

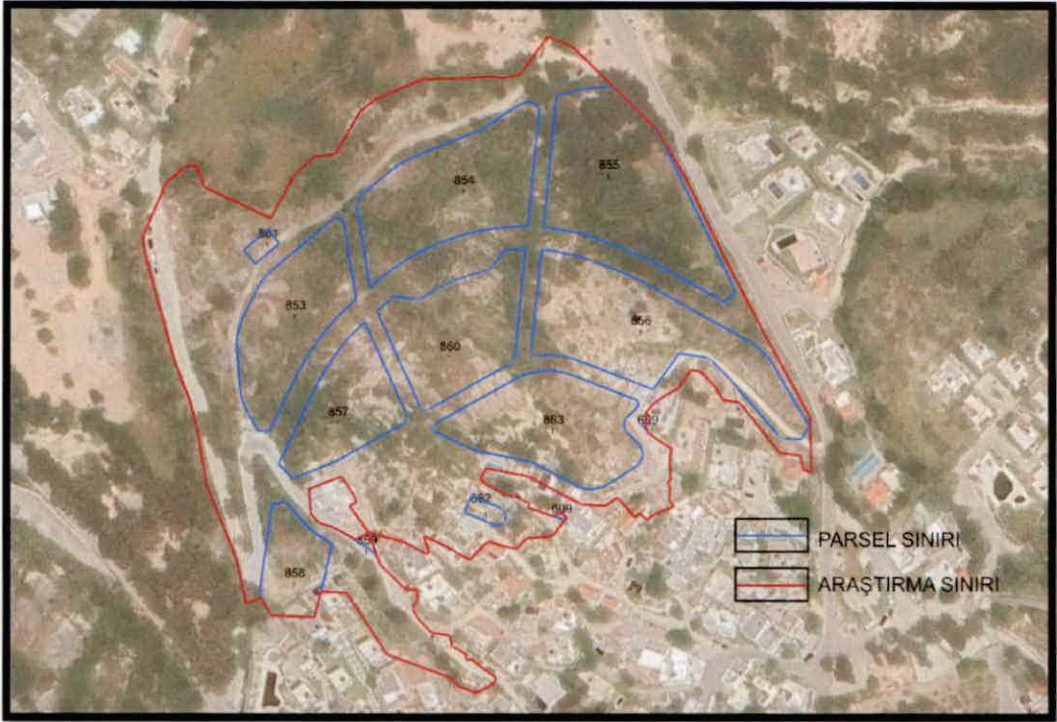
T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
**ÖZELLEŞTİRME
İDARESİ**
BAŞKANLIĞI

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ

GÖKÇEBEL MAHALLESİ

**609 ADA 52, 853 ADA 1, 854 ADA 1, 855 ADA 1, 856
ADA 1, 857 ADA 1, 858 ADA 1, 859 ADA 1, 860 ADA 1,
861 ADA 1, 862 ADA 1, 863 ADA 1 VE 870 ADA 3**

NO.LU PARSELLER



1/5.000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI

ACIKLAMA RAPORU

2024



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

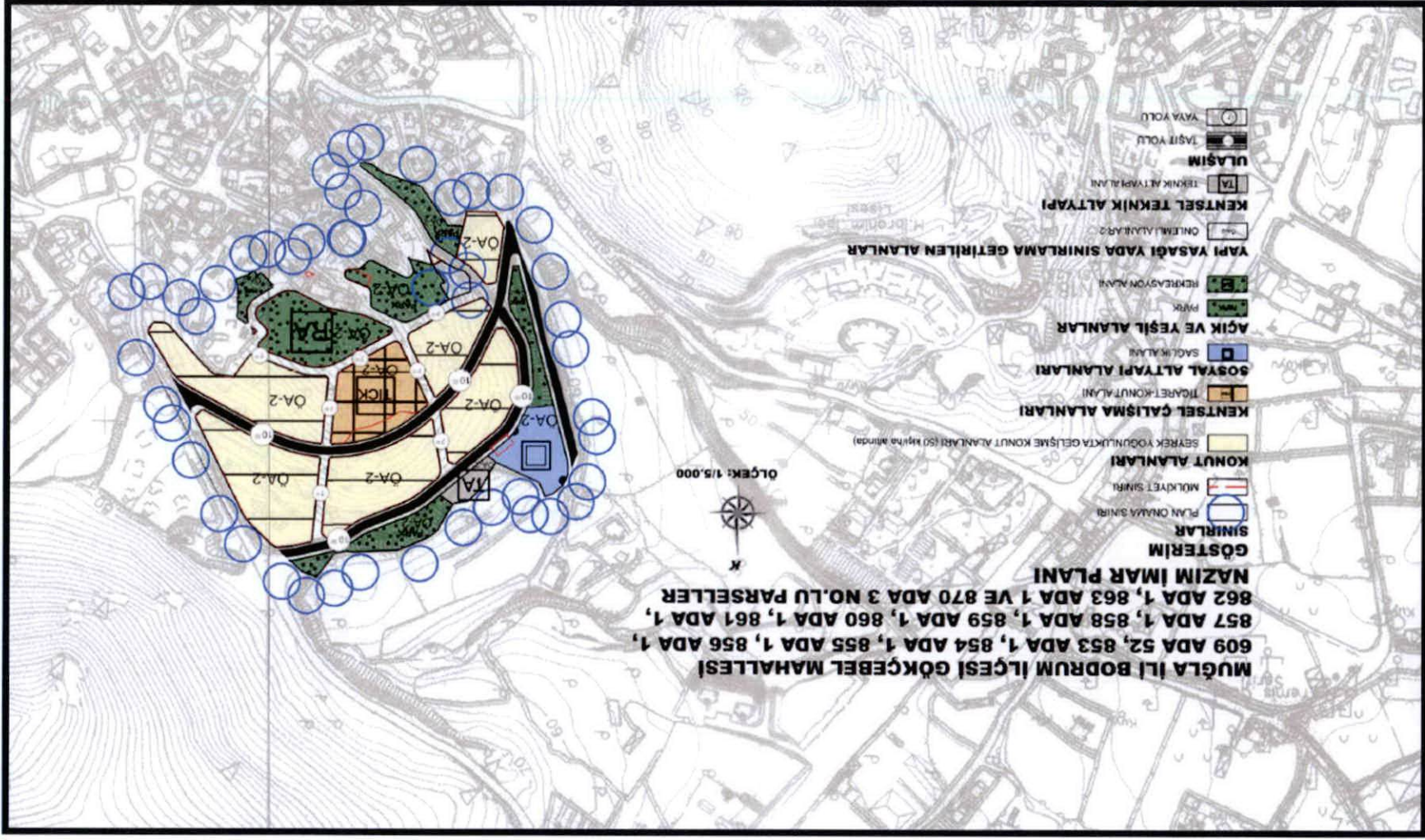


1. PLAN KARARLARI

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gökçebel Mahallesi'nde bulunan 609 ada 52, 853 ada 1, 854 ada 1, 855 ada 1, 856 ada 1, 857 ada 1, 858 ada 1, 859 ada 1, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 863 ada 1 ve 870 ada 3 no.lu parselleri kapsayan "1/5.000 Ölçekli 609 Ada 3 No.lu Parsel Nazım İmar Planı", 21.06.2021 tarihli ve 4098 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanmıştır. Araştırma alanı söz konusu planda "**Ticaret-Konut Alanı, Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yol**" olarak planlanmıştır. Ancak, söz konusu plan Danıştay Altıncı Dairesi'nin 28.09.2023 tarihli, 2022/9341 Esas ve 2023/6974 Karar sayısı ile iptal edilmiştir. Söz konusu araştırma alanı plansız durumdadır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan planlama alanının ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parsellerin etkin ve verimli kullanılabilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gökçebel mahallesi, 609 ada 52, 853 ada 1, 854 ada 1, 855 ada 1, 856 ada 1, 857 ada 1, 858 ada 1, 859 ada 1, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 863 ada 1 ve 870 ada 3 no.lu parsellere ait 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarını da yönlendirilecek *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gökçebel Mahallesi'nde bulunan 609 ada 52, 853 ada 1, 854 ada 1, 855 ada 1, 856 ada 1, 857 ada 1, 858 ada 1, 859 ada 1, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 863 ada 1 ve 870 ada 3 no.lu parseller "**Ticaret-Konut Alanı, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sağlık Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yol**" olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI, MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖKÇEBEL MAHALLESİ'NDE BULUNAN 609 ADA 52, 853 ADA 1, 854 ADA 1, 855 ADA 1, 856 ADA 1, 857 ADA 1, 858 ADA 1, 859 ADA 1, 860 ADA 1, 861 ADA 1, 862 ADA 1, 863 ADA 1, 870 ADA 3 NO.LU PARSELLERİ VE ÖNCEKİ İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN PARK VE YOL ALANLARINI KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖKÇEBEL MAHALLESİ'NDE BULUNAN 609 ADA 52, 853 ADA 1, 854 ADA 1, 855 ADA 1, 856 ADA 1, 857 ADA 1, 858 ADA 1, 859 ADA 1, 860 ADA 1, 861 ADA 1, 862 ADA 1, 863 ADA 1, 870 ADA 3 NO.LU PARSELLERİ VE ÖNCEKİ İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN PARK VE YOL ALANLARINA AİT NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 50 KİŞİ/HA ALTINDA OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

6. TİCARET-KONUT ALANLARINDA

6.1. 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 İLE KONUT YAPILABİLİR.



6.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

7. **SAĞLIK ALANINDA;** YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8. **PARK ALANLARINDA;** BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

8.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

8.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

8.3. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYAK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOYAK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYAK YAPILABİLİR.

9. **REKREASYON ALANINDA,**

9.1. BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

9.2. TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR.

9.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.



10. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

11. 18.08.2009 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YALIKAVAK BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

11.1. PLANLAMA AŞAMASINDA ÖA-2 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDA GÖZLENEN KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ VE EĞİMLİ TOPOGRAFYASI GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ ÖNERİLMEKLE BİRLİKTE YÜKSEK KATLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA UYGUN İNŞAAT, ZEMİN PERİYODU DEĞİŞİMİ VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK, DOĞACAK RİSKLERE KARŞI TEDBİRLER ALINMALIDIR.

11.2. PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA, BU ALANDA ÖNCESİNDE AYRIŞMIŞ ZONLAR KALDIRILMALI, PARSEL BAZINDA SONDAJLI ETÜTLER VE JEOFİZİK ÇALIŞMALAR YAPILIP, KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ AYRINTILI OLARAK ORTAYA KONULMALIDIR. ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER YAPILARAK, SONUÇLARIN YAPILAŞMA ÖNCESİNDE DEĞERLENDİRİLİP SAĞLAM KAYAYA SOKETLENMİŞ KAZIKLAR, BETONARME İSTİNAT DUVARLARI VE BU YAPILARIN ANKRAJLI-DESTEK KİRİŞLERİ İLE DESTEKLENMESİ GİBİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKLİDİR.

11.3. YAPILAŞMALARDA ÖNCE PARSEL BAZINDAKİ SONDAJLI ETÜTLERDE VE JEOFİZİK ÇALIŞMALARDA, ŞEV ÜSTÜNE GELECEK İLAVE YÜKÜN DOĞAL VEYA YAPAY ŞEVE ETKİSİ İLE ŞEV KENARINA OLAN MESAFESİNİN ETKİLERİ, İLAVE YÜKÜN ŞEV STABİLİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEV KENARINA OLAN GÜVENLİ MESAFESİNİN BELİRLENMESİ, KAYA VE ŞEVİN JEOTEKNİK PARAMETRELERİNDEN DOĞABİLECEK PROBLEMLERİN AYRINTILI



ÇALIŞILARAK, JEOTEKNİK PROBLEMİN NİTELİĞİNE GÖRE YUKARIDAKİ ÖNLEMLERDEN BİR VEYA BİRKAÇININ ALINMASI GEREKİR. YAPILAŞMALARDA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ BELİRTİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.

- 11.4.** DOĞAL VE KAZILAR SONRASI OLUŞAN ŞEVLER, DAYANMA YAPILARI VE BENZERİ ÖNLEMLERLE DAHA GÜVENLİ HALE GETİRİLMELİ, KOMŞU PARSELLERDE OLUŞABİLECEK STABİLİTE BOZULMALARINA KARŞI TEDBİRLER (DAYANMA YAPILARI VB.) ÖNCEDEN ALINMALI, YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞENE KADAR UZAKLAŞTIRILMALIDIR. BU ALANLARDA YAPILAN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİNDE STABİLİTE PROBLEMİ GÖZLENMEMİŞTİR. ANCAK YAPILAN DEĞERLENDİRMENİN BÖLGESEL OLMASI NEDENİYLE PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA DETAYLI BELİRLENMESİ VE GEREKEN MEVCUT VE KAZI ŞEVLERİ İLE GEREKLİ ZEMİN PARAMETRELERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERE YÖNELİK ÖNLEMLERİN YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINARAK EĞİMLİ ARAZİLERDEKİ İNŞAAT TEKNİKLERİNE UYULMASI ÖNERİLİR.
- 12.** PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13.** KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 14.** BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

REF PLANLAMA MÜHÜR
İNŞ. TIC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Osmanağa Mah. Kırtasiyeci Sk. Özata Apt.
No: 7/3 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 330 21 73 - 78 Tic. Sic. No: 5496-5
Kadıköy V.D.: 7340944346
Mersis No: 073409443460001