

MUĞLA – BODRUM

TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ- AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



AND HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİC. LTD. ŞTİ

MUTLUKENT MAHALLESİ ANGORA BULVARI 1920. CADDE BEYSU VİLLA KENT SİTESİ NO:15 BEYSUKENT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL: 0312 465 00 40 FAX: 0312 465 00 41
E-MAIL: andplanlama@gmail.com

EMİRBAYAZIT MAHALLESİ ZÜBEYDE HANIM CADDESİ NO:12 MENTEŞE/MUĞLA
TEL: 0252 502 00 40
E-MAIL: andplanlamamugla@gmail.com



MUĞLA – BODRUM

TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ- AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS
2025





İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	3
3.1 Planlama Alanı Nüfusu, Donatı Alanları ve Standartlar	5
<i>Tablo 1: Donatı Alanları ve Standartlar</i>	<i>6</i>
<i>Tablo 2. Yürürlükteki Plan ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması</i>	<i>7</i>
4. EKLER	10
EK-1. MAHKEME KARARLARI.....	10
EK-2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	32



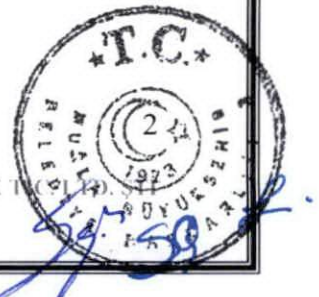
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

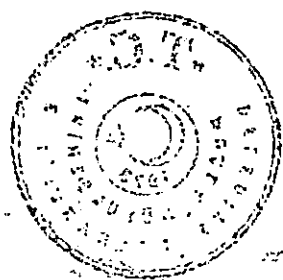
Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı ve askı itirazları sonrası 10.09.2020 tarih ve 147 sayılı kararı ile onaylanan ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2021 tarih ve 6217 sayılı yazısı ile kesinleştiği bildirilen "*Bodrum 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 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği*"nin kesinleştiği bildirilmiştir.

Bu kez söz konusu plana ilişkin Belediye Başkanlığınca yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik mekânsal düzenlenmelerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Plan değişikliği ile "*Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım 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 Belediye Başkanlığınca plana yönelik yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların giderilmesi amaçlanmaktadır.





2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alanlar; "Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" sınırı kapsamında kalmaktadır.

"Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" 2.727 hektarlık alanı kapsamakta olup, yapılan plan değişiklikleri; yaklaşık 115,21 hektarlık alan içerisinde, 102 adet plan değişikliği sınırı ile 14 adet plan paftasını kapsamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

"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.

Yapılan 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.

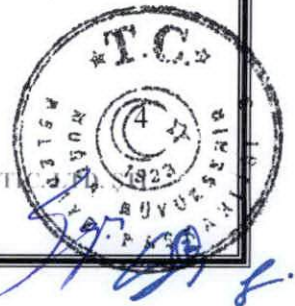
Plan açıklama raporunda yer alan; "Yürürlükteki Plan ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı" tablosu incelendiğinde; Bahse konu plan değişikliği ile yapılan değişikliklerin; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında, 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kararlarını, "Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" ana karar ve hedeflerini, sosyal ve teknik altyapı dengesini ve plan kapasite nüfusunu etkileyen nitelikte olmadığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılarak plan kararı üretildiği tespit edilmiştir.



Sonuç olarak;

Yapılan değişiklikler;

1. Yapılaşmasının büyük çoğunluğu tamamlanmış bölgelerde müktesep hakların korunması ve uygulama bütünlüğünün sağlanmasına yönelik yapılan değişiklikler,
2. Mülkiyeti Bodrum Belediyesine ait taşınmazlara ilişkin yapılan değişiklikler,
3. Belediye Başkanlığınca plana ilişkin yürütülen iş ve işlemlerde yaşanan sıkıntıların çözümüne yönelik yapılan değişiklikler,
4. Bodrum Belediye Başkanlığı evrak sistemine kayıtlı vatandaş dilekçelerine yönelik yapılan değişiklikler,
5. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen talepler doğrultusunda yapılan değişiklikler,
6. Mahkeme kararlarına ilişkin yapılan değişiklikler,
7. Kurum görüşleri (Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, MUSKİ, ADM) doğrultusunda yapılan değişiklikler olarak değerlendirilmiştir.



3.1 Planlama Alanı Nüfusu, Donatı Alanları ve Standartlar

“Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” plan kapasite nüfusu; sürekli ikamet eden **54.000**, geçici ikamet eden **81.000** ve toplam **135.000** kişi olarak hesaplanmış olup, yapılan plan değişiklikleri ile plan kapasite nüfusunda artış olmamaktadır.

Bu doğrultuda, yapılan plan değişiklikleri ile kullanım alanı değişen donatı alanlarında kişi başına düşen metrekareler yine mevcut planda belirlenen plan kapasite nüfusu üzerinden hesaplanmış olup, mevcut plan durum ve plan değişikliği durum olarak, aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bu tabloda eğitim alanı ihtiyacı “Muğla İli, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” Plan Araştırma ve Açıklama Raporunda da belirtildiği gibi plan kapasite nüfusunda belirtilen sürekli ikamet eden nüfus, diğer donatı alanları ihtiyaçları ise toplam plan kapasite nüfus önerisi (geçici ve sürekli nüfus) üzerinden hesaplanmıştır.



Tablo 1: Donatı Alanları ve Standartlar

Kullanım	Standart (0-75.000 kişi)	Mevcut Durum		Plan Önerisi	
	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi
Anaokulu	0,50	29551,22	0,55	30.848,47	0,57
İlkokul	2,00	103270,96	1,91	104.714,77	1,94
Ortaokul	2,00	100109,45	1,85	101.508,31	1,88
Gündüzlü Lise	2,00	80842,90	1,50	80.842,90	1,50
Yatılı Lise					
Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise					
Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri					
Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü					
Özel Eğitim Tesisleri ¹		45939,64	0,85	45.939,64	4,59
Eğitim Toplam	6,5	359.714,17	6,66	363.854,10	6,74

Kullanım	Standart (75.001-150.000 kişi)	Mevcut Durum		Plan Önerisi	
	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi
Açık Yeşil²	10	2.226.840,03	16,50	2.235.856,82	16,56
Sağlık	1,5	202.973,04	1,50	198.059,35	1,47
Sosyo-Kültürel	1	137.642,37	1,02	139.088,01	1,03
İbadet	0,5	68.621,07	0,51	68.631,65	0,51
Teknik Altyapı	1,25	200.499,75	1,49	205.456,11	1,52

Yapılan değişiklikler ile son halini alan, yürürlükteki plan ve öneri plan değişikliği kullanım kararlarının alansal karşılaştırması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

¹ Özel Eğitim Tesisi olarak belirtilen alan Peksimet Mahallesi'nde bulunmaktadır. Bu alan; ilkokul, ortaokul ve lise olarak planlanacak olup kullanımların kendi içindeki alan dağılımları proje sonucu netleşeceğinden planda ayrı ayrı gösterilmemiştir. Toplam 45.940 m² olan özel eğitim alanının 5000 m²'si ilkokul alanı, 8000 m²'si ortaokul alanı ve 32940 m²'si ise lise alanı olarak planlanacaktır. Bu durumda planlama alanı bütününde toplam eğitim alanı ihtiyacı karşılanmaktadır.

² Açık Yeşil Alan toplamına dahil kullanımlar: Park, Rekreasyon, Rekreatif ve Spor Tesisi Alanları

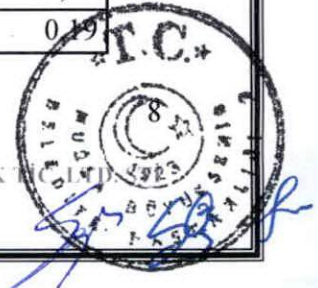


Tablo 2. Yürürlükteki Plan ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)
<i>Meskun Konut</i>	524,55	19,24	523,97	19,21
<i>Gelişme Konut</i>	80,23	2,94	81,90	3,00
<i>Gelişme Konut (Seyrek Yoğunluk)</i>	9,89	0,36	9,06	0,33
Konut Toplam	614,67	22,54	614,93	22,55
Ticaret	34,46	1,26	35,62	1,31
Pazar	1,14	0,04	0,85	0,03
Akaryakıt İstasyonu	3,47	0,13	3,37	0,12
Küçük Sanayi	1,15	0,04	1,15	0,04
Resmi Kurum Alanı	1,21	0,04	1,21	0,04
Belediye Hizmet Alanı	11,79	0,43	11,54	0,42
Askeri Yasaklı Bölge	0,23	0,01	0,23	0,01
Toplu İşyerleri	15,20	0,56	15,20	0,56
Ticaret+Konut	142,58	5,23	153,97	5,65
<i>Otel Alanı</i>	94,54	3,47	71,09	3,27
<i>Apart Otel</i>	19,02	0,70	19,51	2,61
<i>Pansiyon Alanı</i>	5,38	0,20	4,77	0,17
<i>Eko Turizm Alanı</i>	36,02	1,32	39,48	1,41
Turizm Toplam	154,96	5,69	170,96	6,23
Günöbirlik	36,39	1,33	36,11	1,32
Tarım ve Hayvancılık Tesisi	17,41	0,64	17,41	0,64
<i>Anaokulu</i>	2,96	0,11	3,08	0,11
<i>İlköğretim</i>	10,33	0,38	10,47	0,38
<i>Ortaöğretim</i>	10,01	0,37	10,15	0,37
<i>Lise</i>	5,12	0,19	5,12	0,19
<i>Teknik Öğretim</i>	2,97	0,11	2,97	0,11
<i>Özel Eğitim</i>	4,59	0,17	4,59	0,17
Eğitim Tesisi Toplam	35,98	1,33	36,39	1,33



Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)
Sağlık Tesisi	15,56	0,57	15,07	0,55
Özel Sağlık Tesisi	4,73	0,17	4,73	0,17
Sağlık Tesisi Toplam	20,29	0,74	19,81	0,73
Sosyal Tesis	7,23	0,27	8,00	0,29
Özel Sosyal Tesis	0,67	0,02	0,67	0,02
Kreş, Gündüz Bakımevi	0,38	0,01	0,38	0,01
Kültürel Tesis	5,48	0,20	5,80	0,21
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı Toplam	13,76	0,50	13,91	0,51
İbadet Yeri (Cami+Mescit)	6,66	0,24	6,66	0,24
İbadet Yeri (Kilise)	0,20	0,01	0,20	0,01
İbadet Yeri Toplam	6,86	0,25	6,86	0,25
Park-Çocuk Bahçesi	155,97	5,72	155,68	5,71
Rekreasyon	38,60	1,42	39,79	1,46
Rekreatif	22,32	0,82	22,31	0,82
Açık ve Kapalı Spor Tesisi Alanları	5,80	0,21	5,80	0,21
Yeşil Alan Toplam	222,69	8,17	223,59	8,20
Pasif Yeşil Alan	2,57	0,09	2,57	0,09
Fuar-Panayır	2,92	0,11	2,77	0,10
Mezarlık	5,58	0,20	5,58	0,20
İçme Suyu Tesisi	0,99	0,04	1,18	0,04
Trafo Alanı	3,47	0,13	3,49	0,13
Teknik Altyapı	10,86	0,40	11,07	0,41
Kaptaj Alanı	0,03	0,01	0,03	0,01
Katı Atık Depolama	1,65	0,06	1,65	0,06
Atıksu Arıtma Tesisi	3,05	0,11	3,09	0,11
Teknik Altyapı Toplam	20,05	0,75	20,47	0,80
Tarım	317,48	11,64	296,43	10,91
Zeytinlik	129,76	4,76	121,16	4,44
Mera	307,94	11,29	301,83	11,07
Maki-Funda	42,25	1,55	42,04	1,54
Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan	71,81	2,63	71,81	2,63
Su Yüzeyi	24,86	0,91	22,12	0,81
Bisiklet Parkı	0,04	0,01	0,04	0,01
Genel Otopark	5,14	0,19	5,14	0,19



MUĞLA – BODRUM
TURGUTREİS-BAHÇELİEVLER-AKYARLAR-KARABAĞ-AKÇAALAN-PEKSİMET-İSLAMHANELERİ-DEREKÖY MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yollar	462,36	16,94	486,37	17,84
Toplam	2.727,00	100,00	2727,00	100

Yapılan değişiklikler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılmıştır.

Yapılan değişiklikler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılmıştır.

Yapılan değişiklikler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılmıştır.

Yapılan değişiklikler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında mevcut planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren nitelikte olmayıp, zorunluluk durumunda kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılmıştır.



AND HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT MÜHENDİSLİK



PLAN MÜELLİFİ

AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Mimikent Mah. Anzora Bulv. 1520. Cad. Beysa Villa
Kent Sitesi No:16 BEYŞEHİR/ ANKARA/ ANKARA
Tel: 0 312 465 00 40 (Pbx)- Fax: 0312 465 00 41
Doğanbey V.D.069 008 47 59

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No (ODTÜ) 1254
Oda Sicil No:5274

KONTROL EDEN

Nevin Selin GÜÇTEKİN
Y.Şehir Plancısı

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : NİP - 481102839
Ölçek : 1/5.000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahallelerine yönelik hazırlanan 14 adet paftadan ibaret Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisini 10/07/2025 tarihli ve 220 sayılı kararıyla ~~aynen~~ / değiştirilerek onaylanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANI

Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

