



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ,
1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-
170, 1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118
ADA 1-2-3, 1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123
ADA 1, 1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER
BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
MART – 2023



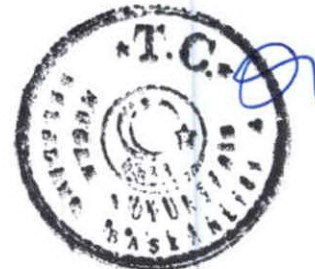


MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
YENİKÖY MAHALLESİ, GÖKTEPE MEVKİİ,
1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-170,
1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3,
1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123 ADA 1,
1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER
BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART – 2023

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	5
ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR	8
ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	9
2. PLANLAMA ALANININ YAPISI VE ANALİZLERİ	10
FİZİKSEL YAPI	10
Topoğrafya ve Eğim Durumu	10
Planlama Alanının Jeolojik Yapısı.....	10
İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt	11
ÖZEL STATÜLÜ ALANLAR	13
Sit Alanları	13
Turizm Merkezleri	15
ARAZİ KULLANIM	15
MÜLKİYET DURUMU	16
3. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	17
HUKUKİ DURUM ve MAHKEME KARARLARI.....	17
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	17
Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	17
Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ve PLAN HÜKÜMLERİ	21
4. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	23
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI VE KAPSAMI	27
6. PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI	32
7.EKLER	46



HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	5
Harita 2: Planlama Alanının İl ve İlçe İçindeki Yeri	5
Harita 3: Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri	6
Harita 4: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	6
Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri	7
Harita 6: Planlama Alanının İdari Yapısı	8
Harita 7: Muğla İli Ulaşım Ağı	9
Harita 8: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	9
Harita 9: Bölgesel Jeolojik Yapı	10
Harita 10: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Paftası	12
Harita 11: Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 12.04.2017 Tarih ve 5325 Sayılı Kararı Eki	13
Harita 12: Planlama Alanı ve Çevresindeki Sit Alanları	14
Harita 13: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu	15
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Mülkiyet Durumu	16
Harita 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-1	18
Harita 16: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-2	19
Harita 17: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu-1	20
Harita 18: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu-2	21
Harita 19: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22
Harita 20: Onanlı ve Öneri Plan Sınırları Analizi	23
Harita 21: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.03.2021 tarih ve 1016556 Sayılı Yazı Eki	33
Harita 22: ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.02.2022 tarihli Yazı Eki	34
Harita 23: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	40
Harita 24: Onanlı-Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	41



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan, Muğla ili, Bodrum ilçesi Yeniköy mahallesinde yer almaktadır.

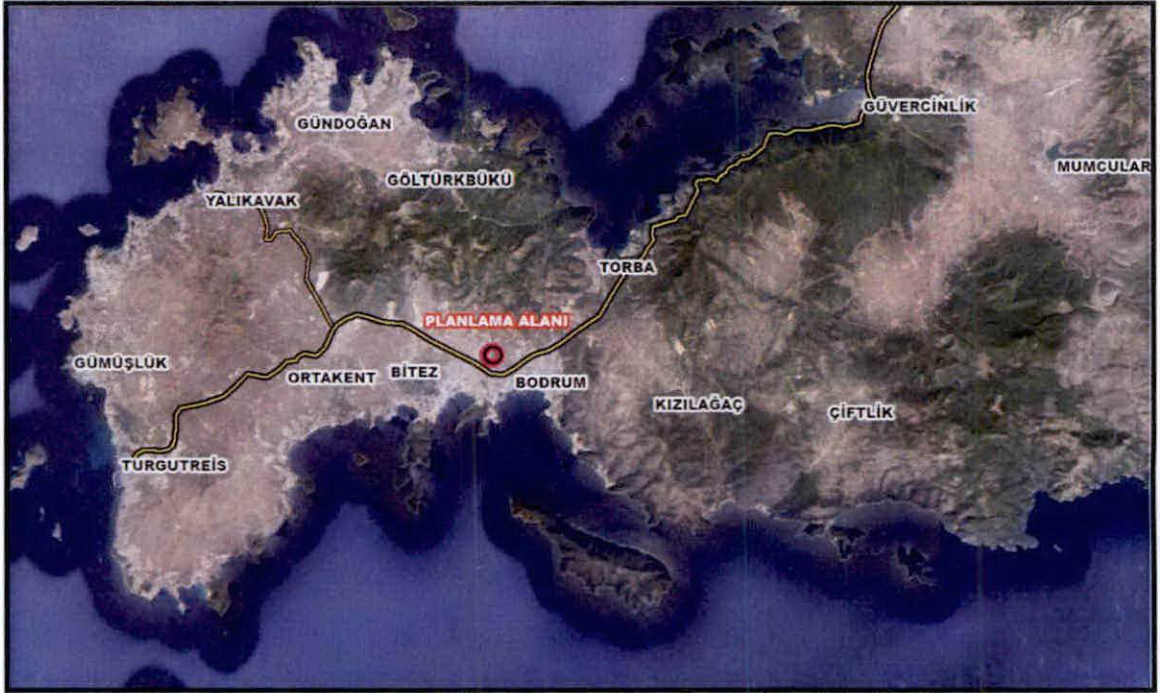
Planlama alanı, Bodrum Merkez'in kuzey bölümünde yer almakta olup, söz konusu alanın çevresinde konut alanları planlıdır.



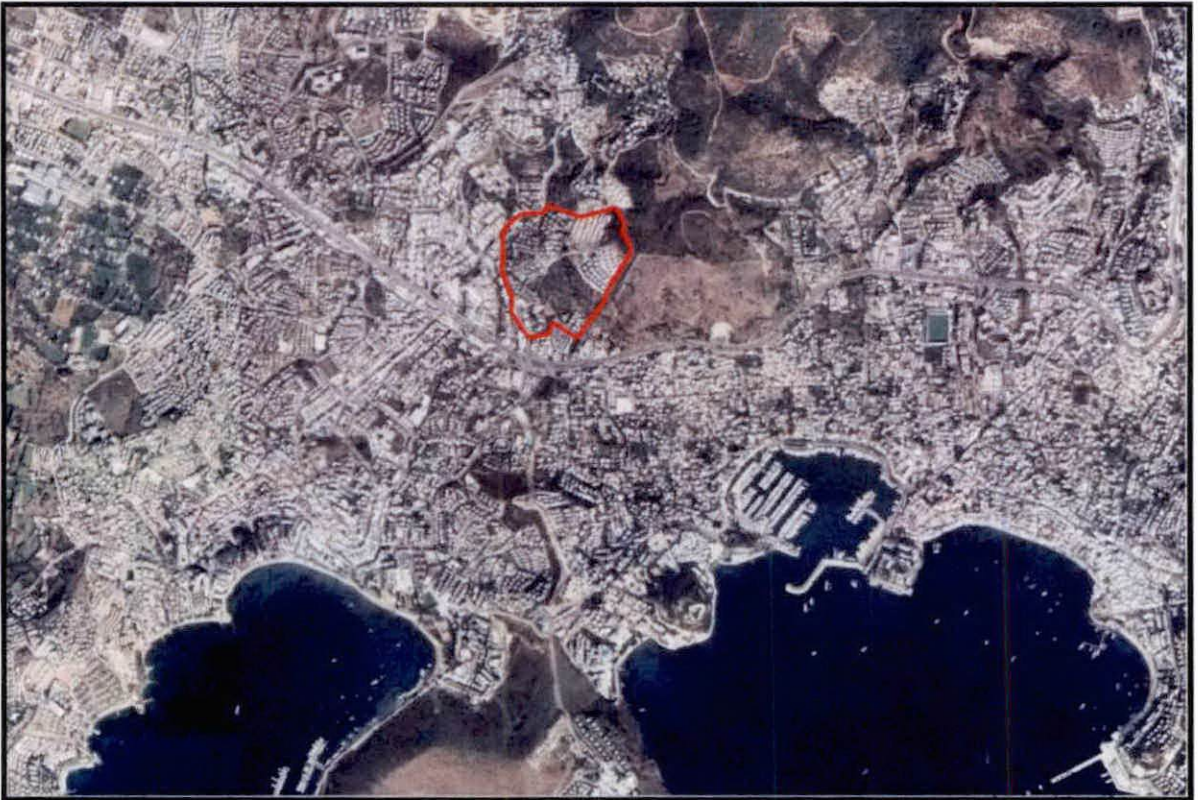
Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



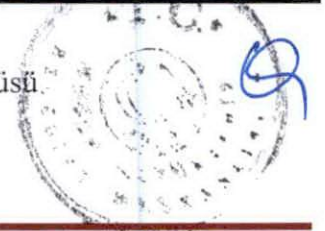
Harita 2: Planlama Alanının İl ve İlçe İçindeki Yeri

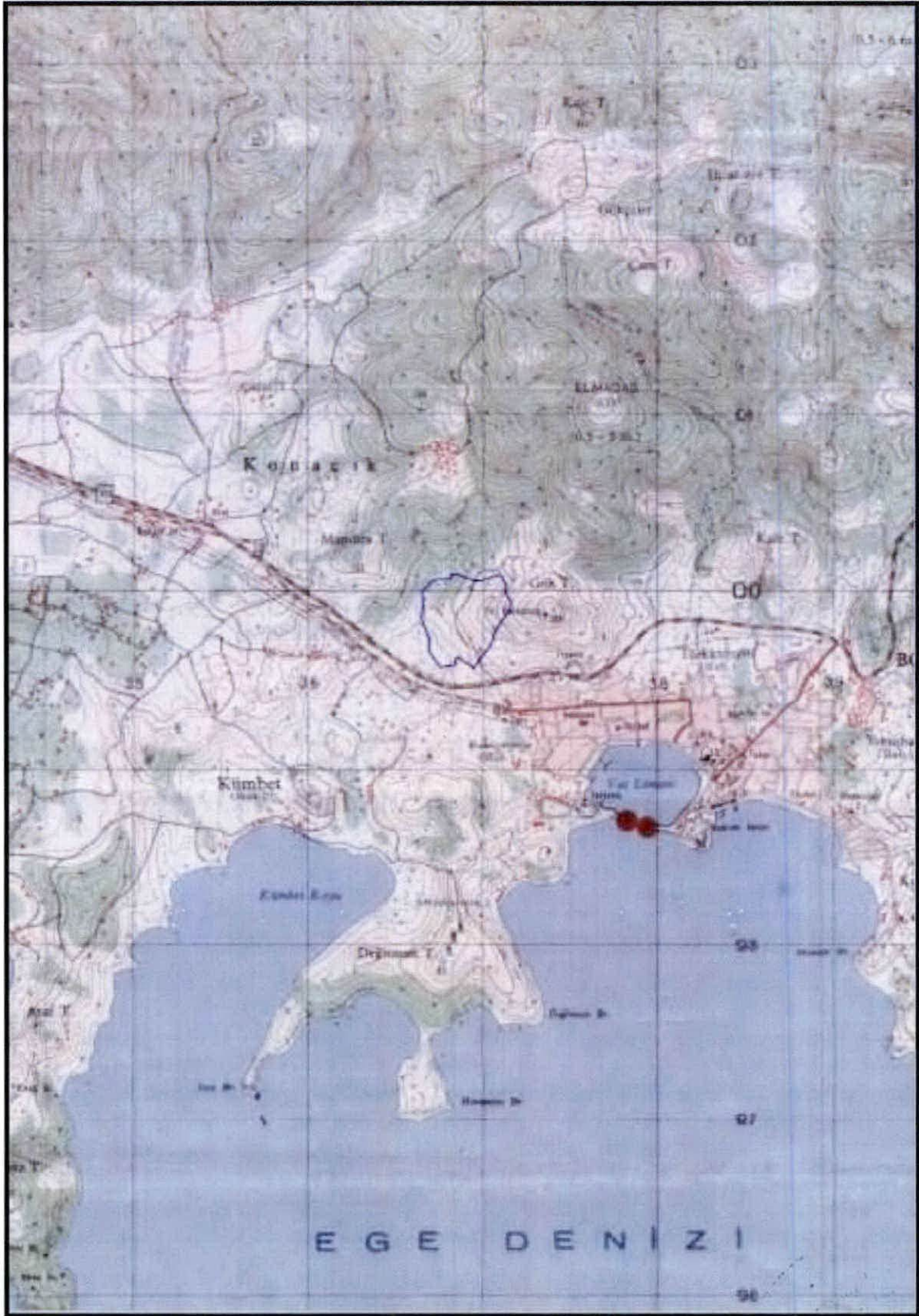


Harita 3: Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Yeri



Harita 4: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü





Harita 5: Planlama Alanının 1/ 25.000 Ölçekli Fiziki Haritadaki Yeri

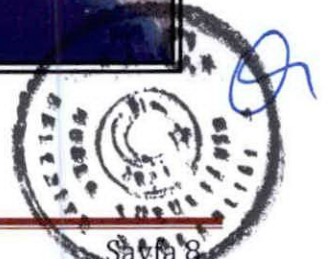


YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR

Bodrum ilçesi Muğla ilinin 12 ilçesinden biridir. Plana konu alan, idari açıdan Muğla ilinin, Bodrum ilçesine bağlı 55 mahalleden biri olan Yeniköy mahallesinde bulunmaktadır.



Harita 6: Planlama Alanının İdari Yapısı

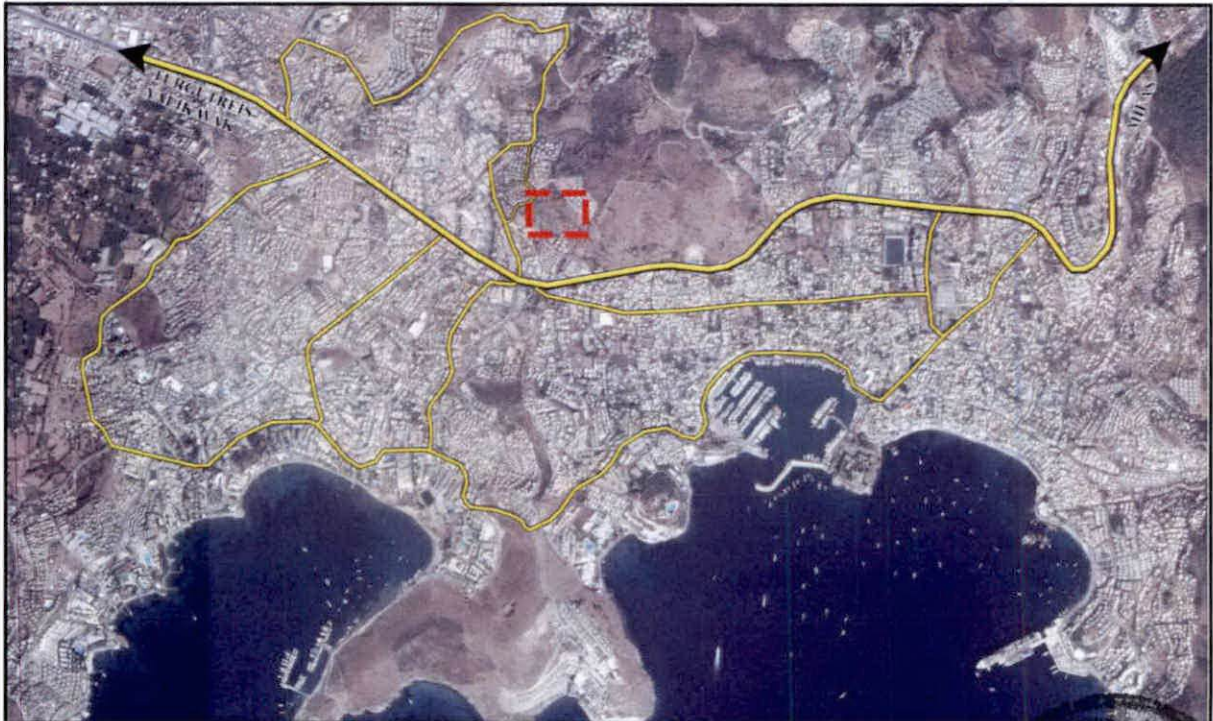


ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı D-330 (Milas-Bodrum) Karayolu'nun kuzeyinde yer almakta olup, bölgeye ulaşım karayolundan ayrılan kent içi yol ile sağlanmaktadır.



Harita 7: Muğla İli Ulaşım Ağı



Harita 8: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



2. PLANLAMA ALANININ YAPISI VE ANALİZLERİ

FİZİKSEL YAPI

Topoğrafya ve Eğitim Durumu

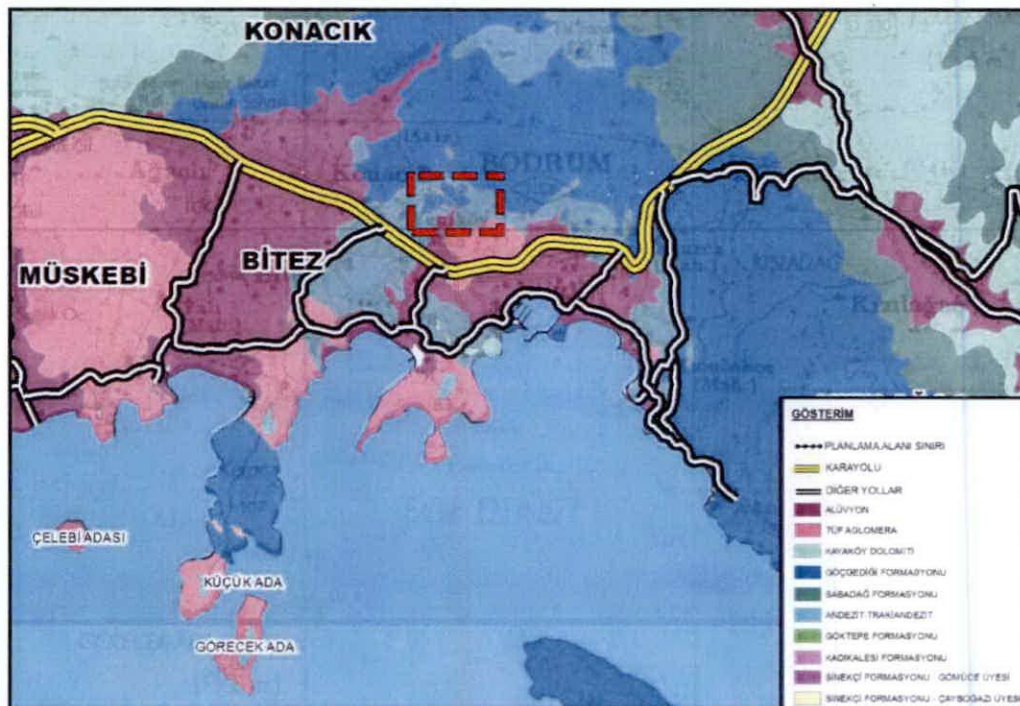
Bodrum Yarımadası coğrafyasında, Ege Bölgesi'nin tipik topoğrafik özellikleri görülmektedir. Denize dik inen yamaçların arasında alüvyon formasyonunda vadiler yer almaktadır. Sahil kesimi ise çok sayıda burun ve koylardan oluşmaktadır. Yarımadanın batı kesiminde, volkanik kayalardan oluşmuş orta yükseklikte tepeler yayılış gösterir.

Plana konu alan, genel olarak eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanında eğim %10 ile %25 arasında değişmektedir.

Planlama Alanının Jeolojik Yapısı

Bodrum Yarımadası'nın temelini, Paleozoyik yaşlı konglomera-kumtaşı-şeyl aralanmasından meydana gelen hafif metamorfik bir birim oluşturur. Mesozoyik yaşlı birimler, Triyas-Liyas yaşlı dolomitik kireçtaşları Liyas-Malm yaşlı siltli-marnlı kireçtaşları ve daha üstte Malm-Senomaniyen yaşlı pelajik kireçtaşları ile tüm bu çökelleri üzerleyen Üst Kretase-Paleosen yaşlı filiş ile belirgindirler. Senozoyik kaya birimleri, Oligosen yaşlı çökeller ile başlar. Oligosen sonrası, yarımada da şiddetli bir magmatizma etkin olarak çeşitli evrelerde plütonik ve volkanik kayalar oluşturmuştur.

Planlama alanı içerisinde iki adet jeolojik formasyon bulunmakta olup, bunlar; Alüvyon ve Göçgediği formasyonlarıdır.



Harita 9: Bölgesel Jeolojik Yapı



İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

Planlama alanı Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 28.10.2021 tarihinde onaylanan “Muğla-Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında kalmakta olup, jeolojik etütte “Önlemler Alanlar 2.1. (ÖA-2.1.)” olarak belirlenen birimler üzerinde yer almaktadır.

1- Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahaltesinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı İlan edilmesi ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların uyumsuzluğu sebebiyle Eğitim Tesis Alanı ve yol güzergahı değişikliği amacıyla İmar Planı Değişikliği amaçlanmaktadır.

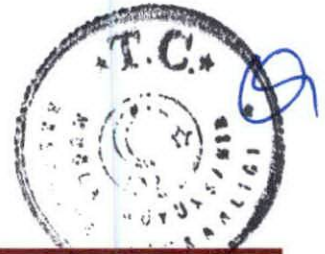
2- İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

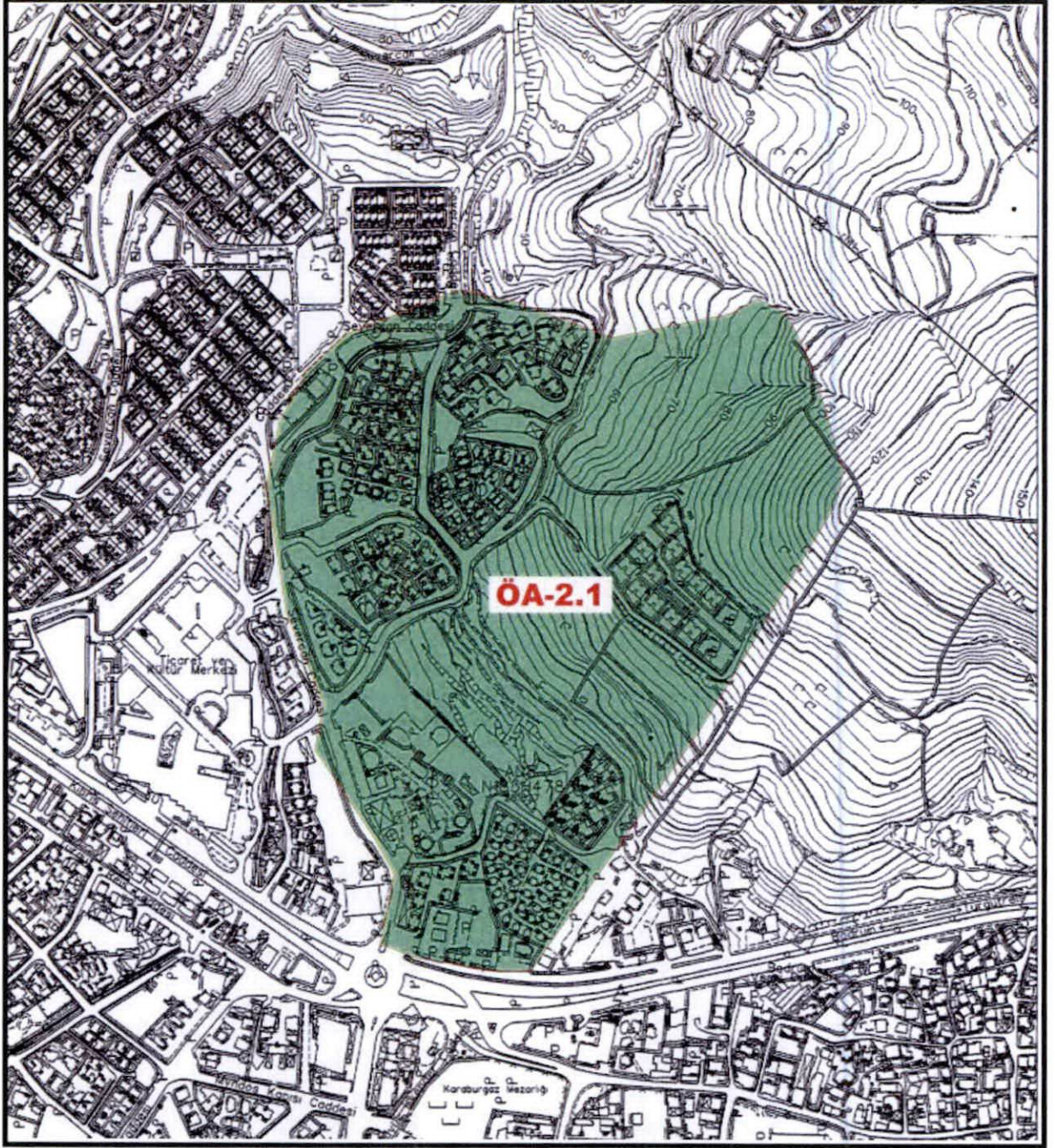
3- İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

4- İnceleme alanının içerisinde ve çevresinde akar veya kuru dere yatağı yoktur. İnceleme alanını oluşturan birim az geçirimli özellikte olduğundan yapılaşmaya gidilmeden önce aşırı yağışlar sonucunda oluşabilecek yüzey suları için drenaj alanları belirlenmelidir.

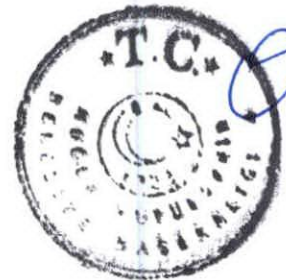
5- İnceleme alanının tamamı volkanik kökenli kayalardan oluşmaktadır. Alanın bu bölümünde herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak birimin yüzeyde kısmen altere olması, kırılık çatlaklı yapısı ve eğim itibari ile inceleme alanında olası stabilite problemleri beklenebilir. Ayrıca bölgenin 1. Derece deprem bölgesi olması da göz önüne alındığında, bu problemler mühendislik önlemleri ile önlenebilecek nitelikte olduğundan bu alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) – Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

6- Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genel hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılarda dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.





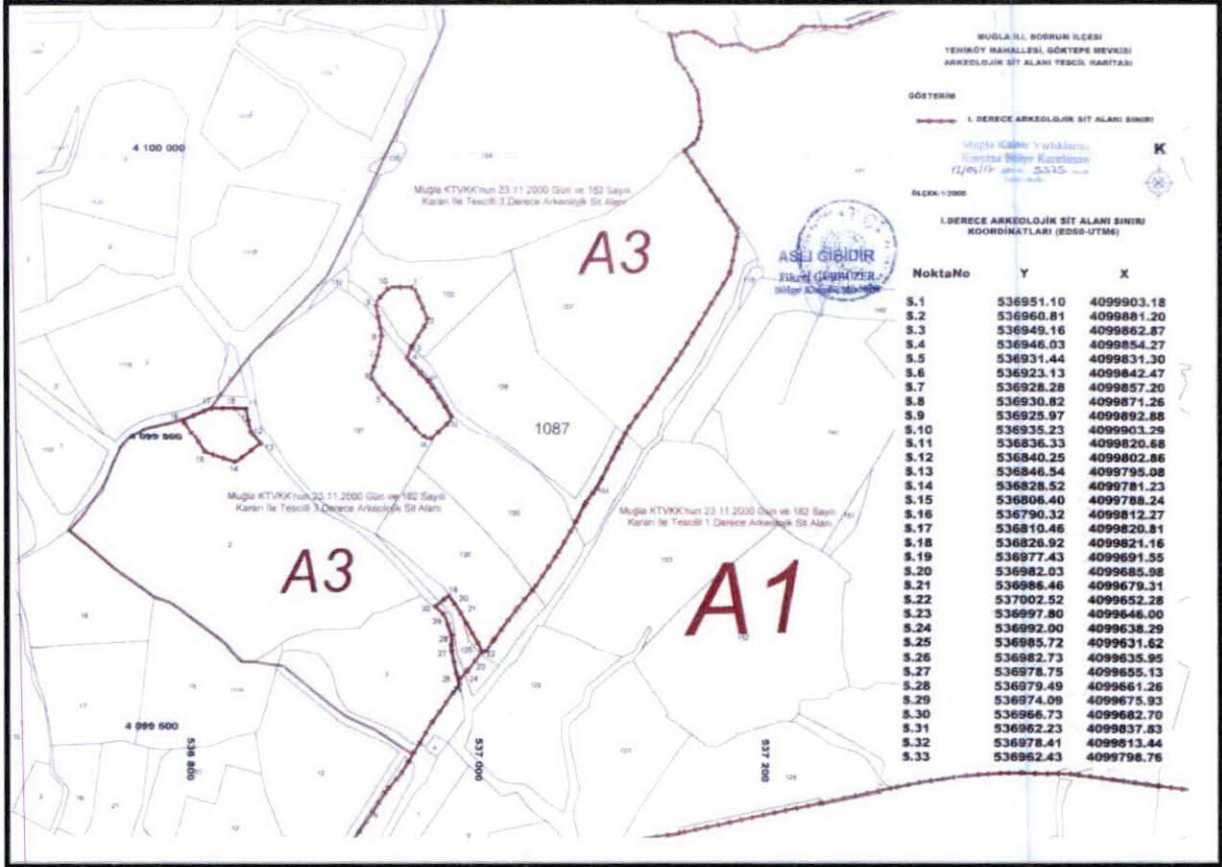
Harita 10: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Paftası



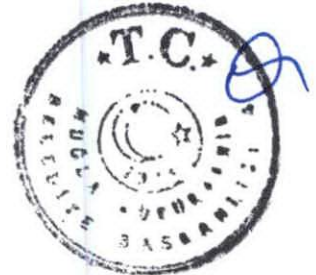
ÖZEL STATÜLÜ ALANLAR

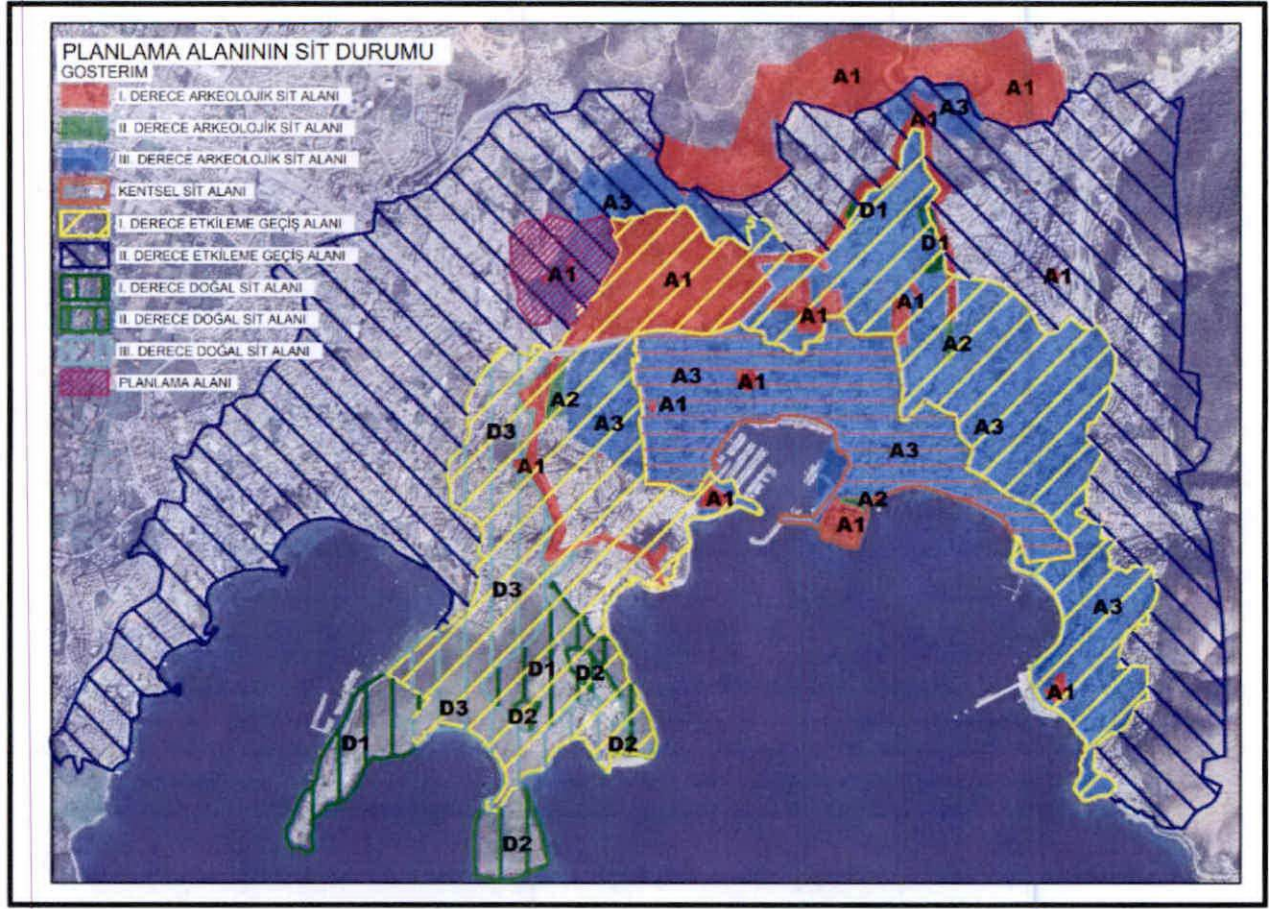
Sit Alanları

Plan değişikliğine konu alan; kısmen 3. derece arkeolojik sit alanı kısmen de 2. derece etkileme geçiş alanında bulunmakta olup, plan değişikliği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.04.2017 tarih 5325 sayılı kararıyla tescil edilmiş olan I. derece arkeolojik sit alanları ve çevresini kapsamaktadır.

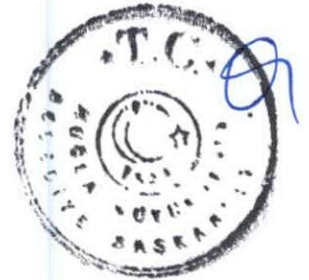


Harita 11: Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün
12.04.2017 Tarih ve 5325 Sayılı Kararı Eki





Harita 12: Planlama Alanı ve Çevresindeki Sit Alanları-1

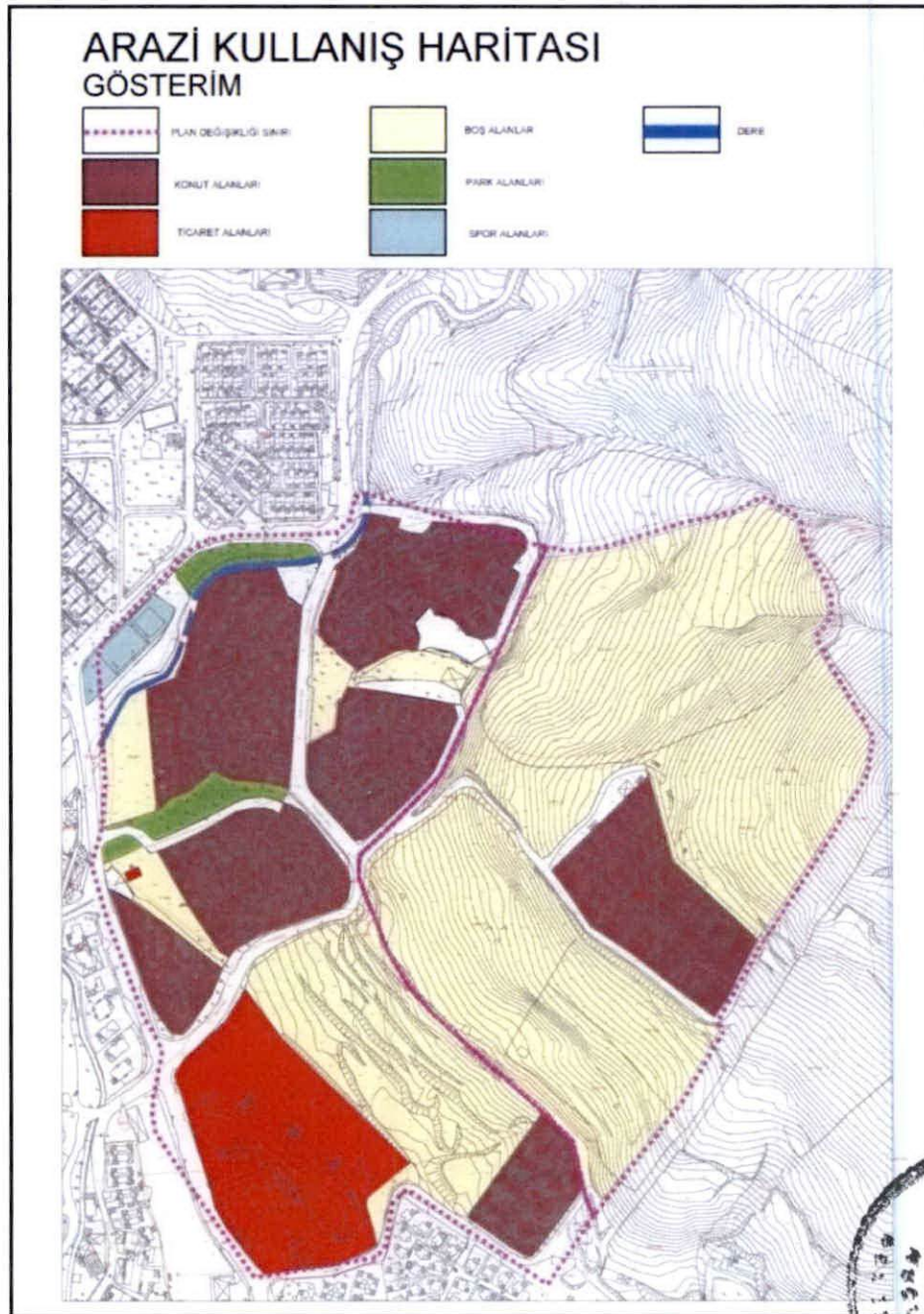


Turizm Merkezleri

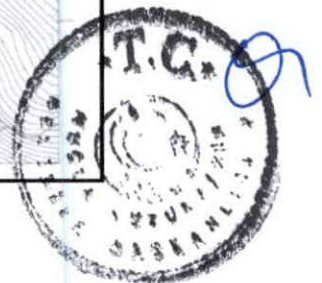
Planlama alanı; tabiat parkı, milli park vb. korunan alanlar kapsamında ve özel statülü alanlar kapsamında yer alan turizm merkezi ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinde yer almamaktadır.

ARAZİ KULLANIM

Plan değişikliğine konu alanda; konut alanları, ticaret alanları, park alanları, spor alanları, otopark alanları, boş alanlar ve dere bulunmaktadır.

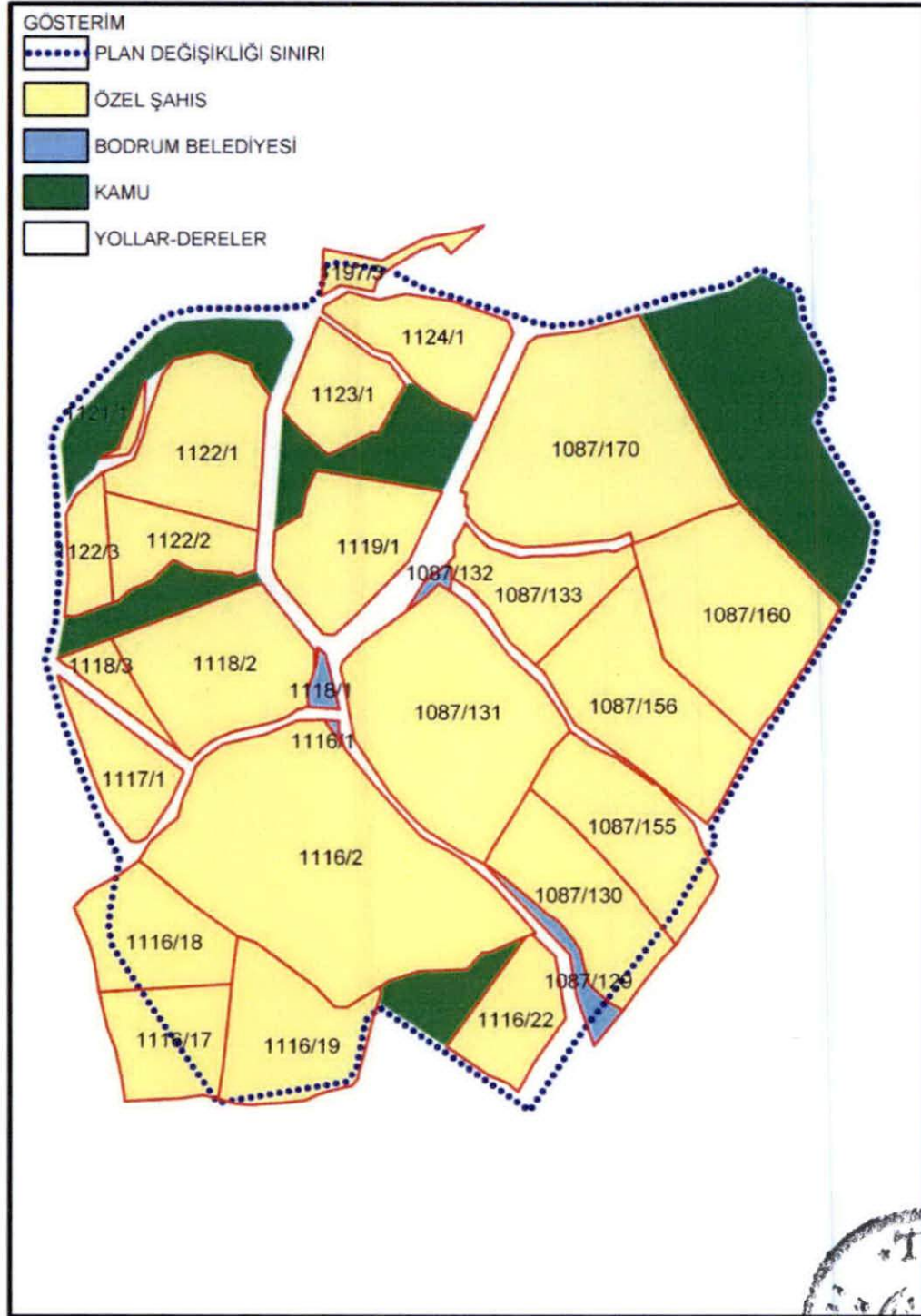


Harita 13: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu

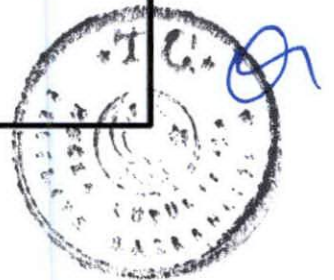


MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın büyük bir bölümü özel mülkiyettedir.



Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Mülkiyet Durumu



3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ HUKUKİ DURUM VE MAHKEME KARARLARI

İlgili parsellere ilişkin Yeniköy Mahallesi, Göktepe mevkiinde açılmış, devam eden veya sonuçlanmış bir dava bulunmamaktadır.

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

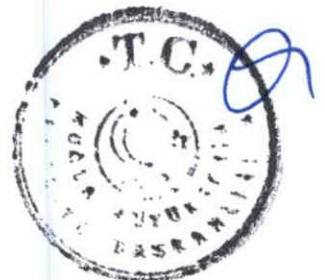
Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

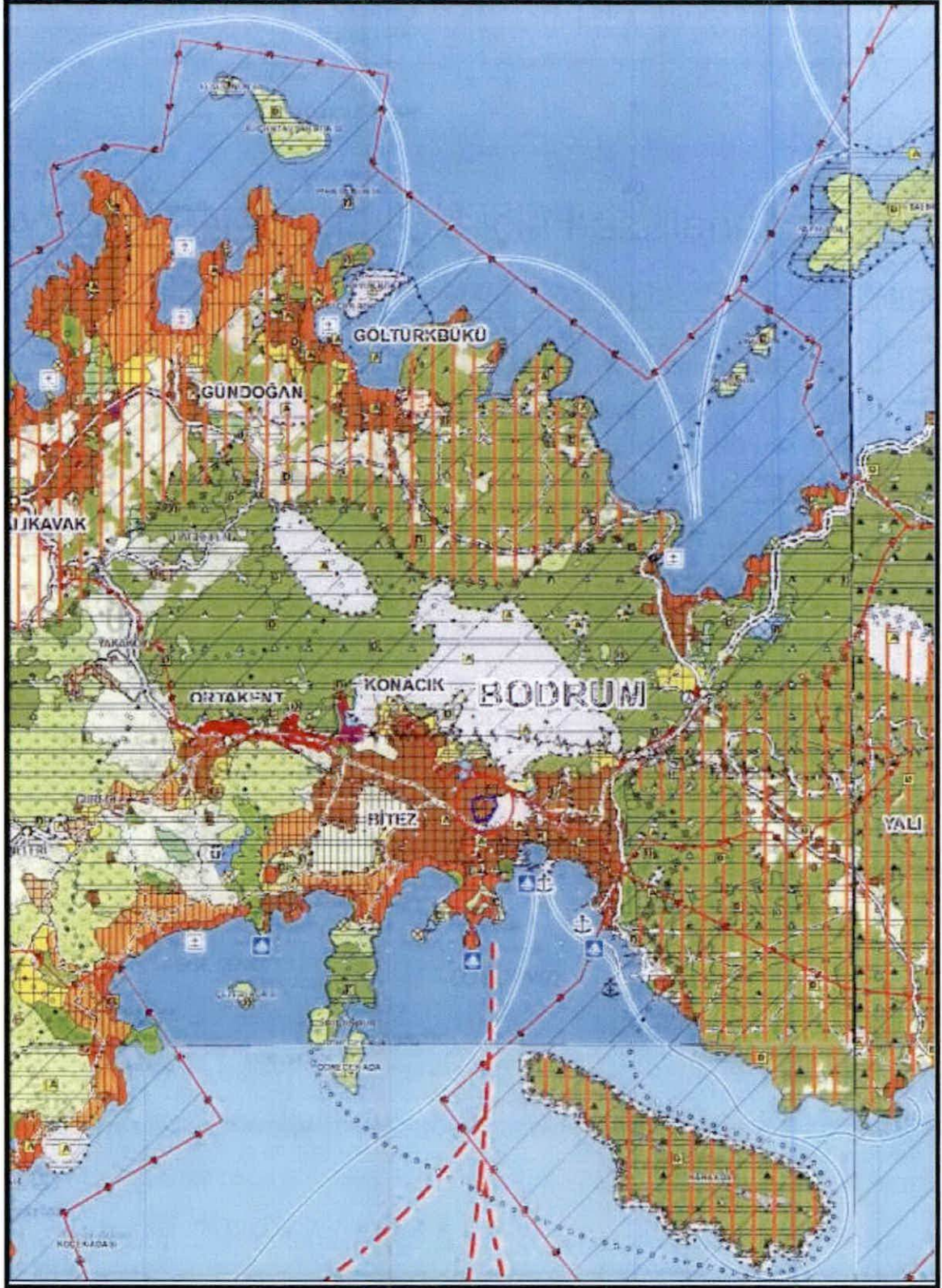
Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu planda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır. En son plan değişiklikleri 15.05.2017 tarihinde olmuştur.

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

Plana konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlı olup, plan hükümlerinde “Kentsel Yerleşik Alan” aşağıdaki şekildeki gibi gösterilmektedir.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR:BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İÇERİSİNDE BOŞLUKLAR OLSA DAHİ BÜYÜK ORANDA İSKAN EDİLMİŞ ALANLARDIR.

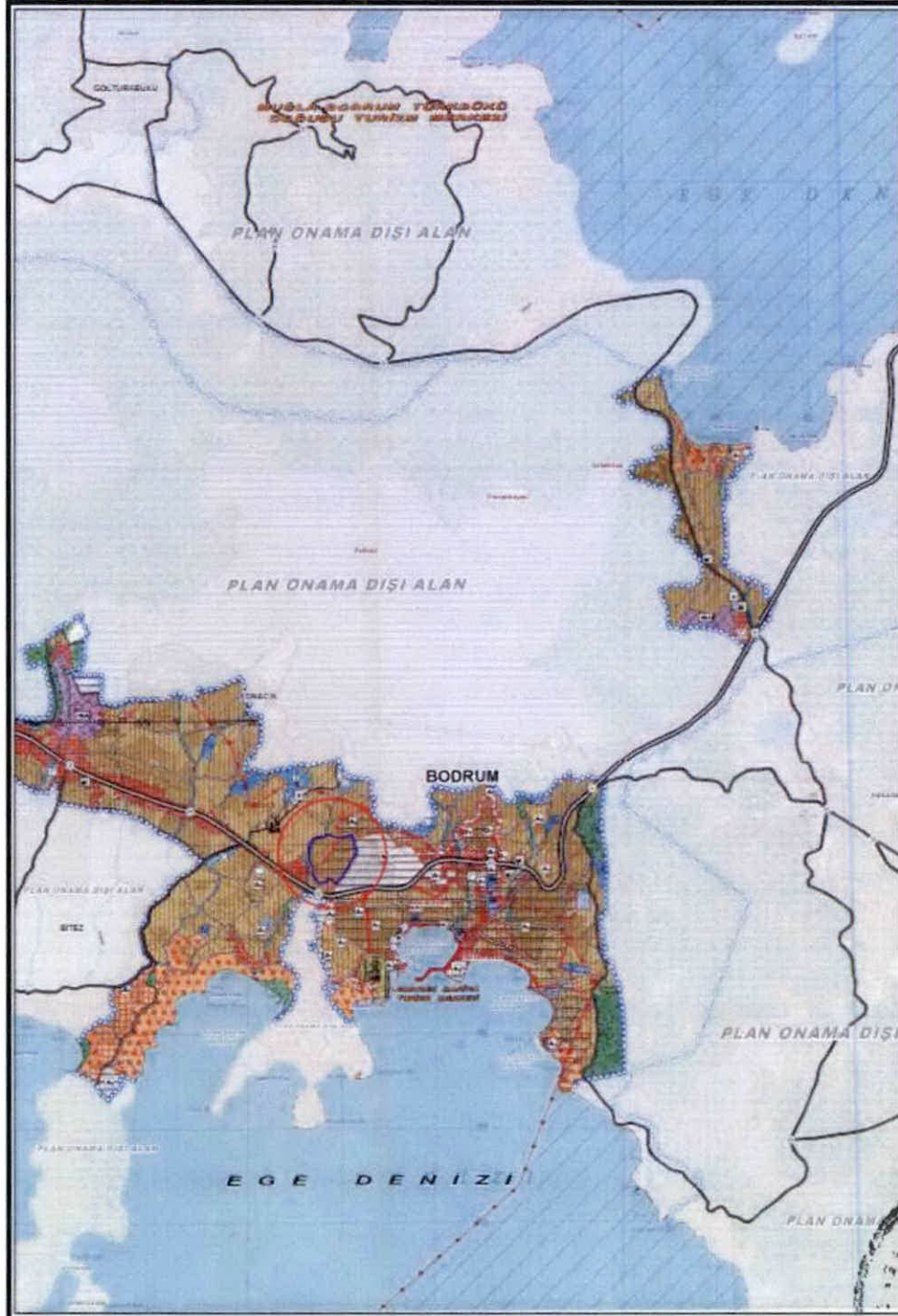




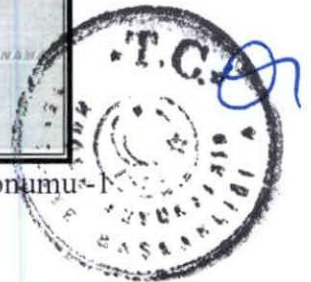
Harita 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu-1



BU PLANDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” VE “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”NDE YER ALAN TANIMLAR KAPSAMINDA KALMAK KOŞULU İLE KONUT ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, TİCARET ALANLARI, KARMA KULLANIM ALANLARI, TURİZM ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI VEYA KISMEN YER ALABİLİR.



Harita 17: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



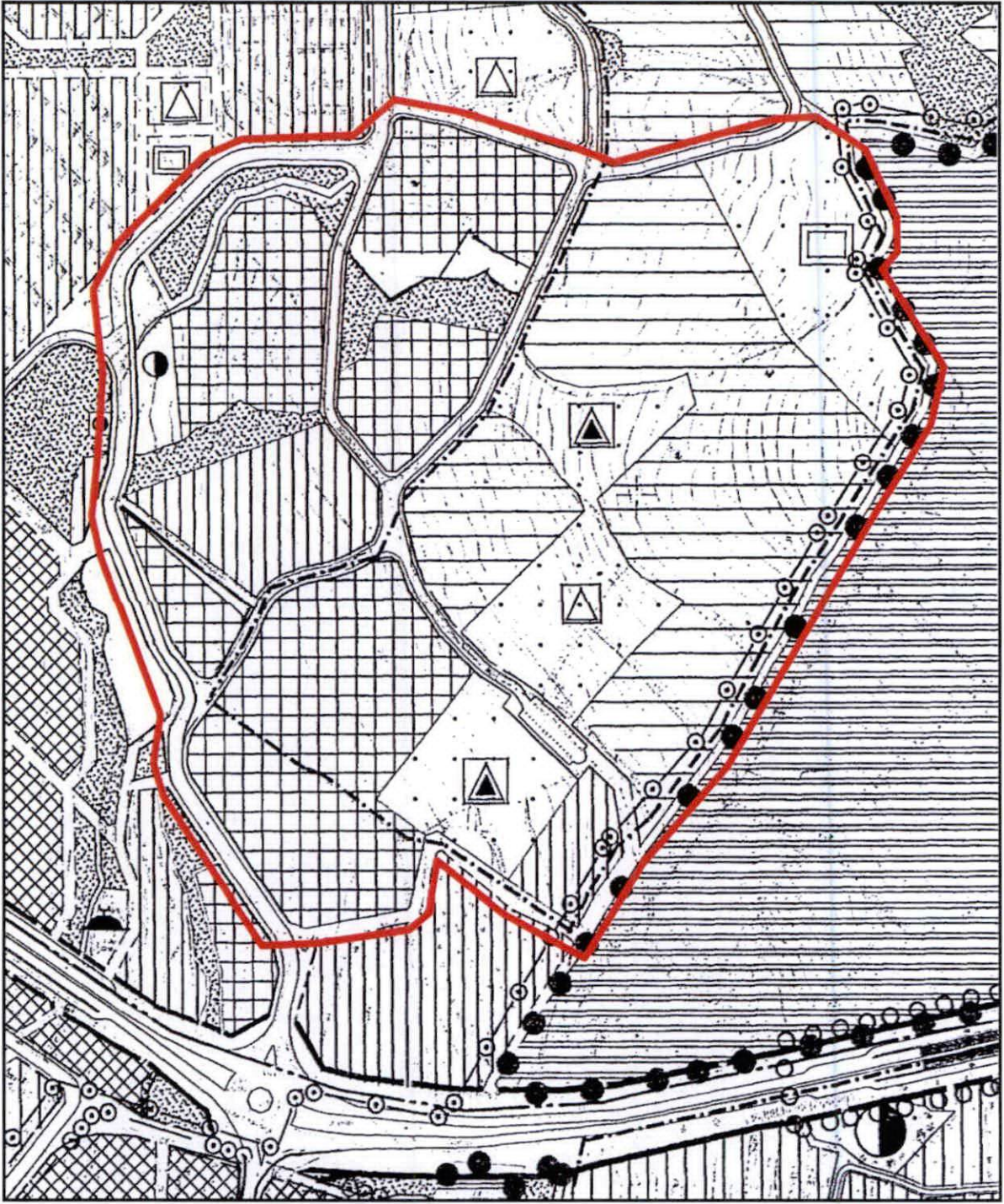


Harita 18: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu -2

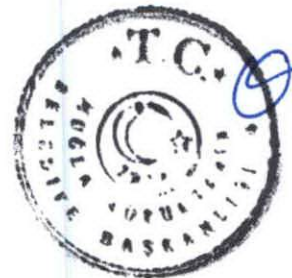
3.3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ

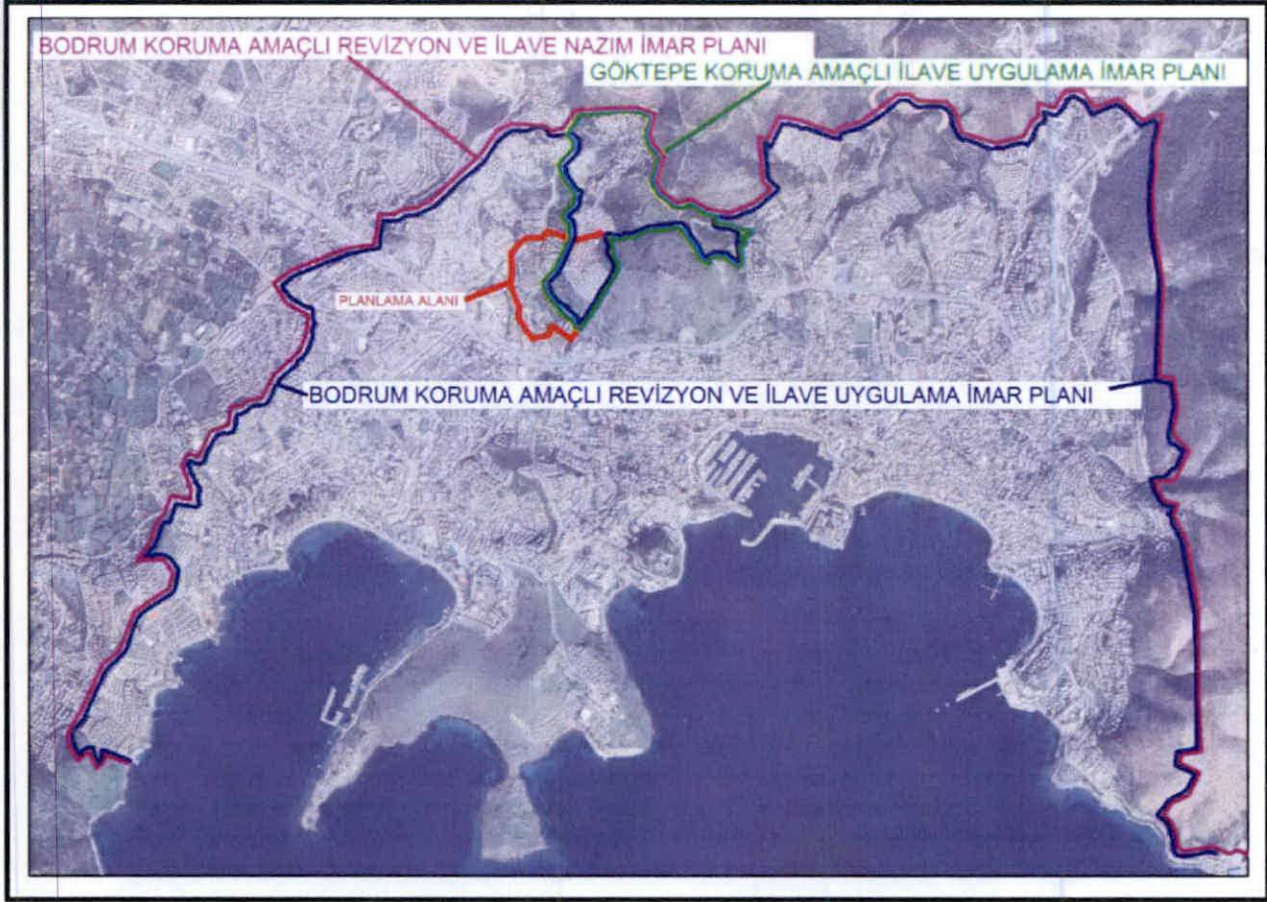
Plan değişikliğine konu alan, Bodrum Belediyesi tarafından 24.10.2003 yılında onaylanmış olan Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı N18C-24-A paftasında yer almaktadır. Planlama alanı; kısmen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Etkileme Geçiş Alanı sınırı içerisinde, “Sağlık Tesis Alanı, Temel Eğitim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları, Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (0,20-0,40 ve 0,25-0,50), Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0,075-0,15 ve 0,10-0,20), Resmi Kurum Alanı (Yönetim Birimleri ve BHA), Park, Dere, Yol ve Otopark Alanı” olarak planlıdır.





Harita 19: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı





Harita 20: Onanlı ve Öneri Plan Sınırları Analizi

4. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıda yer almaktadır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 11.07.2017 tarih ve 28327 sayılı yazısında;

'...Yokuşbaşı, Umurca, Kumbahçe, Çarşı, Türkkuyusu, Yeniköy, tepecik, Eskiçeşme, Cumhuriyet, Cevat Şakir ve Gümbet Mahallerini kapsayan Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu mahallelerin artan enerji ihtiyacı göz önünde bulundurularak tesis edilmesi gereken trafo binaları ekli paftalarda işaretlenmiş olup, yazımız ekinde pafta ve CD ortamında gönderilmektedir.' denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.01.2022 tarih ve 2406 sayılı yazısında;

'Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir. Bununla



birlikte taslak plan üzerinde yapılan incelemede; ilgi (b) yazıda kayıtlı Şirket görüşümüzde talep edilen, Yeniköy Mahallesi, 1118 ada, 2 parselle isabet eden 100 m² büyüklüğünde trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir. Gerek değişen ve gelişen mevzuat hükümleri gerekse günün koşulları ve planlama alanının sahip olduğu arazi kullanım kararları göz önünde bulundurularak, 11.07.2017 tarihli ve 28327 sayılı imar planına esas Şirket görüşümüz yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden yapılan değerlendirmede; kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına Yeniköy Mahallesi, 1087 ada, 156 parselin güneyinde, 10 m x 12 m = 120 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil) ilave trafo alanına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Bu itibarla; Koruma Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Yeniköy Mahallesi, 1118 ada, 2 parselle isabet eden 100 m² büyüklüğünde ayrılan trafo alanının korunması ve Yeniköy Mahallesi, 1087 ada, 156 parselin güneyinde 10 m x 12 m = 120 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil) 1 adet ilave trafo alanının ayrılması gerekmektedir. Bu şartlar dahilinde, Yeniköy Mahallesi sınırlarını kapsayan ekli paftalarda yeri işaretli alanda, Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve Koruma Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.' denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 10.02.2022 tarihli yazısında;

'...gerekli düzenlemelerin yapıldığı belirtilerek söz konusu planlama alanında yapılmak istenen Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Şirket görüşümüzün verilmesi talep edilmektedir. İlgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan'ında yapılan incelemede; Yeniköy Mahallesi, 1087 ada, 155 parselle isabet eden alanda, yola cepheli trafo alanı önerisi geliştirildiği; 1118 ada, 2 parselle isabet eden alanda 100 m² büyüklüğünde trafo alanının korunduğu tespit edilmiştir. Bu itibarla; Yeniköy Mahallesi sınırlarını kapsayan ekli paftada yeri işaretli alanda, Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve Koruma Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.' denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih ve 735622 sayılı yazısında;

'...Yapılan incelemede yazımız ekinde gönderilen içerisinde Kurumumuzca ön inceleme kademesinde ihalesi yapılan, DSİ 21.Bölge Müdürlüğü Taşkın Koruma ve Taşkın Rüşubat İstikşaf Raporu ve Proje Yapımı (4.Kısım) işi kapsamında ıslah projesi hazırlanan Gerece Deresi, Gökçeler Deresi, Aliyan Deresinin bulunduğu tespit edilmiş olup, yazımız ekinde gönderilen CD içinde, hazırlanmış kati projelere esas derelerin ıslah güzergahları ile ıslah kesitleri bulunmamaktadır. 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.' Denilmektedir.



Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.03.2021 tarih ve E-64019405-754-1016556 sayılı yazısında;

'...Yapılan incelemede, görüş sorulan sınır içerisinde, ıslah güzergahının 1+918-2+206.00 arasının açık kesit olarak projelendirildiği, 1+178.00 ile 1+270.00 arasının kapalı kesit olarak projelendirildiği ve yol geçiş yapılarının da projelendirildiği tespit edilmiştir. Görüş sorulan sınır içerisinde, yukarıda bahsi geçen kilometreler dışındaki dere kesitlerinin (kapalı kesitlerin) yeterli olduğu istikşaf raporundan anlaşılmıştır. Yazınız ekinde gönderilen Cd'deki sayısal veriye göre; 1+918-2+206.00 arasında açık kesit olarak projelendirilen kesit genişliğinin, 1+178.00 ile 1+270.00 arasının kapalı kesit olarak projelendirilen kesit genişliğinin planla örtüşmediği tespit edilmiştir. Yazımız ekinde görüş sorulan sınır içerisinde uygulanması gereken kesit genişlikleri ve güzergah (yukarıda bahsi geçen kilometrelerdeki) sayısal olarak gönderilmektedir. Söz konusu güzergahının plana işlenmesi durumunda konu İdaremizce uygun bulunmuştur.' denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 02.02.2022 tarih ve E-64019405-754-1978768 sayılı yazısında;

"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göktepe Mahallesi'nde bulunan Aliyan dere ile ilgili imar planı kapsamında güzergah hakkında Kurum görüşümüz ilgi yazıda sorulmuştur. Yapılan incelemede, Aliyan Deresi ile ilgili imar planı kapsamında güzergahın 0.03.2021 tarihli ve 1016556 sayılı yazımızla gönderildiği tespit edilmiştir. Söz konusu yazımıza eklenecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 26.08.2020 tarih ve E-60168473-641.03.01-2469 sayılı yazısında;

'...Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii sınırları içerisinde 1087 ada, 130, 132, 129, 131, 135, 156, 133, 160, 155, 134 parseller, 1118 ada, 1, 2, 3 parseller, 1116 ada, 17, 2, 18, 19, 22, 1 parseller 1121 ada 1 parsel, 1124 ada 1 parsel, 1197 ada 3 parsel, 1119 ada 1 parsel, 1117 ada 1 parsel, 1123 ada 1 parsel, 1122 ada 1, 2, 3 parsellerde Belediyemiz tarafından hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Müdürlüğümüz kayıtlarında yargıya intikal etmiş/ devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava olup olmadığının bilgisi istenmekte olup, parsellere ilişkin herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır.' denilmektedir.

Bodrum Belediye Başkanlığı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve E-40934581-622.03-5806-9811 sayılı yazısında;

'...Plan tekliniz kapsamında yer alan taşınmazların eski ve yeni ada/parsel bilgisinin yazınız ekinde iletildiği, söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasallığına ve 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddelerine ilişkin uygulama yapılıp yapılmadığına dair bilgi ve



Sayfa 25

belgelerin Müdürlüğünüze gönderilmesi istenmektedir. İlgili yazınızda bahse konu hususlarla ilgili Müdürlüğümüzden istemiş olduğunuz bilgi ve belgeler yazımız ekinde sunulmuştur.' denilmektedir.

Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün 22.06.2020 tarih ve 36256805-754 sayılı yazısında;

'...yapılacak imar planlarında sağlık tesisi alanlarının korunarak imar planlarının yapılması gerektiği belirtildiğinden, plan değişikliği teklifinizde planlar arasındaki uyumsuzluğun kaldırılması amaçlandığı Belediyenizce yürütülmekte olan Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışmanızda sağlık tesisi alanı için yeni bir alan ayrılması planlandığı, aynı zamanda söz konusu plan değişikliği, teklifinizin kuzeyinde yaklaşık 13.920 m² olan sağlık tesisinin yer aldığı, plan değişikliğine konu sağlık tesis alanının ve kuzeyinde yer alan sağlık tesis alanının işaretli olduğu 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı imar planı pafta ve lejantlı örnekleri ilgili yazınız ve ekinde görüldüğünden bahsi geçen imar planı alanında Belediyeniz tarafından hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliğinde Sağlık tesisi alanının kaldırılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.' denilmektedir.

Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.03.2020 tarih ve E.5892997 sayılı yazısında;

'İlçemiz Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkiinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31/05/2017 tarih ve 5483 sayılı kararı sonucu 1. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen alan için Başkanlığınızca hazırlanan koruma amaçlı imar planında Belediye Eğitim Tesis Alanının Temel Eğitim + Lise yerine Ortaokul + Lise Alanı olarak belirlenmesinin ve 14.532 m² olan eğitim tesisi alanının 18.790 m²'ye çıkarılması yönündeki teklifiniz, gelecek dönemlerde nüfusun demografik dağılımı ve 5 yaşını doldurmuş her çocuğun örgün eğitime katılması ve ikili eğitime son verilmesi çalışmaları kapsamında olumlu görülmüş olup; uygulanması planlanan Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği talebinizin Müdürlüğümüzce uygun değerlendirildiği hususunu bilgilerinize rica ederim.' denilmektedir.

Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih ve E-32219870-754-20370164 sayılı yazısında;

'İlçemiz Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkiinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31/05/2017 tarih ve 5483 sayılı kararı sonucu 1. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen alan için Başkanlığınızca hazırlanan koruma amaçlı imar planında Belediye Eğitim Tesis Alanının Temel Eğitim + Lise yerine Ortaokul + Lise Alanı olarak belirlenmesinin ve 14.532 m² olan eğitim tesisi alanının 23.981 m²'ye çıkarılması yönündeki teklifiniz, gelecek dönemlerde nüfusun demografik dağılımı ve 5 yaşını doldurmuş her çocuğun örgün eğitime katılması ve ikili eğitime son verilmesi çalışmaları kapsamında olumlu görülmüş olup; uygulanması planlanan Yeniköy Mahallesi Göktepe Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği talebinizin Müdürlüğümüzce uygun değerlendirildiği hususunu bilgilerinize rica ederim.' denilmektedir.



Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 02.03.2022 tarih ve E-32219870-754-44735569 sayılı yazısında;

'...Söz konusu alan, Bodrum ilçesinin gelişmeye açık bir yerleşkesi olduğundan, kat yüksekliği sınırlandırılmış ve yapılaşma oranı asgaride tutulan söz konusu eğitim alanlarında, ihtiyaç duyulan okul binası ve derslik sayısını karşılanamayacağından dolayı bölgede okul ihtiyacını karşılayabilecek yeni imar uygulamalarında durumun göz önünde bulundurularak yeni eğitim alanlarının yapılması koşuluyla ilgi yazınız ile gönderilen koruma amaçlı uygulama imar planı Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir.' Denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.03.2016 tarih ve 831 sayılı yazısı ve eki Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.02.2016 tarih ve 4079 sayılı kararında;

'...III. Derece arkeolojik sit alanında kalan, özel mülkiyete ait, 33 ada 108 parselde tespit edilen oda mezarının 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesi kapsamında anıtsal yapı olarak tescil edilmesine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesin, ekli 1/1000 ölçekli işaretlendiği şekliyle koruma alanının uygun bulunduğu, korunma alanı içerisinde Kurulumuzdan izin alınmadan herhangi bir uygulama yapılmamasına ve Kurulumuzun 30.01.2016 gün ve 4047 sayılı kararıyla istenen bütüncül çalışmalarının ivedilikle tamamlanıp hazırlanacak bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesine karar verildi. . denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.04.2017 tarih ve 1437 sayılı yazısı ve eki Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.04.2017 ve tarih ve 5325 sayılı kararında;

'...Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 23.11.2000 tarih ve 182 sayılı kararı ile III. derece arkeolojik alanı olarak tescilli, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararıyla uygun bulunan Bodrum koruma Amaçlı İmar Planında III. derece arkeolojik sit alanında kalan, özel mülkiyete ait, 1087 ada 133 parsel (eski 33 ada 194 parsel) ve 1087 ada 155 ve 156 parsel (eski 105 ve 196 parsel) ulaşımı sağlayan imar yolunda Müzesince yapılan sondajlarda ortaya çıkan mezarlar çevre parsellerde tespit edilen mezarların 2863 sayılı yasa doğrultusunda kararımız eki haritada sınırlarının belirlendiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline, söz konusu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararının I. derece arkeolojik sitler koruma ve kullanma koşullarının geçerli olduğuna; 05.01.2017 gün ve 29939 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 'Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine ilişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik' doğrultusunda hazırlanacak ve I. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının işlendiği ve sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yolu iptal ederek yeni imar yolunu düzenleyen plan değişikliğinin Belediye Meclis Kararı ile birlikte ivedi Müdürlüğümüze iletilmesine, kararımız eki paftada gösterilen geçici yolun plan değişikliği yapılanı kadar kullanılabileceğine, düzenlenmesi



Müze Müdürlüğü denetiminde fazla müdahalede etmeden yapılabileceğine karar verildi.’ denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.01.2023 tarih ve E-66782052-165.02.03.-3378888 sayılı yazısı ve eki Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.12.2022 ve tarih ve 13374 sayılı kararında;

‘...İlçemiz, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087 ada 130 parsel üzerinde tescil edilen kaya mezarları ve nişleri ile korunma alanının paftalara işlenerek ve 1087 ada 130 parsel üzerinde tescil edilen kaya mezarları ve nişleri ile korunma alanının paftalara işlenerek ve 1087 ada 130 parselden geçen öneri yolun revize edilerek Belediye Meclis Kararı ile birlikte 3 ay içerisinde koruma amaçlı imar planı değişikliği dosyasının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi. denilmektedir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI VE KAPSAMI

Bu plan değişikliğinin amacı; Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, sınırları içinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 12.04.2017 tarih ve 5325 sayılı kararı ile tescil edilmiş olan I. Derece Arkeolojik Sit sınırlarının plan üzerine işlenmesi ile 31.05.2017 tarih 5483 sayılı kararı doğrultusunda sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yolun iptal edilerek plan sınırları içerisindeki parsellere ulaşımı sağlayan imar yollarının ve yeni tescil edilen sit sınırlarının etkilediği yapı adalarının yeniden düzenlenmesi ile 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların düzeltilmesidir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 12.04.2017 tarih ve 5325 sayılı kararı ile; Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planında III. derece arkeolojik sit alanında kalan, İlçemiz, Yeniköy Mahallesi, 1087 ada 133 parsel ve 1087 ada 155 ve 156 parsel ulaşımı sağlayan imar yolunda Müze Müdürlüğüne yapılan sondajlarda ortaya çıkan mezarlar ve çevresindeki parsellerde tespit edilen mezarların 2863 sayılı yasa doğrultusunda kararınız eki haritada sınırlarının belirlendiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline, 05/01/2017 gün ve 29939 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” doğrultusunda hazırlanacak ve I. Derece arkeolojik sit alanı sınırlarının işlendiği ve sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yolu iptal ederek yeni imar yolunu düzenleyen plan değişikliğinin Belediye Meclis kararı ile birlikte ivedi olarak Müdürlüklerine iletilmesine, karar eki paftada gösterilen geçici yolun plan değişikliği yapılanı kadar kullanılabileceğine, düzenlemenin Müze Müdürlüğü denetiminde zemine fazla müdahale etmeden yapılabileceğine karar verilmiştir.

Daha sonra, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 31.05.2017 tarih 5483 sayılı kararı ile 05/01/2017 gün ve 29939 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması,



Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” doğrultusunda hazırlanacak ve I. Derece arkeolojik sit alanı sınırlarının işlendiği ve sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yolu iptal ederek 1087 ada 155 ve 156 parsellere ulaşımı sağlayan imar yolları ile yapı adalarını vb. düzenleyen plan değişikliğinin Belediye Meclis kararı ile birlikte 3 ay içerisinde Müdürlüklerine iletilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu kurul kararları doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı plan değişikliği teklifimiz, Belediye Meclisimizin 04/10/2017 tarih ve 2017/122 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7. Maddesinin (b) bendine göre onama işlemleri için 15/11/2017 tarih ve 17273-27063 sayılı yazımız ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 16/01/2018 tarih ve E.295/1377 sayılı yazısında plan teklifi dosyasında tespit edilen eksiklere ilişkin düzeltmeler yapılmış ve 25/07/2018 tarih ve 18652 sayılı yazımız ile dosya yeniden gönderilmiştir.

Daha sonra, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının, 04/09/2018 tarih ve E.5086/20610 sayılı yazısında, plan değişikliği teklifinde eğitim tesisi alanının miktarının değişmesi sebebiyle ilgili kurumdan yeniden görüş alınarak düzenlemelerin yapılması gerektiği ve sit tescili sonucu plan değişikliği teklifi sınırlarımız içerisinde kalan mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planında sağlık tesis alanı olarak planlı alanın, onaylı 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planında eğitim alanı olarak tespit edildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24’üncü maddesinde yer alan; *“Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değişebilir”* hükmü doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda, bahse konu sağlık tesis alanının, 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planında eğitim alanı olduğu, 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planında plan üzerindeki gösteriminin (taramasının) eğitim alanı olduğu ancak üzerinde sehven sağlık tesis alanı yazdığı belirtilerek Muğla Sağlık İl Müdürlüğünden plan değişikliğine ilişkin görüş istenmiş ve İl Sağlık Müdürlüğünün 22.06.2020 tarih ve E.991 sayılı yazısı ile sağlık tesis alanının kaldırılması uygun görülmüş ve planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifimiz 1/5000 ölçekli nazım imar planına uyumlu olacak şekilde düzenlenerek bahse konu sağlık tesis alanı eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır; eğitim alanlarına ilişkin İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 26/03/2020 tarih ve E.5892997 sayılı yazısı imar planı değişikliği teklifinin uygun değerlendirildiği bildirilmiş; yine plan değişikliği sınırları içerisinde kalan Aliyan Deresi kesiti, DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 25/10/2017 tarih ve 735622 sayılı yazısı, eki tip kesit doğrultusunda güncellenmiş ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş’nin 11/07/2017 tarih ve 28327 sayılı görüşü ekinde işaretli trafo alanı plan değişikliği teklifimize işlenmiştir.

Belediyemizce hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Göktepe Mevkii Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Belediye Meclisimizin 06.08.2020 tarih ve 2020/85 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmek üzere 19.10.2020 tarih ve 26540 sayılı yazımız ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2021 tarih ve 681 sayılı yazısında; otopark alanlarının ilgili mevzuatındaki standartlara göre yeniden düzenlenmesi, MUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda teknik altyapı alanları ayrılması, plan hükümlerinde çeşitli düzenlemeler yapılması, plana işlenen dere kesitine yönelik DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün nihai görüşünün alınması, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü görüşünde belirtilen eğitim alanlarının büyüklüklerine ilişkin çelişkinin giderilmesi, 1/5000 ölçekte hazırlanan ve 2001 yılında onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun geçerliliğine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınacak görüşe göre gerekmesi halinde yeni jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak plana işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.01.2021 tarih ve 681 sayılı yazısı, DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 03.03.2021 tarih ve 1016556 sayılı yazısı, Bodrum İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 09.02.2021 tarih ve 20370164 sayılı yazısı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 25.01.2022 tarih ve 2406 sayılı yazısında bildirilen hususlar ile Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 08.02.2021 tarih ve 251121 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanan ve 28.10.2021 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporu doğrultusunda plan teklifimiz yeniden düzenlenerek 17.11.2021 tarih ve 65341 sayılı yazımız ekinde değerlendirilmek üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 16.02.2022 tarih ve 85005 sayılı yazısında 12.01.2022 tarihli ve 2022/1-5 sayılı UKOME kararında plan değişikliği teklifindeki otopark alanlarının uygun olduğuna karar verilmiş olmakla birlikte MUSKİ Genel Müdürlüğü ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşleri kapsamında plan hükümlerinde çeşitli düzenlemeler yapılması gerektiği; 28.10.2021 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararları plana ve plan hükümlerine işlendiği, düzeltilmesi ve yeniden düzenlenmesi gereken plan kararları ile gösterimleri doğrultusunda plan yeniden düzenlendiği halde yeniden bir meclis kararı alınmadığı, e-plan sistemine gerekli bilgi-belgeler yüklenerek PİN alınmadığı; plan paftaları ve plan açıklama raporlarında kaşe, imza ve mühürlerin eksik olduğu; plan dosyasına ait bilgi-belgelerin güncel ve onaylı örneklerinin dosyada bulunmadığı bildirilmiştir.

Yukarıda bahsedilen eksiklikler giderilerek, Belediye Meclisimizin 03.03.2022 tarih ve 2022/50 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan, İlçemiz, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiinde, 1087-1116-1117-1118-1119-1121-1122-1123-1124-1197 ada, muhtelif parseller ve çevresi Teklif-48551507 Plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlçemiz Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1116-1117-1118-1119-1121-1122-1123-1124-1197 ada, muhtelif parseller ve çevresi KUIP-48327850 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1087 adadaki, muhtelif

parseller ve çevresi için KUİP-48245425 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmek üzere 01.04.2022 tarih ve 98249 sayılı yazımız ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1197 adalar ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2022- 123, 124, 125 sayılı kararları ile 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca incelenerek uygun değerlendirilmiş, 2863 sayılı kanun kapsamında söz konu plan değişikliği tekliflerinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verilmiştir

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.01.2023 tarih ve E-66782052-165.02.03.-3378888 sayılı yazısı ve eki Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.12.2022 ve tarih ve 13374 sayılı kararında; İlçemiz, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087 ada 130 parsel üzerinde 4 adet kaya mezarı ve 2 adet niş taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve parselin tamamı koruma alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu 1087 ada 130 parselden geçen öneri yolun revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesinin 09.03.2023 tarih ve 190874 sayılı yazısında, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.12.2022 ve tarih ve 13374 sayılı kararında 1087ada, 130 parselde tespit edilen kaya mezarlarının üzerinden geçen öneri yolun revize edile rek iletildikten sonra konunun değerlendirilebileceğine karar verilmiş olup, Belediye Başkanlığınca gerekli düzenlemeler yapılarak plan dosyası Başkanlığımıza tekrar iletildikten sonra onama işlemlerine devam edilebileceği belirtilmiştir.

Son durumda, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 1087 ada, 129, 130, 131, 132, 133, 155, 156, 160, 170 parseller; 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller; 1117 ada, 1 parsel; 1118 ada 1, 2, 3 parseller; 1119 ada 1 parsel; 1121 ada 1 parsel; 1122 ada 1, 2, 3 parseller; 1123 ada, 1 parsel; 1124 ada 1 parsel; 1197 ada 3 parsel ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği; 1116 ada, 1, 2, 17, 18, 19, 22 parseller; 1117 ada, 1 parsel; 1118 ada 1, 2, 3 parseller; 1119 ada 1 parsel; 1121 ada 1 parsel; 1122 ada 1, 2, 3 parseller; 1123 ada, 1 parsel; 1124 ada 1 parsel; 1197 ada 3 parsel ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1087 ada 129, 130, 131, 132, 133, 155, 156, 160, 170 parseller ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyaları yukarıda özetlenen süreç çerçevesinde düzenlenerek son halini almış olupbu raporun konusu olan1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği teklifimiz yaklaşık olarak 19,77 ha'lık alanı kapsamaktadır.



6. PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI

Plan değişikliğine konu alan, 1/5.000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup "Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (0,20-0,40 ve 0,25-0,50), KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0,075-0,15 ve 0,10-0,20), Resmi Kurum Alanı (Yönetim Birimleri ve BHA), Dere, Yol ve Otopark Alanı" olarak planlıdır.

III. derece arkeolojik sit alanı ve II. derece etkileme geçiş alanı içerisindeki bu alanda; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.04.2017 tarih ve 5325 sayılı kararı ile tescil edilmiş olan I. Derece Arkeolojik Sit sınırları plan üzerine işlenmiş, 31.05.2017 tarih 5483 sayılı kararı doğrultusunda sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yol iptal edilerek plan sınırları içerisindeki parsellere ulaşımı sağlayan imar yolları ve yeni tescil edilen sit sınırlarının etkilediği yapı adaları yeniden düzenlenmiş ve 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Göktepe Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı arasındaki uyumsuzluklar düzeltilmiştir.

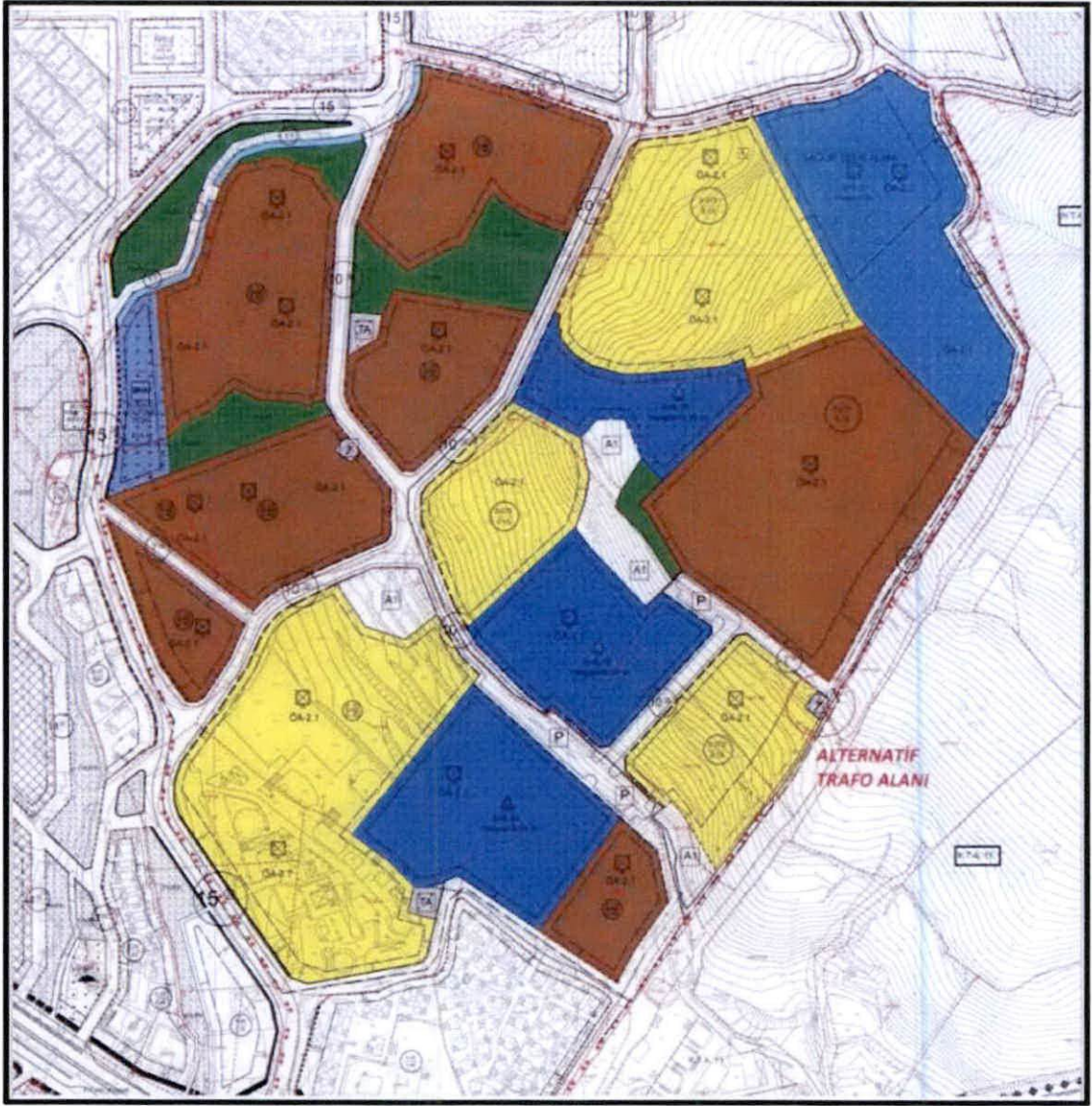
III. derece arkeolojik sit alanı ve II. derece etkileme geçiş alanı içerisindeki bu alanda; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.04.2017 tarih ve 5325 sayılı kararı ile tescil edilmiş olan I. Derece Arkeolojik Sit sınırları plan üzerine işlenmiş, 31.05.2017 tarih 5483 sayılı kararı doğrultusunda sondaj kazısında çıkan mezarların üstünden geçen yol iptal edilmiştir. Ayrıca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.12.2022 ve tarih ve 13374 sayılı kararı ile 1087 ada 130 parsel üzerinde 4 adet kaya mezarı ve 2 adet niş tescillenmiş olup, plan sınırları içerisindeki parsellere ulaşımı sağlayan imar yolları ve yeni tescil edilen sit sınırlarının etkilediği yapı adaları yeniden düzenlenmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.02.2016 tarih ve 4079 sayılı kararı ile, III. Derece arkeolojik sit alanında kalan, özel mülkiyete ait, 33 ada 108 parselde tescillenen oda mezarı anıtsal yapının koruma alanı işlenmiştir.

I. derece arkeolojik sit sınırı olarak işaretlenen alanlarda, İlke kararı doğrultusunda herhangi bir kullanım kararı yer alamayacağı için tüm kullanım alanları kaldırılmıştır.

Plan değişikliği alanı sınırları içerisinde kalan Aliyan Deresinin kesiti, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün 25/10/2017 tarih ve 735622 sayılı yazısı eki ile 03.03.2021 tarih ve 1016556 sayılı yazısı eki tip kesit doğrultusunda güncellenmiş olup, yazı içeriğinde bahsedilen ıslah güzergâhının 1+918-2+206.00 arasının açık kesit olarak projelendirildiği, 1+178.00 ile 1+270.00 arasının kapalı kesit olarak projelendirildiği tespit edilmiş, fakat bu sınırlar Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği onama sınırı dışında kalmaktadır. Müdürlüğümüzün 19.01.2022 tarih ve 79042 sayılı yazısıyla Aliyen Dere ile





Harita 22: ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.02.2022 tarihli yazı eki

Planlama alanının kuzey batısında yer alan ve mevcut 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı (Yönetim Birimleri ve BHA)", 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Uygulama İmar Planında "Belediye Sosyal Tesis Alanı" planlı olan alan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" uyarınca gösterim tekniği düzenlenerek "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde; mevcut nazım imar planında öngörülen nüfus yoğunluklarında değişiklik yapılmamış; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan nüfus yoğunluğu kademelerine göre mevcut yoğunluklar hesaplanarak aynen korunmuştur.

Bu doğrultuda konut alanlarının gösterimleri yeniden düzenlenerek mevcut planda KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları, Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (0,20-0,40 ve 0,25-0,50), Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0,075-0,15 ve 0,10-0,20) olarak tanımlanan konut alanlarının gösterimleri Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha), Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha), Seyrek Yoğunluklu

Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında) ile Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/ha altında) olarak güncellenmiştir.

Planlama alanında ulaşım şeması genel anlamda korunmuş olmakla birlikte imar adalarının servis olanaklarının geliştirilmesi ve otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla ilave taşıt yolları ile otopark alanları tasarlanmıştır.

Plan değişikliği teklifine, sit etkileme geçiş alanı sınırları (1. Derece ve 2. Derece Etkileme Geçiş Alanı) işlenmiş olup, plan değişikliği teklinin doğu kısmında 1. Derece Arkeolojik Sit sınırı ile komşu işaretli sit etkileme geçiş alanı sınırı, 1. Derece Etkileme Geçiş Alanının dış sınırını, 1. Derece Etkileme Geçiş Alanı ile mevcut nazım imar planı onama sınırı arasında kalan ve mevcut imar planı onama sınırı ile birlikte gösterilen sit etkileme geçiş alanı sınırı 2. Derece Etkileme Geçiş Alanı olarak gösterilmiştir.

Plan değişikliği teklifimiz; “3194 sayılı İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri, “Otopark Yönetmeliği”, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi” ve 05/01/2017 gün ve 29939 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik doğrultusunda hazırlanmış olup, plan sınırı ada bazında olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

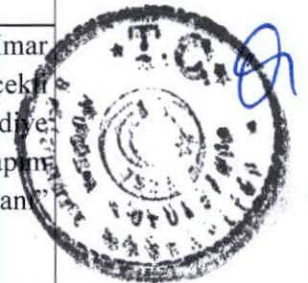
Plan değişikliği sınırları içinde kalan alanda mevcut imar planı ve öneri imar planı kullanım kararları doğrultusunda karşılaştırmalı arazi dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir.



Kullanımlar	Mevcut Plan		Öneri Plan	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Eğitim Tesis Alanı	23.967,40	12,12	24.129,05	12,20
Park	9.869,76	4,99	10.315,75	5,22
Orta Yoğunlukta Konut Alanı (0.20/0.40 ve 0.25/0.50)	13.728,69	6,94	-	-
KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları	56.205,59	28,42	-	-
Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0.075/0.15 ve 0.10/0.20)	55.277,19	27,95	-	-
Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/Ha altında) ***	-	-	9.185,33	4,64
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/Ha) ***	-	-	43.052,59	21,76
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/Ha altında)*	-	-	42.306,49	21,41
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/Ha)*	-	-	22.086,20	11,17
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	-	-	5.063,28	2,56
Belediye Hizmet Alanı**	-	-	2.727,13	1,38
Resmi Kurum Alanı	2.749,02	1,39	-	-
Sağlık Tesis Alanı	13.987,00	7,07	13.987,03	7,07
Teknik Altyapı Alanı	-	-	605,83	0,31
Su Yüzeyi	783,34	0,40	881,64	0,45
Otopark Alanı	448,45	0,23	793,22	0,40
Yol	20.749,92	10,49	22.632,82	11,42
Toplam Alan	197.766,36	100	197.766,36	100,00

* Onaylı planda meskûn konut alanı olarak tanımlı olmasına rağmen hâlihazırda yapılaşmamış konut adaları öneri planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

** Mevcut 1/5000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı (Yönetim Birimleri ve BHA)", 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İlave Uygulama İmar Planında "Belediye Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olan alan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterim tekniği düzenlenerek "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.



***Plan değişikliği teklifimizde, mevcut ve gelişme konut alanlarının gösterimleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Nazım İmar Planı Gösterimlerinde tanımlanan yoğunluk kademelerine göre yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 1: 1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Karşılaştırması

Onaylı nazım imar planında konut alanlarında öngörülen brüt nüfus yoğunlukları tanımlanmamış, uygulama imar planının TAKS/KAKS kararlarına göre yoğunluk kademeleri belirlenmiştir.

Plan değişikliği teklifimizde ise mevcut ve gelişme konut alanlarının yapılaşma yoğunluklarında bir değişiklik yapılmadığından onaylı planda belirlenen TAKS/KAKS kararları doğrultusunda onaylı nazım imar planı ile öngörülen nüfus yoğunlukları aşağıda açıklandığı şekilde hesaplanmış ve konut alanlarının gösterimleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki Nazım İmar Planı Gösterimlerinde yer alan nüfus yoğunluğu kademelerine göre düzeltilmiştir.

Mevcut nazım imar planında 13.728,69 m² toplam büyüklüğe sahip Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları (0.20/0.40 ve 0.25/0.50) ile 56.205,59 m² toplam büyüklüğe sahip KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları için onaylı uygulama imar planında TAKS/KAKS: 0.20/0.40; 55.277,19 m² toplam büyüklüğe sahip Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0.075/0.15 ve 0.10/0.20) için onaylı uygulama imar planında TAKS/KAKS: 0.075/0.15 yapılaşma yoğunluğu belirlenmiştir.

Bu halde ortalama hane büyüklüğü 100 m² ve güncel TUIK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2,8 kişi kabul edilerek aşağıdaki nüfus hesaplarına ulaşılmaktadır.

Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanları: 13.728x0.40=5.491,2 m² toplam inşaat alanı; 5.491/100=54,91 hane; 55x2.8=154 kişi

Bu durumda nüfus yoğunluğu: **112 kişi/ha**

KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları: 56.205x0.40=22.482 m² toplam inşaat alanı; 22.482/100=224,82 hane; 225x2,8=630 kişi

Bu durumda nüfus yoğunluğu: **112 kişi/ha**

Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları: 55.205x0.15=8.291,55 m² toplam inşaat alanı; 8.292/100=82.92 hane; 83x2,8=232 kişi

Bu durumda nüfus yoğunluğu: **42 kişi/ha**

Onaylı nazım imar planındaki brüt imar adalarına bakıldığında ise TAKS/KAKS 0.20/0.40 yoğunluklu konut alanlarında brüt nüfus yoğunluğunun 87 kişi/ha ile 112 kişi/ha



arasında değiştiği; TAKS/KAKS: 0.075/0.15 yoğunluklu konut alanlarında ise brüt nüfus yoğunluğunun 27 kişi/ha olduğu görülmüş ve tespit edilen nüfus yoğunluklarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Nazım İmar Planı Gösterimlerinde belirlenen yoğunluk kademelerine göre karşılıkları ile yapılaşma durumları dikkate alınarak onaylı nazım imar planında orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak tanımlı konut alanları “Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha)”; KARİP öncesi planlanan gelişme konut alanları “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha) ile “Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha) ve az yoğunlukta gelişme konut alanları “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında)” ile “Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/ha altında)” olarak planlanmıştır.

Konut Alanları ve Nüfus Yoğunlukları						
Konut Alanları	Mevcut Plan			Öneri Plan		
	Alan (m ²)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	Nüfus (kişi)	Alan (m ²)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	Nüfus (kişi)
Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (0.20/0.40 ve 0.25/0.50)	13.728,69	112	154	-	-	-
KARİP Öncesi Planlanan Gelişme Konut Alanları	56.205,59	112	630	-	-	-
Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (0.075/0.15 ve 0.10/0.20)	55.277,18	42	232	-	-	-
Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	-	-	-	9.185,33	42	38
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha)	-	-	-	43.052,59	112	482
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	-	-	-	42.306,49	42	178
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha)	-	-	-	22.086,20	112	246
TOPLAM	125.211,46	-	1016	116.630,61	-	944

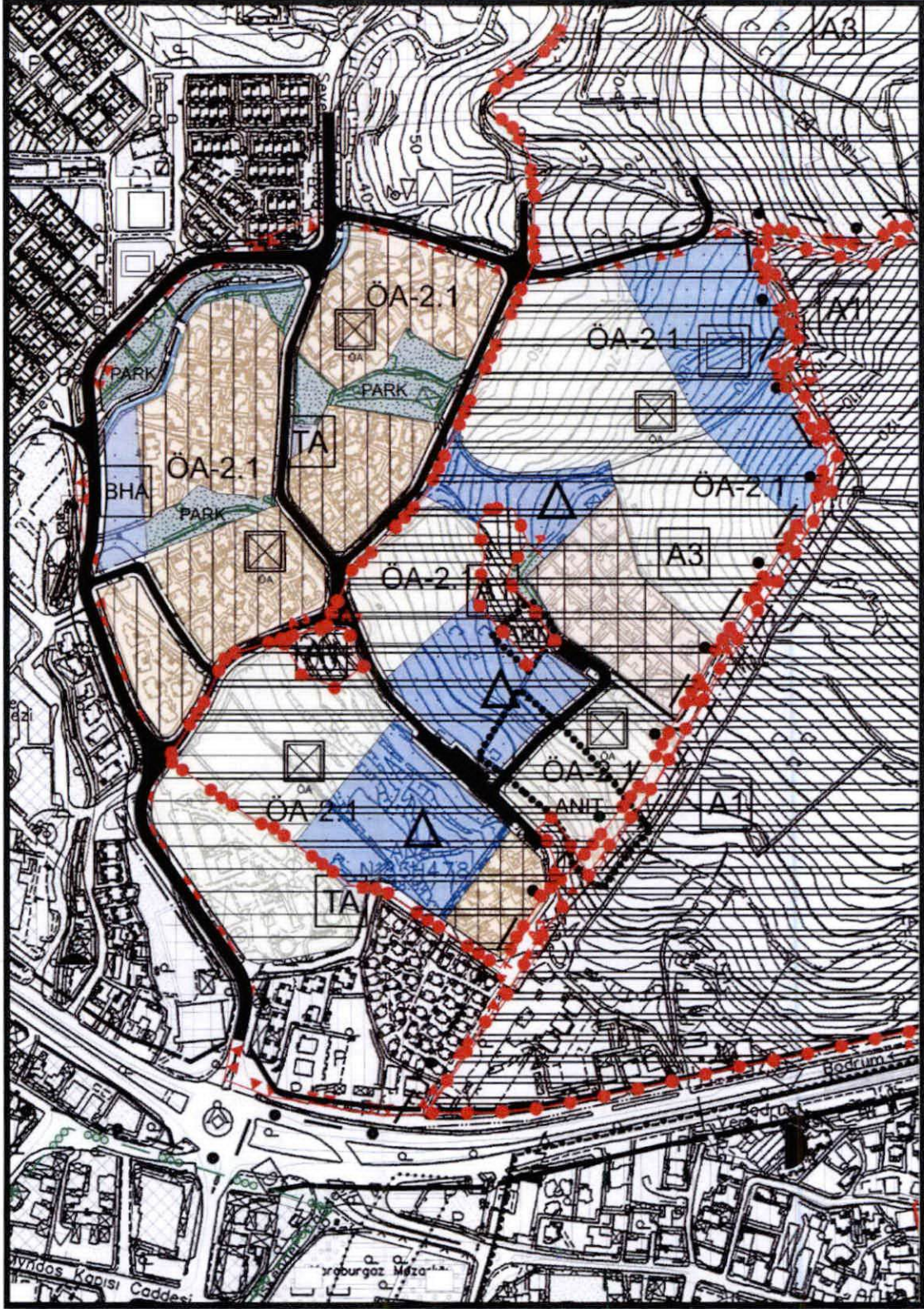


Diğer yandan, onaylı nazım imar planına göre toplam 1016 kişinin yaşayacağı planlama alanında plan değişikliği teklifi ile konut alanlarının küçülmesi sonucunda nüfus 944kişiye düşmüş; ayrıca sosyal altyapı alanlarının büyüklükleri aynen korunmuş ya da artırılmış;böylece onaylı planda öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartları artırılmıştır.

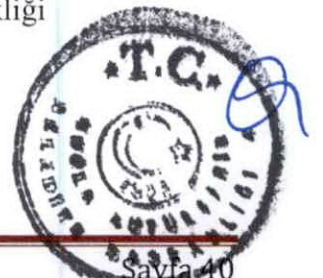
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11'inci maddesinin 4'üncü bendinde yer alan; *"Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, korumakullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir"* hükmü çerçevesinde onaylı planda öngörülen altyapı standartlarına uyulmuş; Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının planlama alanına ilişkin kısmında onaylı plana ait, öneri planla oluşan ve yönetmelik ekinde verilen altyapı standartlarına göre yapılan irdeleme aşağıdaki tabloda verilmiştir.

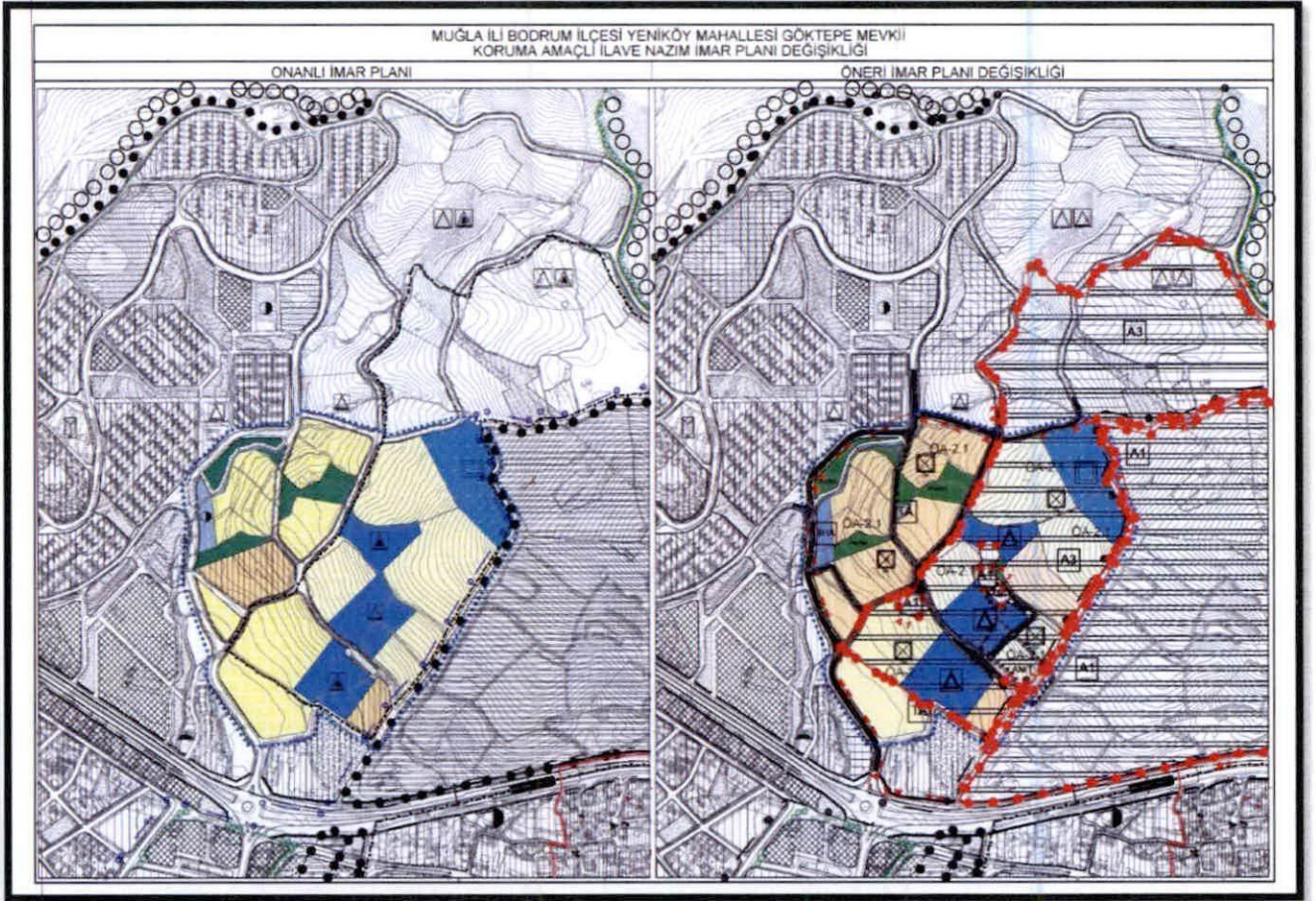
Altyapı Standartları					
Kullanımlar	Mevcut Plan (1016 kişi)		Öneri Plan (944 kişi)		İmar Mevzuatı (0-75.000 kişi)
	Alan (m ²)	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi	m ² /kişi
Eğitim Tesis Alanı	23967.4	23,5	24129.05	25,6	6.5
Park	9869.76	9,7	10315.75	10,9	10
Belediye Hizmet Alanı	-	-	2727.13	2,9	-
Resmi Kurum Alanı	2749.02	2,7	-	-	-
Sağlık Tesis Alanı	13987	13,7	13987.03	14,8	1.5
Teknik Altyapı Alanı	-	-	605.83	0,6	1
Otopark Alanı	448.45	0,4	793.22	0,8	-



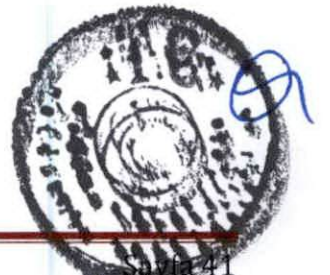


Harita 23: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





Harita 24: Onanlı-Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



➤ **1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri**

1.GENEL HÜKÜMLER

- BU KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI İLE “KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE İLKE KARARLARINA,
 - 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 5216 SAYILI “BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU”,
 - 2872 SAYILI “ÇEVRE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 7269 SAYILI “UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 1593 SAYILI “UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "TÜRKİYE 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,
 - “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” İLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 5378 SAYILI “ENGELİLER HAKKINDA KANUN” VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.



- BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE, MUĞLA İLİ 1/25 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE PLAN HÜKÜMLERİNE, BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN DERE ISLAHININ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.10.2017 TARİH VE 735622 SAYILI YAZISI EKİNDE BELİRTİLEN VE İMAR PLANINDA DÜZENLENEN DERE ISLAH TİP KESİTİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDEN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.
- MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 30.12.2022 TARİH VE 13374 SAYILI KARARI İLE 1087 ADA 130 PARSELDE TESPİT EDİLEN 4 ADET KAYA MEZARI VE 2 ADET NİŞ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ VE PARSELİN TAMAMI KORUMA ALANI, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 24.02.2016 TARİH VE 4079 SAYILI KARARI İLE 1087 ADA 131 PARSELDE (ESKİ 33 ADA 108 PARSEL) TESPİT EDİLEN ODA MEZARI TESCİLLENMİŞ OLUP, KORUMA ALANI BELİRLENMİŞTİR. SÖZ KONUSU KORUMA ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK İŞ VE İŞLEMLERDE "BODRUM KORUMA AMAÇLİREVİZYON VE İLAVE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI" PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1.BELEDİYE HİZMET ALANI

2.1.1.BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLUKLARINDAKİ 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 VE 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.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1.EĞİTİM ALANI

3.1.1.EĞİTİM TESİS ALANI İÇİNDE YÖNETMELİK KAPSAMINDA İHTİYAÇ DUYULAN OTOPARKLARIN PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.

3.1.2.EĞİTİM TESİS ALANINDA OKUL SERVİSLERİ ARAÇ YÖNETMELİĞİNİN OKUL YÖNETİMLERİNİN VE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ,



BAŞLIKLIL 6'NCI MADDESİNDE BELİRTİLEN; SERVİS ARAÇLARININ OKUL ALANINDAKİ İNDİRME-BİNDİRME YERLERİ BELİRLEMEK YER ALDIĞINDAN SERVİS ARAÇLARININ BEKLEME YERLERİNİN OKUL SINIRLARI İÇERİSİNDE TESPİT EDİLMESİNİN OKUL YÖNETİMİ VE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜKLERİNİN YÜKÜMLÜĞÜNDEDİR.

3.1.3.BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNE GEREKTİRDİĞİ ŞARTLARINA GÖRE AVAN PROJE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

3.2. SAĞLIK ALANI

3.2.1.BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNE GEREKTİRDİĞİ ŞARTLARINA GÖRE AVAN PROJE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1.PARK ALANI

4.1.1.KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

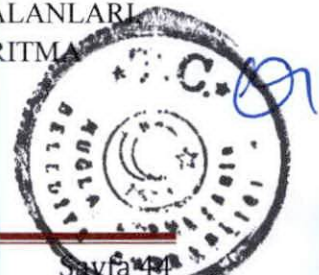
4.1.2.BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

5.SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

5.1.TEKNİK ALTYAPI

5.1.1.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, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARININ YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR.

5.1.2.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.

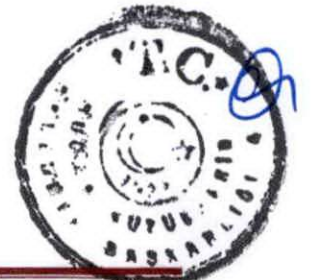


5.1.3.KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, “LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL, YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

5.1.4.MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI, SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI’NIN 16.12.2021 TARİH VE E93846640-115.01.05-40606 SAYILI YAZISI UYARINCA ‘PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE İPTAL EDİLEN MEVCUTTA AÇIK OLAN YOL GÜZERGAHINDAKİ HATLARIN DEPLASESİ YAPILMADAN KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEK OLUP,DEPLASE İŞLEMİ YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ, İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN KURUMUN BİLGİSİ VE GÖZETİMİNDE UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ HALİNDE YAPILACAKTIR. AYRICA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE MEVCUT YOLGÜZERGAHININ DEĞİŞTİĞİ VE KAYDIRILDIĞI BÖLGELERDE YAPILACAK ÇALIŞMALAR SIRASINDA KURUMA AİT ALTYAPI HATLARINDA OLUŞACAK HER TÜRLÜ ZARAR/ZİYAN KURUMUN BİLGİSİ VE GÖZETİMİNDE YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ, İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN GİDERİLECEK VE YAZIDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARA UYULACAKTIR.

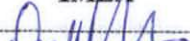
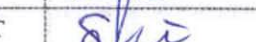
6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.1.PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALDIĞINDAN, TÜM YAPILARDA, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 28.10.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.



**1087 ADA 129-130-131-132-133-155-156-160-170, 1116 ADA 1-2-17-18-19-22, 1117 ADA 1, 1118 ADA 1-2-3, 1119 ADA 1, 1121 ADA 1, 1122 ADA 1-2-3 1123 ADA 1, 1124 ADA 1, 1197 ADA 3 PARSELLER
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA EKİBİ

ÜNVAN	İSİM	İMZA
SOSYOLOG	ALİ ÇAKIR	
ARKEOLOG	SELİM YİĞİT	
MİMAR	BANU TOK	
MİMARİ RESTORASYON	GÜLŞAH KESLER	

Gökçen KASAPOĞLU
Planlama Şube Müd.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANI**