü Mevkii
09020 AYDIN
Telefon : (256) 219 39 20 Belgegeçer (Fax) : (256) 219 39 08 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi için:
Hüseyin PİRLİBEYLİOĞLU Başmühendis
Telefon :
e-posta : hpirlibeylioglu@dsi.gov.tr

13 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN ALANLARA İLİŞKİN EKLER

13.1 24.10.2025 TARİHLİ VE 18810 SAYILI KURUL KARARI

	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	
Sayı : E-66782052-165.02.03-7502377 Konu : Muğla ili, Menteşe İlçesi, Bodrum İlçesi, Turgutreis ve Muhtelif Mahalleler 1/5000 NİP ve 1/1000 UİP değişikliği (48.00.5067)		
DAĞITIM YERLERİNE		
Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.10.2025 tarihli ve 18810 sayılı kararı yazımız ekinde gönderilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.		
Lütfi EKİNCİ Koruma Bölge Kurulu Müdür V.		
Ek: 1 - Karar (1 Sayfa) 2 - 1/5000 NİP ve 1/1000 UİP Pafta + Rapor(1 takım)		
Dağıtım: Gereği: Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına Bodrum Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)		
Bilgi: Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı) Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: A8DD8BAC-B184-4B82-9FC4-AB545650B593 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys 2863 ve 2577 sayılı kanunlar uyarınca alınmış kararlarına ilan ve tebliğden itibaren 60 gün içerisinde Koruma Yüksek Kurulu ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir. EMİRBİYEYAZIT MAH. UÇLER SOK. NO:42 MENTEŞE/MUĞLA muglakurul@ktb.gov.tr tel: 02522130151 fax: 02522142217		
Bilgi için Gülşen KAYA Şehir Plancısı Telefon No: (252) 213 01 53		
		

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No :24.10.2025-670
Karar tarihi ve No :24.10.2025-18810

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerinde, sit dışında, tescilli taşınmaz ve korunma alanında kalan, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.01.2023 tarih ve 13721 sayılı, 10.07.2025 tarih ve 18174 sayılı kararları ile uygun bulunan, Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025/2025-38 sayılı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025/220-211 sayılı Meclis kararları ile uygun bulunarak "2863 sayılı kanun kapsamında kalan kısımlarının ilgili mevzuat doğrultusunda değerlendirilmek üzere Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi; ..." kararına istinaden, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kısımlarına ilişkin görüş talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin iletildiği Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 19.08.2025 tarih ve 457510 sayılı yazısı, Bodrum Belediye Meclisinin 09.04.2025/2025-38 sayılı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025/220-211 sayılı Meclis kararları ile 20.10.2025 tarih ve 3777586 sayılı Kurul Müdürlüğü uzman raporu okundu, 48.01.5067 numaralı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahallelerinde, sit dışında, Kurulumuzun 20.01.2023 tarih ve 13721 sayılı, 10.07.2025 tarih ve 18174 sayılı kararları ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan Akyarlar Mahallesi, 1. grup tescilli 349,ada 24,25 parseller ile korunma alanında kalan 349 ada, 15,21,22,27,31,34 parsellere yönelik değişiklik önerisi ile plan notu değişikliği önerisinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine olumsuz etki etmeyeceği anlaşıldığından, kararımız eki pafta hali ile "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinin 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğu karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
BULUNMADI

ÜYE
Dr. Öğr. Üyesi Saim CİRTİL
İMZA

ÜYE
Av. Bahar BEKTAŞ
BULUNMADI

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
Banu TOK
İMZA

ASLI GİBİDİR
LÜTFİ EKİNCİ
Müdür V.

ÜYE
Buse BALOĞLU YELKEN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Saim ÜNLÜLER
İMZA

ÜYE
Mustafa Onur DÜKANCİ
İMZA

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Büyükşehir Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
Esin GÜMÜŞ
İMZA

48.01.5067

13.2 TESCİL VE SİT KARARI

B O D R U M : 1 0 7 9 - 3

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Sayı: 36521862-310.02.02.01-E.644
Tarih: 01.02.2018
Dosya Numarası: 2018-16765



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36521862-310.02.02.01-E.644
Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar
Mahallesi, Karaincir Mevkii, 349 ada
10 ve 11 parseller.

01.02.2018

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Muğla K.V.K.B.K. Müdürlüğünün 25.01.2018 tarih ve E.74972 sayılı yazısı.

İlgi yazı eki kararda; İlimiz, Bodrum İlçesi , Turgutreis Mahallesinde y açılacak 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına esas görüş verilmesi talebine ilişkin yerinde yapılan incelemede Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, 349 ada 10 ve 11 parselde tespit edilen antik kalıntıların ekli haritada gösterildiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edildiği, söz konusu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu' nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke kararındaki koruma kullanma koşullarının geçerli olduğu belirtilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri ilgisi nedeniyle Şube Müdürlüğünüze gönderilmektedir.
Bilgilerinize arz ederim.

Esin GENÇTÜRK GÜMÜŞ
Şube Müdürü

Bilgi :
Planlama Şube Müdürlüğüne
Nazım Planlama Şube Müdürlüğüne

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<https://ebelediye.mugla.bel.tr/> adresinden Doğrulama Kodu : 59D3C4AA Belge No: 36521862-310.02.02.01-E.644 ile doğrulayabilirsiniz.

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/MUĞLA
Telefon No:444 48 01 Faks:(0252) 214 22 98
İnternet Adresi:www.mugla.bel.tr

İrtibat: MEVLÜT KOÇAN - Arkeolog
Tel:(0252) 214 50 70 / 3014
mevlutkocan@mugla.bel.tr

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 17/01/2018-278
Karar tarihi ve No : 17/01/2018-6304

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesinde yapılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına esas görüş verilmesi talebine ilişkin; Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.10.2014 tarih ve 13986 sayılı, 02.12.2016 tarih ve 27814 sayılı yazıları ve ekleri, Müdürlüğümüzün 04.12.2014 tarih ve 2850 sayılı, 25.11.2016 tarih ve 4254 sayılı, 15.03.2017 tarih ve 1103 sayılı yazıları, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Rektörlüğü Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğünün 27.01.2015 tarih ve 1104 sayılı yazısı ve ekleri, Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 11.07.2016 tarih ve 3981 sayılı yazısı ve ekleri, Kurulumuzun 21.11.2017 gün ve 6131 sayılı kararı ile 15.01.2018 tarihli Müdürlük Uzman Raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesinde yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına esas görüş verilmesi talebine ilişkin yerinde yapılan incelemede Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, 349 ada10 ve 11 parseldetespit edilen antik kalıntıların ekli haritada gösterildiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine, söz konusu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke kararındaki koruma kullanma koşullarının geçerli olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)

ASLI GİBİDİR
Hikmet GÜRENLER
Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
L. Ayşegül DİNÇER
(İMZA)

ÜYE
Pakize ÜNALDI
(İMZA)

ÜYE
S. Semih EREN
(İMZA)

ÜYE
Saime KÖKÇÜ
(İMZA)

ÜYE
Hüseyin KESİMOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Doç. Dr. A. Şevki DUYMAZ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Büyükşehir Belediye Tems.
Esin G. GÜMÜŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Temsilcisi
Gamze ESEDOĞLU
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji
Müzesi Müdür V.
Tayfun SELÇUK
(İMZA)

Dosya No:48.01.5067-2

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ (D.K.V.K.E)		SİT	ENVANTER NO:
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			HARİTA NO:
İL: MUĞLA	İLÇESİ: BODRUM	MAHALLE KÖY: AKYARLAR MAHALLESİ, KARAINCIR MEVKİİ	KADASTRO PAFTA: ADA: 349 PARSEL: 10-11	
GENEL TANIM: MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR MAHALLESİ, KARAINCIR MEVKİİ, 349 ADA 10 VE 11 PARSELLER ÜZERİNDE KABA TAŞ İŞÇİLİĞİ GÖSTEREN ANTİK DUVAR KALINTI ARİTESPİT EDİLMİŞTİR. KABA İŞÇİLİŞ GÖSTEREN DUVARIN YAKINLARINDA BÜYÜK OLASILIKLA DUVAR YAPIMINDA KULLANILAN MALZEMEYE YÖNELİK ANTİK TAŞ OCAĞININ BİR KISMI GÖRÜLEBİLMEKTEDİR. ROMA DÖNEMİNE AİT OLDUĞU DÜŞÜNÜLEN TAŞ OCAĞI İÇİNDEKİ KAYA OYGU MEZAR OLDUKÇA TAHİRİP OLMUŞTUR.				
ŞİMDİKİ TEHLİKELER, TAHİRİBATA AÇIKTIR.				
ŞİMDİKİ DURUM:				
SİT POTANSİYELİ: ARKEOLOJİK		KORUMA DERECE: I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALAN OLARAK TESCİLİ DEĞER GÖRÜLMÜŞTÜR.		
ŞİMDİKİ KORUMA: KORUNMAMAKTADIR.		HAZIRLAYANLAR: 15/01/2018 MUSTAFA ERDÜRK UZMAN İST. TARİHÇİ SERCAN SARICAY HARİTA MÜHENDİSİ TURAN YILMAZ MÜZE ARKEOLOG BELKİS DÖNMEZ Y.ŞEHİR PLANCISI ARAŞTIRMACISI KONTROL EDEN: 15/01/2018 ERKENT GÖRBUZER BOĞAZ KURULU MÜDÜRÜ		
ÖNERİLEN KORUMA: I. DERECE ARKEOLOJİK SİT		KARAR NO: ...		
YAYIN DİZİSİ: RASTLANMADI		REVİZYON: ONAY: ...		
GÖZLEMLER: Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17/01/18... gün ve 6304... sayılı kararı ekidir.		(Handwritten signatures and stamps)		
HARİTALAR, FOTOĞRAFLAR: ARKADA (Stamp: ASLİ GİBİDİR, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)				



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKİ İTİRAZLARINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR MAH.
KARAINCIR MEYDANI, 348 ADA, 10 VE 11 PARSELLER
TESCİL HARİTASI

GÖSTERİM

1.DERECE ANNEKÖLÜK SİT ALANI SINIRI

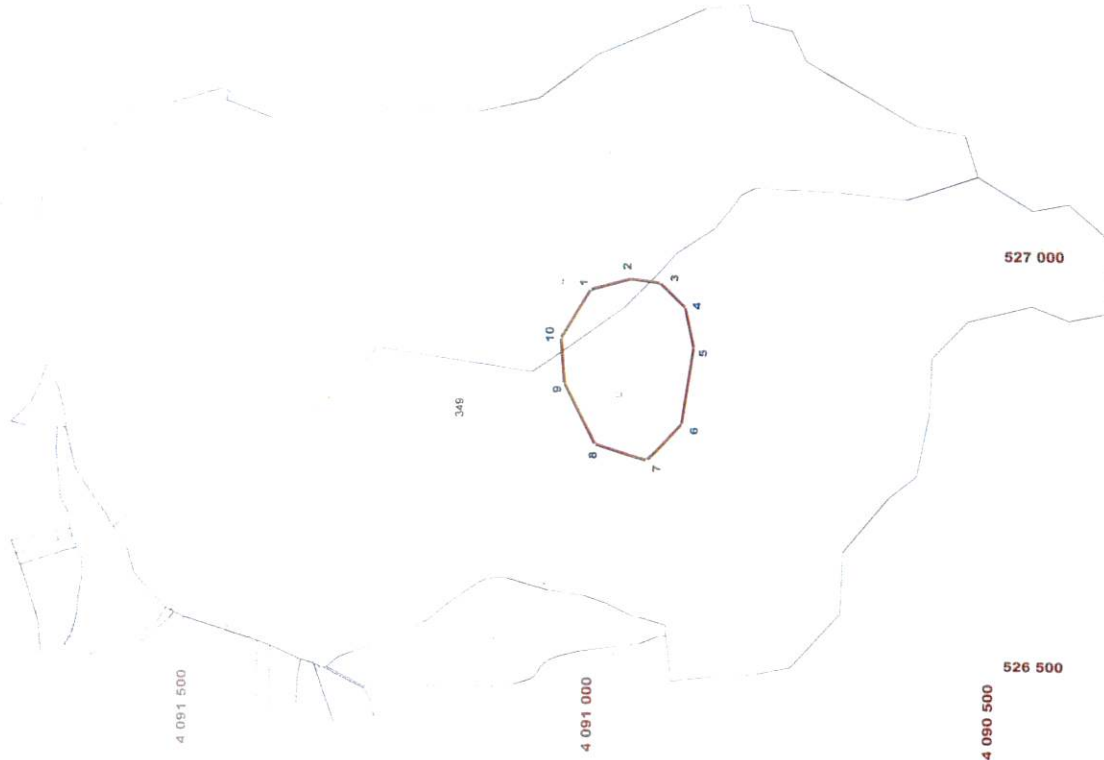


ÖLÇEK:1/1000

1.DERECE ANNEKÖLÜK SİT ALANI SINIRI
KOORDİNATLARI (EDG-UTM)

Nokta No	Y	X
1	526950.86	4090995.92
2	526964.07	4090947.61
3	526959.56	4090915.08
4	526930.57	4090883.19
5	526882.58	4090872.56
6	526790.07	4090887.73
7	526746.66	4090930.22
8	526785.02	4090990.12
9	526838.16	4091026.76
10	526892.24	4091031.03

Muğla Kültür Varlıkları
Borçlu Bölge Kurulunun
17/01/18
6364 sayılı
kararı ile



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R



KURUL KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 21/06/2006-77
Karar tarihi ve No : 21/06/2006-2044

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Beldesi'nde bulunan konutlar, yel değirmeni, cami, çeşmeler, sarnıçlar, kiliseler ile havuz, kuyu ve mezarlıkların tescil edilmesine ilişkin Kayra Araştırma ve Uygulama Merkezi'nin 11.04.2006 tarih ve 104/06 sayılı yazısı okundu. eki anıt fişleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda,

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Beldesi'nde bulunan ve ekli listelerde adresleri ve kadastral durumları belirtilen, 2863 sayılı Kanunda tanımlanan taşınmaz kültür varlıklarından olan yel değirmeni, cami, sarnıçlar, kiliseler ile havuz, kuyu, hamam kalıntısı ve mezarlıkların taşınmaz kültür varlığı olarak, konutların sivil mimarlık örneği yapı olarak tescil edilmesine, yel değirmeni, cami, sarnıçlar, çeşmeler, kiliseler ve hamam kalıntısının I. grup, konutların II. grup yapılar olarak belirlenmelerine, liste II'de belirtilen 20 envanter numaralı şarap işliği ve hamam kalıntısı, 21 envanter numaralı su kemeri, 22 ve 23 envanter numaralı kiliselerin çevresinde her yönden 50'şer m., liste I'deki konutlar ile liste 2'deki cami, yel değirmeni, çeşmeler, havuzlar, kuyular ve sarnıçların çevresinde her yönden 25'er m. korunma alanı belirlenmesine, korunma alanları içinde kalan taşınmazların parsel numaralarının Belediyesince tespit edilerek Kurulumuza iletilmesine, tescilli parseller ve korunma alanları içinde kalan taşınmazlarda yapılmak istenen her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesi Kurulumuzdan izin alınmasına karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Doç.Dr.Zeynep ENLİL
(İMZA)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Yard. Doç.Dr.Şakir ÇAKMAK
(İMZA)

ÜYE
Doç.Dr. Hasan AYRANCI
(Bulunmadı)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Ergün LAFLI
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Erkan UÇKAN
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Turgutreis Belediye Temsilcisi
Hüseyin SANLI
(İMZA)

ASLİ GİBİDİR

İkret GURBUZER
Müdür V

Dosya No:48.01.3006

256

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 21/06/2006-77
Karar tarihi ve No : 21/06/2006-2044



Toplantı Yeri
MUĞLA

LİSTE II
KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI
OLARAK TESCİL EDİLEN CAMİİ, SARNIÇLAR, YELDEĞİRMENİ, KİLİSELER,
ÇEŞMELER, HAVUZLAR, KUYULAR, HAMAM KALINTISI VE MEZARLIKLAR

SIRA NO	ENV. NO	ADI	ADRESİ	PAFTA	PARSEL
1	1	Camii	Akçaalan Köyü	13	1098 +
2	2	Mezarlık	Akçaalan Köyü	13	1098 +
3	3	Mezarlık	Akçaalan Köyü	16	1156
4	4	Sarnıç	Mandıra Köyü	29	1667
5	5	Sarnıç	Mandıra Köyü	30	1667
6	6	Sarnıç	Mandıra Köyü	29	1667
7	7	Sarnıç	Akçaalan Köyü	25	1850
8	8	Sarnıç	Akçaalan Köyü	16	1180
9	9	Sarnıç	Akçaalan Köyü	25	1679
10	10	Sarnıç	Akçaalan Köyü	25	1774
11	11	Sarnıç	Akçaalan Köyü	26	1961
12	12	Sarnıç	Akyarlar Köyü	9	445
13	13	Sarnıç	İslamhaneleri Köyü	N18c-22a-3	679
14	14	Çeşme	Karabağ Mahallesi	23	1609
15	15	Çeşme	Karabağ Mahallesi	24	1637
16	16	Çeşme	Mandıra Köyü	29	1667
17	17	Çeşme	Akçaalan Köyü	26	-
18	18	Havuzlu Çeşme	Akyarlar Köyü	3	33

GEÇİCİ BAŞKAN
Doç.Dr.Zeynep ENLİL
(İMZA)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Yard. Doç.Dr.Şakir ÇAKMAK
(İMZA)

ÜYE
Doç.Dr. Hasan AYRANCI
(Bulunmadı)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Ergün LAFLI
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Erkan UÇKAN
(İMZA)

ASLI GİBİDİR
M. GÜRBÜZER
Müdür V.

TEMSİLCİ ÜYE
Turgutreis Belediye Temsilcisi
Hüseyin SANLI
(İMZA)

Dosya No:48.01.3006

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 21/06/2006-77
Karar tarihi ve No : 21/06/2006-2044



Toplantı Yeri
MUĞLA

LİSTE II
KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI
OLARAK TESCİL EDİLEN CAMİİ, SARNIÇLAR, YELDEĞİRMENİ, KİLİSELER,
ÇEŞMELER, HAVUZLAR, KUYULAR, HAMAM KALINTISI VE MEZARLIKLAR

SIRA NO	ENV. NO	ADI	ADRESİ	PAFTA	PARSEL
19	19	Havuz ve Kuyu	Akyarlar Köyü	4	72
20	20	Şarap İşliği ve Hamam Kalıntısı	Akyarlar Köyü	4	72
21	21	Su Kemerli	Akcaalan Köyü	16	1153
22	22	Kilise	Akyarlar Köyü	12	1110
23	23	Kilise	Akyarlar Köyü	8	1211
24	24	Yel Degirmeni	Aşağı Mahalle	16	1177

GEÇİCİ BAŞKAN
Doç.Dr.Zeynep ENLİL
(İMZA)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Yard. Doç.Dr.Şakir ÇAKMAK
(İMZA)

ÜYE
Doç.Dr. Hasan AYRANCI
(Bulunmadı)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Ergün LAFLI
(İMZA)

ÜYE
Yard.Doç.Dr.Erkan UÇKAN
(İMZA)

ASLI GİBİDİR


İbrahim GÜRBÜZER
Müdür

TEMSİLCİ ÜYE
Turgutreis Belediye Temsilcisi
Hüseyin SANLI
(İMZA)

Dosya No:48 01.3006

756