



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ - PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA
ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ

**AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ
MAHALLELERİ KORUMA AMAÇLI NAZIM
İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ-PAMUKLU TEPE
VE ÇEVRESİ-TERMERA ANTİK KENTİ
ÇEVRESİ)**

ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

SK PLANLAMA MÜŞAVİRLİK

İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Çiftlikler Sokak No: 3/1 A. Ayranca

Tel: (0312) 427 35 51 - ANKARA

Hizmet V.D. 772 045 7404

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA AMACI VE YASAL DAYANAĞI.....	7
PLANIN KAPSAMI.....	7
1.BÖLÜM :	9
PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ.....	9
1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	9
1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	11
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI	14
1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	15
2. BÖLÜM :	16
PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	16
2.1. TARİHSEL GELİŞİM.....	16
2.2. FİZİKSEL YAPI.....	21
2.2.1. Jeolojik ve Jeomorfolojik Yapı.....	21
2.2.2. Deprem Durumu	23
2.2.3. Topoğrafya ve Eğim Durumu.....	24
2.2.4.Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı	25
2.2.5.Toprak Yapısı	26
2.2.6.Ekolojik Yapı ve Bitki Örtüsü	27
2.2.7.İklimsel Özellikler	27
2.3. DEMOGRAFİK YAPI VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ	30
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	32
2.5. KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	34
2.5.1. Ulaşım.....	34
2.5.2. İçme ve Kullanma Suyu	34
2.5.3. Kanalizasyon ve Arıtma	34



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

2.5.4. Katı Atık	35
2.5.5. Yakıt ve Enerji.....	35
2.6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI.....	35
2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	36
2.8. MÜLKİYET YAPISI.....	37
2.9. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	38
3. BÖLÜM :	38
PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	38
3.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	38
3.2. HUKUKİ DURUM VE MAHKEME KARARLARI.....	39
3.3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ.....	39
3.4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ	45
4. BÖLÜM :	45
KURUM GÖRÜŞLERİ	45
5. BÖLÜM :	56
PLAN TEKLİFİ	56
5.1. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	56
5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	58
5.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	59
6. BÖLÜM.....	63
FOTOĞRAFLAR.....	63



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Tablo Dizini

Tablo 1. Bodrum İlçesine Bağlı Mahalleler	10
Tablo 2. Bodrum İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı	12
Tablo 3. Planlama Alanı – Toprak Arazi Kullanımı	26
Tablo 4. Ortalama Sıcaklık Değerleri (°C)	28
Tablo 5. Nem Değerleri (%)	29
Tablo 6. Bodrum İlçesi Mahalle Nüfusları (2018)	31
Tablo 7. Planlama Alanı – Arazi Kullanımı	35
Tablo 8. Bodrum İlçesi Turizm Merkezleri	36
Tablo 9. Planlama Alanı – Sit Statülü Alanlar	37
Tablo 10. Planlama Alanı – Mülkiyet Dağılımı	38
Tablo 11. Yürürlükten Kalkan Plan ile Öneri Plan Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu (1/5.000)	60
Tablo 12. Planlama Alanı – Donatı Alanları ve Standartlar	61

Grafik Dizini

Grafik 1. Ortalama Sıcaklık Değişimi (°C)	28
Grafik 2. Rüzgar Gücü	29
Grafik 3. Ortalama Toplam Yağış Miktarı (mm) (1975-2006)	30
Grafik 4. Bodrum İlçesi Sektörel Dağılım (2009)	34

Sekil Dizini

Şekil 1. Deprem Durumu	24
------------------------------	----



Harita Dizini (Ekler)

- Harita-1. Planlama Alanı ve Çevresi
- Harita-2. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri
- Harita-3. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri
- Harita-4A. Planlama Alanı ve Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü
- Harita-4B. Planlama Alanı ve Çevresi Yakın Uydu Görüntüsü
- Harita-5. Planlama Alanının Ülke ve Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri
- Harita-6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri
- Harita-7. Muğla İlinin İdari Bölünüşü
- Harita-8. Planlama Alanının İdari Bölünüşü
- Harita-9. Eğitim Durumu
- Harita-10. Jeolojik Yapı
- Harita-11. Jeolojik Açidan Yerleşime Uygunluk
- Harita-12. Toprak Kabiliyeti
- Harita-13. Toprak Arazi Kullanımı
- Harita-14. Hidrolojik Yapı ve DSI Durumu
- Harita-15. Kentsel Ulaşım Kademelenmesi
- Harita-16. Teknik Altyapı
- Harita-17. Arazi Kullanımı
- Harita-18. Akyarlar Mahallesi ve Yakın Çevresi Sosyal Donatı Alanları
- Harita-19. Turizm Merkezleri
- Harita-20. Bodrum İlçesi Sit Alanları
- Harita-21. Planlama Alanındaki Sitler ve Tescilli Yapılar
- Harita-22. Mülkiyet Durumu
- Harita-23. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- Harita-24. Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu
- Harita-25. Tarım Görüşü
- Harita-26. Eşik Sentezi
- Harita-27. Yürürlükten Kalkan ve Öneri Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Harita-28. Fotoğraf Çekim Yönleri



PLANLAMA AMACI VE YASAL DAYANAĞI

Planlama alanı içerisinde, çeşitli tarihlerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile ilan edilen sit alanlarının bulunduğu bölgeler yer almaktadır. Akyarlar-Turgutreis-İslamhaneleri Mahalleleri Koruma Amaçlı İmar Planı (Pamuklu Tepe ve Çevresi - Aspat Kalesi ve Çevresi - Termera Antik Kenti Çevresi)'nin amacı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı ve 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları (Ek-1) ile belirlenen ve revize edilen Pamuklu Tepe, Aspat Kalesi ve Termera Antik Kenti arkeolojik sit sınırları kapsamında önceden planlı olan, ancak sit ilanları sonrasında plansız durumda kalan alanların, 18.12.2019 tarih ve 8968 sayılı Kurul Kararındaki sit derecesi değişikliği ile imar planı yapılması gereken alanın ve söz konusu alanları içine alan III. derece arkeolojik sit alanının tamamının ve 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu Kararı ile Aspat Tepesinin tamamını içine alan I.derece arkeolojik sit alanının 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"nu, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda planlanmasıdır.

Koruma amaçlı imar planında ayrıca, "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve "Planı Alanlar İmar Yönetmeliği" ile güncel kurum görüşleri, yenilenen 22A Kadastro verileri ve güncel halihazır haritalara aktarımı yapılmış kıyı kenar çizgisi doğrultusunda mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

PLANIN KAPSAMI

Planlama alanı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun;

- **03.07.1987** tarih ve **3492** sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu Kararı ile Bodrum Yarımadası Arkeolojik ve Doğal Sit alanlarının belirlenmesi, (Aspat Tepesi I. derece arkeolojik sit alanı)
- **18.09.2015** tarih, **3659** sayılı; Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri, Aspat Kalesi ile Termera Antik Kenti ve çevrelerini kapsayan alanlarda I. ve III. derece arkeolojik sit ilan edilmesi,
- **17.01.2018** tarih, **6309** sayılı; Akyarlar mahallesi, Pamuklu Tepe çevresini kapsayan alanda I. ve III. derece arkeolojik sit alanı ilanı edilmesi,
- **17.01.2018** tarih, **6317** sayılı; Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri, Aspat Kalesi ile Termera Antik Kenti ve çevrelerini kapsayan alanların I. ve III. derece arkeolojik sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik kararları,



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

- **18.12.2019** tarih, **8968** sayılı; I. derece arkeolojik sit alanında yer alan 408 ada, 2 parselin kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesi ve bu alanda Müze ve bunu tamamlayan öğeler dışında başka bir işleve izin verilmemesine yönelik kararı kapsamaktadır.
- **24.10.2019** tarih, **8729** sayılı ve **14.11.2019** tarih, **8839** sayılı; kısmen I. Derece arkeolojik sit alanında yer alan 410 ada, 1 parselin kısmen III. Derece arkeolojik sit alanı ve kısmen sit dışı olarak belirlenmesine yönelik kararı,

Bu doğrultuda “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”in 6.maddesine istinaden bölgedeki 1.derece ve 3.derece arkeolojik sit alanlarının tamamını kapsayacak şekilde belirlenmiş olan planlama alanı, çeşitli zamanlarda mevzii olarak yapılmış olan imar planlarında, turizm ve ikinci konut alanları ve sosyal ve teknik altyapı kullanımlarıyla planlı olup bir bölümü tamamen plansızdır. Üst ölçekli planlarda ise, turizm tesis alanı, tercihli kullanım alanı, günübirlik turizm tesis alanı, büyük kentsel yeşil alan, kamu hizmet alanı (resmi kurum alanı), doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve 1. derece arkeolojik sit alanı olarak planlıdır. Planlama alanı söz konusu bölgedeki 3.derece arkeolojik sit alanının ve 1.derece arkeolojik sit alanının tamamını kapsamaktadır.

Koruma amaçlı imar planı, 328,59 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı ve çevresi

1.BÖLÜM :

PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi'nde yer alan, Muğla ilinin Bodrum ilçesine bağlı Akyarlar mahallesinin, Turgutreis mahallesininbir bölümünü ve İslamhaneleri Mahallesinin çok küçük bir bölümünü kapsamaktadır.

Bodrum ilçesi 36°-37° kuzey paralelleri 27°-39° doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Bodrum Yarımadası'nın kuzeyinde Güllük Körfezi, güneyinde Gökova Körfezi bulunmaktadır.

Planlama alanı, konum olarak Bodrum Yarımadası'nın güneybatı ucunda yer almakta olup Turgutreis, Karabağ ve İslamhanaleri mahalleleri ile çevrili ve güney kesimlerde denize cephelidir.

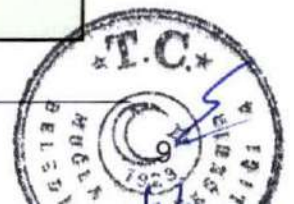
1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla, bölgedeki sekiz ilden biridir. Kuzeyde Aydın,kuzeydoğuda Denizli-Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkutelive Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeydenAydın'ın Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi,güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.

Muğla İlinde ise Bodrum, Milas, Yatağan, Kavaklıdere, Menteşe (merkez ilçe), Ula, Marmaris, Seydikemer, Datça, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman ve Fethiye olmak üzere 13 ilçe yer almaktadır.



Harita 2a: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Planlamaya konu alanın içinde kaldığı Bodrum ilçesi, Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla iline bağlı olup, Türkiye'nin güneybatısında, Güllük ve Gökova körfezleri arasında, Ege ve Akdeniz'in birleştiği noktada yer alan bir yarımadadır.



Harita 2b: Planlama Alanının İldeki Yeri

Plana konu alan, idari açıdan Muğla ilinin, Bodrum ilçesine bağlı 56 mahalleden biri olan Akyarlar mahallesi, Turgutreis mahallesindeveçok küçük bir bölümü de İslamhaneleri mahallesinde bulunmaktadır.

Tablo 1. Bodrum İlçesine Bağlı Mahalleler

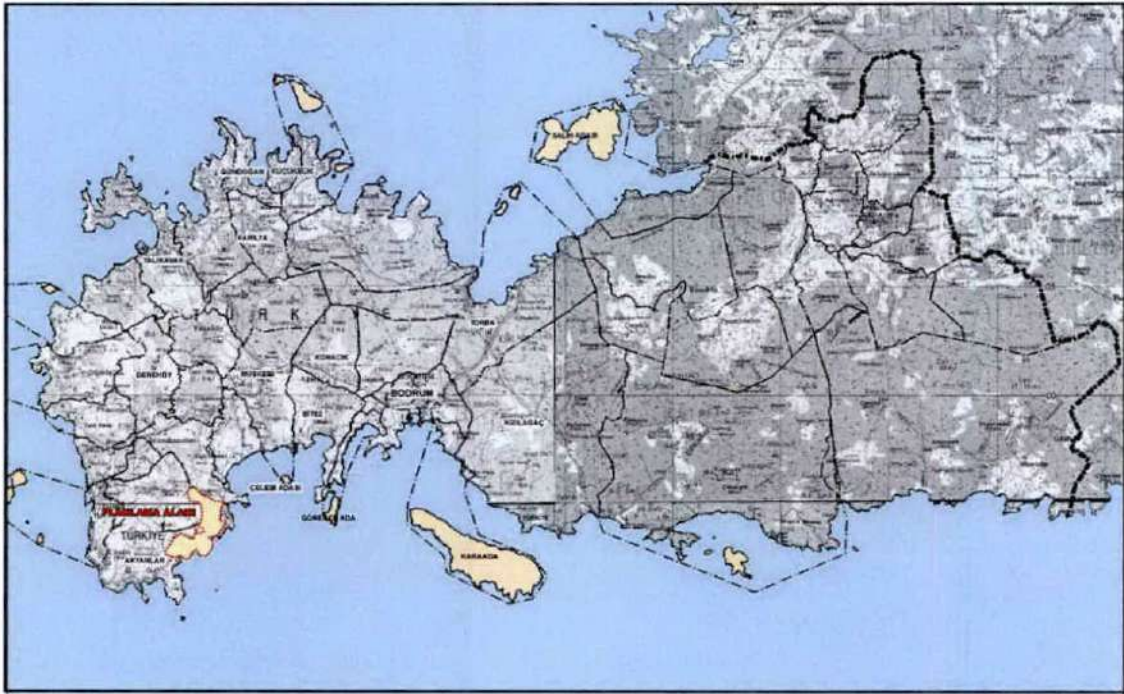
Mahalle Adı		
Akçalan	Gökpınar	Mumcular
Akyarlar	Gölbaşı	Müskebi
Bahçelievler	Gölköy	Peksimet
Bahçeyaka	Gümbet	Pınarlıbelen
Bitez	Gümüşlük	Sazköy
Çamarası	Gündoğan	Tepecik (Karaova)
Çamlık	Güreçe	Tepecik
Çarşı	Güvercinlik	<u>Torba</u>
Cevat Şakir	İslamhaneleri	Turgutreis
Çiftlik	Karabağ	Türkbükü
Çırkan	Karaova	Türkkuyusu



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Çömlekçi	Kemer	Umurca
Cumhuriyet	Kızılağaç	Yahşi
Dağbelen	Konacık	Yakaköy
Dereköy	Koyunbaba	Yalıkavak
Dirmil	Küçükbük	Yeniköy (Karaova)
Eskiçeşme	Kumbahçe	Yeniköy
Farilya	Kumköy	Yokuşbaşı
Geriş	Mazıköy	

Kaynak: TÜİK



Harita 2c: Planlama Alanının İlçedeki Yeri

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 Sayılı Kanun” gereğince Muğla Büyükşehir olmuştur. Buna göre Bodrum ilçe sınırı Bodrum Belediye sınırı haline gelmiş ve Turgutreis Beldesine bağlı Akyarlar Köyü, İslamhaneleri Köyü ve Turgutreis Beldesi Bodrum Belediyesi’ne bağlı Mahalle statüsünü almıştır.

1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Muğla iline ulaşım, Denizli yönünden D330, İzmir-Aydın yönünden D550 ve Antalya-Fethiye yönünden D400 Devlet Karayolları ile sağlanmaktadır.

İlde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
bulunmaktadır.

Deniz ulaşımı kapsamında ise Bodrum, Fethiye, Marmaris, Datça ve Milas-Güllük'te limanlar, yat limanları ve yolcu iskeleleri mevcuttur.

Planlama alanının yer aldığı Bodrum ilçesi ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum'a en yakın havaalanı, 35 km mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı'dır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km mesafede Aydın ilinin, Söke ilçesinde yer almaktadır.

Bodrum ilçesinin önemli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yarımada'nın güneybatı ucunda yer alan planlama alanı, Bodrum ilçe merkezi ve Yalıkavak mahallesi merkezine yaklaşık olarak 20 km; ilçenin iç kesimlerinde yer alan ve en uzak mesafede bulunan Mumcular mahalle merkezine ise, 49 km mesafededir.

Tablo 2. Bodrum İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

Yerleşim	Mesafe (km.)
İzmir	249
Antalya	421
Aydın	156
Ankara	722
İstanbul	799
Denizli	255
Muğla	110
Marmaris	162

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Planlama alanına ulaşım, Bodrum-Milas karayolundan Gürece ve Turgutreis yerleşimlerinden ayrılan yollar ile sağlanmaktadır. İlk alternatifte Bodrum-Milas D330 karayolundan Gürece kavşağından ayrılarak İslamhaneleri Mahallesi ve İslamhaneleri mahallesi üzerinden Akyarlar mahallesi ulaşılır. İkinci alternatifte ise, Bodrum-Milas karayolu bitiminde Turgutreis yerleşiminden ayrılan yol ile ulaşmak mümkündür. Bodrum ilçesindeki bu ana karayolu üzerinden sağlanan ulaşım, planlama alanını havaalanına erişilebilirlik açısından da güçlü kılmaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-ISLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)



Harita 3a: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 3b: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

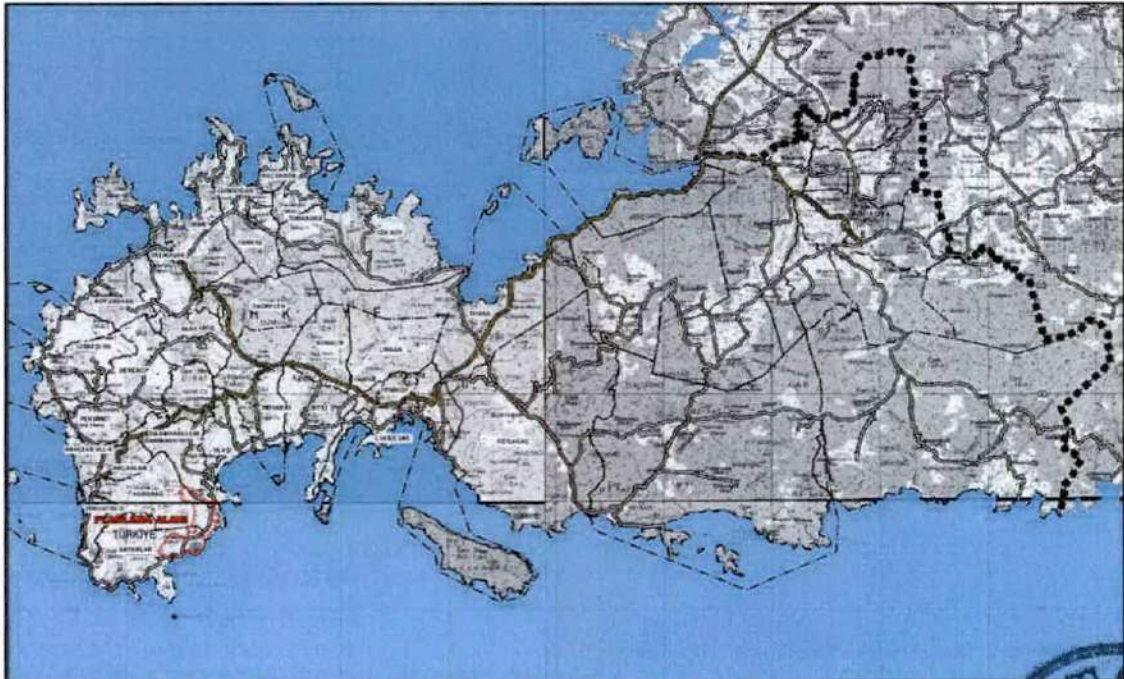


Harita 4: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI

Planlama alanı, 1/25 000 ölçekli memleket haritasında Aydın O18-b1 paftasında bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde Karabağ Mahallesi, batısında Turgutreis Mahallesi, doğusunda İslamhaneleri Mahallesi bulunmaktadır.



Harita 5: 1/25000 Açıklayıcı Bilgi Paftası



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 6a: Uydu Görüntüsü (Uzak)



Harita 6b: Uydu Görüntüsü (Yakın)





2. BÖLÜM :

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

2.1. TARİHSEL GELİŞİM

Bodrum Yarımadası Tarihsel Gelişimi

Bodrum ilçesinin yer aldığı Akdeniz Bölgesi, Eski Çağlar'da 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 bir 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.

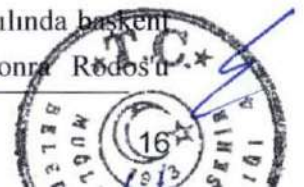
Karya Uygarlığı, İonia ile demokrasinin ilk örneklerinin görüldüğü Likia arasında kalan bölgede kurulmuştur. Halikarnassos zamanla Karya'nın önemli bir şehri olmuştur.

Bodrum Yarımadası'nda Karya Uygarlığı'ndan kalan yirmi kadar antik yerleşim kalıntısı vardır. Bunlardan Pedasa, Side, Urania, Telmissos, Theangela, Syengela, Myndos (Kadı Kalesi), Termera, Kar şehirleridir. Leleg'lere ait kalıntılar ise ulaşımı zor dağlık yerlerde dir.

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 aşır Karya kapılarına dayanmışlardır. Bodrum ve Datça Yarımada'larına çıkmış olmalarına rağmen daha içerilere girememişlerdir. Buraya kadar gelebilenler de Karya halkı arasında erimiş ve Anadolu'da kalmışlardır.

M.Ö.VI.yy'da tüm Anadolu, İran'dan batıya doğru akın eden Perslerin hakimiyetine girmiş; Karya da Pers Satraplığı'na (valiliğine) bağlanmıştır. Pers'ler 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



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
topraklarına katan Mausolos döneminde Halikarnassos gerek imar, gerek ticaret bakımından
çok gelişmiştir. Kral Mausolos şehri güçlü surlarla koruyarak kuleler ve surlarla çevirmiştir.
M.Ö.334 yılında ise, Büyük İskender, Halikarnassos'u hakimiyeti altına almıştır.

Resim 1: Bodrum Kalesi ve Antik Tiyatro

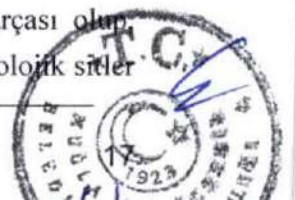


Daha sonraki dönemlerde Roma İmparatorluğu'nun yönetiminde kalan Halikarnassos'da, Bizans Dönemi'nde çok tanrılı dinlerden kalan tapınaklar kiliseye çevrilmiş, bazı kaleler yenilenmiştir. M.S.1071'de Selçuklu'ların Anadolu'ya hakim olmalarıyla bölgeye Türkmen aşiretleri yerleşmiştir. M.S.1300 yılında 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 Türk'ler 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 alanının tarihsel gelişimi, bölgenin ve Bodrum Yarımadası bir parçası olup tarihsel gelişim içinde önemli bir yere sahiptir. Planlama alanı içinde yer alan arkeolojik sitler



ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları bölgenin tarihsel zenginliğini yansıtmaktadır. Planlama alanının sit sınırları içinde kaldığı, Termera Antik Kenti, Aspat Kalesi ve Pamuklu Tepe ve yakın çevredeki Fener Burnu ilçenin bu bölgesindeki önemli arkeolojik alanlar olarak sit statüsüyle korunmaktadır.

Bir Leleg kenti olan Termera; ilk olarak MÖ geç 6. yüzyıl ya da erken 5. yüzyıla ait gümüş bir drahmi ile adını duyurur. Sikkenin ön yüzünde Tymnes; arka yüzünde ise Termerikon isimleri yazılıdır. Tymnes'in; Herodotos'un bahsettiği Termeralı tiranla aynı kişi olduğu düşünülmüştür [Herodotos 5; 37; 7; 98]. MÖ 454-447 yılları arasında Termera; Attika-Delos Deniz Birliği'ne 2.5talent vergi ödemiştir. MÖ 443-439 yılları arasında ise ödediği vergi yarım talente düşmüştür. MÖ 445'te vergi listesinde ilk kez Tymnes ve Termeres isimleri geçer. Araştırmacılara göre; Termera Birliği MÖ 447'ye kadar devam etmiş; bu tarihte halen Tymnes (Histiaios'un oğlu; Tymnes'in torunu) tarafından yönetilirken dağılmıştır. Tymnes bir şekilde Termera'dan kovulduktan sonra birliğin geri kalan yerleşimlerinde hüküm sürmeye devam etmiş ve Attika-Delos Deniz Birliği'ne yarım talent vergi vermiştir. Termera da MÖ 447'den itibaren yarım talent vergi öder. Benzer bir uygulama aynı tarihlerde Pedasa ve Madnasa'da da görülmektedir. MÖ 445'ten itibaren Tymnes'in; Karia Telmessos'undan bölgeyi idare ettiği ileri sürülmüştür. Bunun nedeni Termera'nın; kuzeydeki sınırını Myndos topraklarının oluşturması; vergi listelerinde; kuzeydoğudaki verimli topraklar (Müsgebi) ile ilgili herhangi bir bilgi olmaması ve burada Karia Telmessos'unun konumlanması olarak değerlendirilmiştir. Böylelikle Termera Birliği'nin; Termera ve Telmessos kentlerinden oluşmuş olabileceği ortaya çıkmaktadır. Bu toprakların batı sahilinden; doğuda Bitez'deki Pedasa topraklarına kadar uzandığı ileri sürülmüştür [Bean-Cook 1955:148]. Plinius'un [Plinius 5; 29; 107]; Halikarnassos'adahil edilen altı Leleg kenti arasında Termera'yı saymaması bir hata olarak yorumlanmaktadır. Çünkü yapılan araştırmalarda; çanak çömlek parçalarına dayanarak MÖ 4. yüzyılda iskanın durduğu ve muhtemelen bir gözetleme yeri olarak kullanıldığı düşünülür. Suidas'a göre tiranlar burayı bir hapisane olarak kullanmıştır. Maussollos döneminden sonra Termera; Myndos topraklarına dahil edilmiştir [Bean 1976:895-896; Bean 2000:119-120; Bean-Cook 1955:148-149].

19. yüzyılın sonunda Newton; Paton ve Myres kentte çeşitli incelemelerde bulunmuş; 1950'lerde Bean ve Cook; 1960'lı yıllarda ise Radt yüzey araştırması yapmıştır. 2009 yılında A. Diler ve ekibi tarafından yapılan yüzey araştırmasında yeniden ziyaret edilmiştir [Diler et al. 2011:195]. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanmış tescilli arkeolojik sit alanları listesinde yer almaktadır.

Etrafı sur ile çevrili bir iç kale görünümü ile Termera tipik bir Leleg yerleşmesidir. Dış surun doğu kısmı iyi korunabilmiş olup çokgen taş işçiliğinde inşa edilmiştir. 2 m genişliğinde bir kapının kemerli olabileceğine dair ipuçları vardır. Ancak burası yıkılmıştır. Özellikleri ve civardaki çanak çömlek parçaları duvarın MÖ 5. yüzyıla tarihlenebileceğini ortaya koymaktadır. Kale duvarı ise küçük taşlardan inşa edilmiştir. Kuzeybatıda bir giriş meventtir. İç kalenin güneyinde; tepenin aşağısındaki çokgen duvarda 1.5 m genişliğe sahip bir kapı tespit



edilmiştir. Etrafı duvarla çevrili olduğu düşünülen bu alanın; İç Kale'nin batısına kadar devam ettiği düşünülür. Buranın biraz daha güneyinde ise masif; çokgen bir duvarın 2 m'lik bir girişi olduğu tespit edilmiştir. Yüzeyde ele geçen bol miktardaki çanak çömlek parçası MÖ 5. yüzyıla aittir. Kapının içinde zorlukla görülebilen yolun iç kaleye doğru gittiği saptanmıştır. Bahsedilen ikinci masif çokgen duvarın dış sur olduğu düşünülmektedir. Sarnıç: Kale içinde birtakım yapıların yanı sıra iki tonozlu büyük bir sarnıç yer almaktadır. Yerin 4 m altına inşa edilmiştir. Yapının toplam uzunluğu 9 m kadardır. Üzerindeki tonozların; Leleg tarzında dört kenardan çıktığı gözlenmiştir. Hellenistik ve Bizans dönemlerine ait birtakım parçaların ele geçmesine karşın sarnıcın; genel görünümünden dolayı Klasik Dönem'e ait olabileceği öne sürülmektedir. Konut: Dış surun çevirdiği alan içerisinde yapılan araştırmalarda konut alanı olabilecek mimari kalıntılar ile Arkaik Dönem; MÖ 4. yüzyıl ve en geç MÖ 2. yüzyıl çanak çömlek parçaları tespit edilmiştir. Klasik Dönem malzemesinin bol miktarda olması nedeniyle; dış sur içerisindeki yerleşmenin MÖ 4. yüzyılın ikinci yarısında sona erdiği düşünülmektedir [Bean-Cook 1955:117-118]. 2009 yılında Diler tarafından yapılan yüzey araştırmasında özellikle dış sur ile Akropol Tepesi arasında yoğun bir yapılanma olduğu tespit edilmiştir. Yapı kalıntıları bu alan üzerinde topografyaya uygun olarak daha çok kuzeybatı-güneydoğu yönündeki teraslar üzerinde oluşturulmuştur. Terasların yapım tekniği Mausollos dönemi öncesi bir tarihi göstermektedir [Diler et al. 2011:195-196]. Nekropolis/Mezar: Kentin; özellikle güneyinde; ayrıca doğu ve batısında çeşitli mezarlar bulunmaktadır. Güneydeki vadide oldukça geniş bir mezarlık tespit edilmiştir. Burada ele geçen çanak çömlek parçaları Tunç Çağı'ndan Arkaik Dönem'e kadar geniş bir tarih aralığına yayılır [Bean-Cook 1955:118]. 2009 yılında Diler tarafından yapılan yüzey araştırmasında güneybatı alt yamacındaki kaya oygusu mezarların dokümantasyonu yapılmıştır [Diler et al. 2011:195]. 2012 yılında güneydoğu ve kuzeybatı nekropol alanlarında çalışmalar yapılmıştır. Güneydoğu nekropolde, tepe ve yamaçların yakın zamana kadar taş ocağı olarak kullanılması nedeniyle mezar platformları ve yapı kalıntıları tahrip olmuştur. Yüzey taramasında 5 platform mezar saptanmıştır. Mezarlar, andezit bloklarla inşa edilmiştir. 5-10 m uzunluğunda ve 3-5 m genişliğindeki dikdörtgen taş platformların içinde sandık şeklinde taş örgü kremasyon mezarlar oluşturulmuştur. Kuzeybatı nekropolde ise yuvarlak bir mezar, platform mezarlar ve bir oda mezar (konut?) tespit edilmiştir [Diler et al. 2014:420-422]. 2011 yılında akropolde yapılan araştırmada tepenin doruğundaki alana, surlarla çevrelenerek iç kale özelliği kazandırıldığı görülmüştür. Bu alanın ortasında kayalık düzlükte bir kaya sarnıcı oluşturulmuştur. İçten 19x6 m boyutlarındaki sarnıç anakaya içine oyulmuş, anakayanın uygun olmadığı kesimlerde duvar örgüsü ile tamamlanmıştır. İç yüzeydeki birkaç kat sıva izi, sarnıcın uzun dönem kullanıldığını göstermektedir. Termira akropolisi surlarla çevrilmiş, kuzeydoğudan aşağıya; güneydoğuya doğru takip eden surlar, güneybatıya devam ederek, burada bir teras alanı oluşturmuştur. Bu teras üzerinde yer yer kaçak kazıların olduğu ve açılan çukurlar içinde yapı temelleri saptanmıştır. Aynı zamanda ikinci bir savunma hattı da oluşturan duvarlar iç kalede olduğu gibi birçok kesimde temel seviyesinde korunmuştur. Bu alanın güneydoğusundan aşağıya doğru inen surlar, tepenin güney alt tarafında, içinde Kentin



ana kapılarından birini de taşıyan güney surlarıyla birleşir. Surların devamını anlamaya yönelik tarafımızdan yapılan çalışmalar, surların kentin ana kapısına batıya doğru devam ederek geniş bir alanı çevirmesinin ardından, yukarı kuzeye doğru devam ederek, daha sonra doğuya kıvrılarak iç kale ile birleştiğini göstermiştir. Surlar eğimli arazilerde aynı zamanda teras-sur işlevinde tasarlanmış ve bu yolla yapılaşma için uygun alanlar oluşturulmuştur. Surlar batı yönde yer yer 1-2.50 m yüksekliğinde korunmuş ve kuzeye dönen köşede bir kule ile desteklenmiştir. Surlarla çevrili bu alan içinde yoğun bir sivil yapılanma görülmüştür. Bu yapılaşma içinde endüstriyel amaçla kullanılmış olan muhtemelen zeytinyağı ya da üzüm işliği olarak kullanılmış olan kalıntı da belirlenmiştir. Yerleşmenin batısında tepe yamaçlarında görülebilen duvarların bir kısmı ise yapı terası duvarları olmalıdır. Kent territoriumuna ait surların hemen dışından başlayarak Aspat'a doğru süren geniş bir alanda yerleşik olan tarım terasları iki alanda yoğunlaşır. Bunlardan ilki akropolün güneyi ve doğuya doğru yükselen üst yamaçlarda, diğeri ise akropol surlarının 600-700 m güneyinde batıya doğru yükselen yamaçlarda yerleşiktir. Asarlık Kent kapısı ve duvar tekniği Erken Demir Çağ'dandır. Kentin kuzeydoğusunda doğu- batı yönünde uzanan sırtta platform mezarlarla beraber taş tümülüslerle de yer verildiği görülmüştür. Platform mezarlar Asarlık'tan Aspat'a uzanan dar ve uzun vadinin kuzey ve kuzeydoğu yamaç düzlükleri ve güneye doğru süren vadi kenarındaki sırt üzerinde yerleşiktirler. Termeraterritoriumunda tarım terasları dışında alana dağılmış olan farklı ölçeklerdeki tarım yapıları ve çevirmeler saptanmıştır. Bunların herhangi bir yaşama mekânı içermeyen sadece kuru duvar çevirmeden oluşan hayvan barınağı işlevindeki (mandıra) örnekleri dışında çevirmeye bağlanan bir ya da iki odalı örnekleri de saptanmıştır. Çalışmanın önemli bir sonucu Asarlık tepesindeki yerleşmenin, Antik kaynaklarda söz edilen Termera Kentine ait olduğunu daha da güçlendirmiş olmasıdır. Çünkü platform mezarlarda yer yer ele geçen seramik malzeme, Sub-Miken, Erken Demir Çağ'a aittir. Bu malzeme ile çağdaş malzeme, aynı tip mezarlarda, platform kremasyon mezarlarda Pedasa'da ele geçmiştir. Buluntular tarafımızdan yarımada bir uygarlık yaratan Lelelere ve doğallıkla Kar kimliğini yaratan bir toplumun ilk arkeolojik verileri olarak değerlendirilmelidir [Diler et al. 2013:255-258].

Kaya mezarlarının cephesi ve kent giriş kapısının üçgen alınlık şeklinde tamamlanmış olması ilginç bir özelliktir. Surlar, kent kapıları ve anıtsal yapıların üçgen alınlık ile taçlandırılması yarımada Theangela, yarımada dışında Thera ve Hydas gibi erken yerleşmelerde bir gelenek olarak karşımıza çıkar. Yapıya anıtsallık kazandıran bu uygulamanın dinsel bir simge ile de ilişkilendirilmesi gerekebilir. Bu türden kapı geleneği yarımada kaya oygusu mezarlarda Hellenistik ve Roma dönemleri boyunca kullanılmıştır. Özellikle Karya'nın eski yerleşmeleri olan Termera, Hydas, Theangela ve Thera'da 2. bin Anadolu ve aynı kapı geleneğinin yaygın şekilde kullanıldığı Miken kültürü ile geleneksel bağlarının anlaşılmasında yönlendiricidir [Diler et al. 2011:195]. Surların Mausollos dönemi öncesine Miken dönemine dek uzandığı anlaşılmıştır. Akropolün güneydoğu alt yamacında kaçak kazı çukuru etrafında gözlemlenen çanak çömlek parçaları arasında MÖ 4. yüzyıldan Geometrik dönem öncesine



2.2. FİZİKSEL YAPI

2.2.1. Jeolojik ve Jeomorfolojik Yapı

Planlama alanı kapsamında imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.01.2018 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik etüdün “Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi” ve “Sonuçlar” bölümü (Ek-2)’de verilmiştir.

Söz konusu etüde göre, çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, “Önlemleri Alan (2.3)”, “Önlemleri Alan (5.1)” ve “Uygun Olmayan Alan (2.3)” olarak belirlenmiştir.

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

Planlama alanında Turgutreis, Akyarlar, Karabağ, İslamhaneleri, Akçaalan’da Volkanik kayalarde 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 yerleşime uygunluk açısından “Önlemleri Alan-2.3 (ÖA-2.3)” olarak değerlendirilmiş olup, aşağıdaki koşullar belirlenmiştir:

- 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 inşaa 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 inşaa 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



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
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.
- Ayrıca Bozdağ Formasyonu ve Akyar formasyonuna 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) ve stabiliteye uygun analizler (kinematik vb) ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Sisme-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, aşağıdaki koşullar belirlenmiştir:

- İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.



- Kendi, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa 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.

Uygun Olmayan Alan 2.3 (Hevelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler UOA2.3)

Bu alanlar Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri, Akçaalan, Karabağ mahallelerinde volkanitlerin bulunduğu alanlardır. Topoğrafik eğimin çok yüksek olduğu, askıda, yarı askıda ve gömülük kayaların yoğun bulunduğu vesarpkayalıkların oluşturduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut kaya düşmesi olaylarının çok büyük çapta olacağı gözlenmiştir. Bununla birlikte bu alanlar "Uygun Olmayan Alanlar-2.3" olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in "Plan hazırlama esasları" başlıklı 6.maddesinin (f) bendinde "... Kanunla kesin yapı yasağı getirilen alanlarda yapılan koruma amaçlı imar planlarında jeolojik-jeoteknik rapor hazırlanma şartı aranmaz." Denilmekte olup I. Derece Arkeolojik Sit alanları bu kapsamda değerlendirilmiştir.

2.2.2. Deprem Durumu

Bodrum, 18.03.2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre, orta-yüksek tehlike (0.2g-0.3g) grubunda yer almaktadır.

Milas diri fay zonları, ilçe sınırları içinde Mumcular mahallesi yakınlarından geçmektedir. Diğer bölgelerde ise irili ufaklı fay hatları mevcut olduğu için ilçe deprem açısından hassas bir noktada bulunmaktadır. Yarımada'da yaşanmış en güçlü deprem 1493 yılında olmuş ve o



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
dönemde yerleşimin tamamen yıkılması ile sonuçlanmıştır.

Son olarak 2017 yılı temmuz ayında Gökova körfezinde 6,1 büyüklüğünde gerçekleşen deprem Bodrum ilçesini de etkilemiş ve birçok yapı zarar görmüştür. Bu nedenle bölgede yapılacak yapıların "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve imar planlarına esas jeolojik- jeoteknik etütlerde belirtilen koşullara uyularak yapılması son derece önemlidir.

Sekil 1. Deprem Durumu



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
çıkıntılı bir yapıya sahiptir.

Planlama alanındaki topoğrafik yapı ve eğim durumu incelendiğinde, kısmen eğimli, kısmen düz bir topoğrafik yapıda, batı bölümü kısmen düşük eğimli bir topoğrafik yapıda olmakla birlikte, mevcut yerleşmenin kuzeyinde ve Aspat Kalesi çevresinde kademeli olarak yükselmektedir.

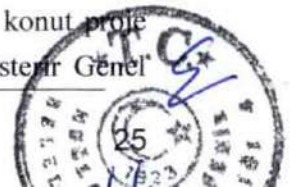
2.2.4.Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Anadolu'nun "Menteşe Yöresi" olarak adlandırılan güneybatı bölgesi, kalkerli karstik arazilerden oluşmaktadır. Karstik yapılar çok geçirimli olduğundan, yer üstü sularının oluşumuna izin vermez. Bu yörede yer alan Bodrum Yarımadası da aynı nedenden dolayı yer üstü akarsuları bakımından fakirdir. İlçe sınırları içindeki en büyük akarsu, "Karaova" olarak adlandırılan bölgede yer alan (Yarımada'nın Mumcular mahallesi civarları) Yaran Dağı'ndan çıkıp, Güllük Körfezi'ne dökülen Kocadere'dir. Bunun yanı sıra, yağışa bağlı olarak akan bazı dereler mevcuttur. Bodrum Yarımadası'nın yeraltı suyu kaynakları bakımından da zayıf bir noktada olduğu bilinmektedir. Turgutreis mahallesinin yer aldığı ve "Karatoprak" olarak adlandırılan bölgedeki yeraltı suları topoğrafik yapı ve formasyon özelliklerine göre kıyı boyunca uzanan 13 küçük ovada toplanmıştır.

Yaz aylarında nüfusu kış nüfusuna göre üç-dört katına ulaşan ilçenin içme ve kullanma suyu kuyular ve Mumcular ve Geyik barajlarından karşılanmaktadır.

Planlama alanındaki mahallelerde, DSİ Genel Müdürlüğü görüşünde (Ek-3) belirtilen Kuru olarak adlandırılan 2 adet dere bulunmaktadır. Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2020 tarih ve E-53042709-754-2420/17493 sayılı yazısında (Ek-4); "...Turgutreis ve Çevresi Kanalizasyon Hattı İmalatı İş'i kapsamında yapımına başlanılan "AK-TM-3" Terfi Merkezi yeri ve diğer TM yerleri ile ilgili plan değişikliğinin yapılması ve planlara işlenmesi gerektiği; mevcut anayol güzergahından geçen ve DSİ tarafından yapımı gerçekleştirilen "ÇTP DN600" İçme kullanma suyu (ana isale) hattının geçtiği güzergah boyunca sağ ve sol kesimlerinden enaz 5'er metre koruma bandı oluşturularak, hat üzerinde ve koruma bandı içerisinde duvar, bina vb. yapıların yapılmaması, hattın geçtiği güzergahın yol güzergahı olarak ayrılması, en azından mevcut yol güzergahının korunması gerektiği" belirtilmektedir.

Ayrıca, planlama alanında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü'nün 21.12.2018 tarih ve 883421sayılı yazısında belirtilen 3 nolu kuru derenin yan kolu olan 1 adet kuru dere ve aynı yazı ile onaylı dere ıslah projeleri mevcuttur.(Ek-3)DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarih ve 1329279 sayılı yazısında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 1319157 sayılı yazısına istinaden "...Mersin ve Güneşli Deresi'nin, firma tarafından ayrı ayrı hazırlanan ve Kurumumuzca daha öncesinde onaylanan ıslah projelerinin tek paftada birleştirilerek oluşturulan, proje bütünlüğünün sağlanması açısından konut proje alanı içerisinde kalan Mersin ve Güneşli Dereleri ıslahı ve sanat yapılarını gösterir Genel



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
Vaziyet Planı Bölge Müdürlüğümüzce incelenerek tasdik edilmiş ve yazımız ekinde
gönderildiği” belirtilmektedir.(Ek-3)

2.2.5.Toprak Yapısı

Bodrum Yarımadası’nda, toprakları özelliklerine göre, kollüvyal topraklar, kırmızı-kahverengi Akdeniz toprakları, kırmızı-sarı podzolik topraklar, kahverengi orman toprakları ve kireçsiz kahverengi topraklar olmak üzere beş ayrı grupta toplamak mümkündür.

Bunlardan kollüviyal topraklar, Yarımada’nın kıyılarındaki dar alanlı düzlükler de bulunmakta olup, eğim değerleri %0-2 arasında değişkenlik göstermektedir. Kıyı yakınında yer alan kollüviyal toprakların tuzlanma nedeni ile büyük ölçüde verimliliklerini yitirmiş oldukları görülmektedir.

Kırmızı-Kahverengi Akdeniz toprakları, Yarımada’nın orta kesiminde yayılış gösteren mesozoyik kalkerleri üzerinde gelişmiş olup, saha içinde %60’lık bir yer kaplar. Üzerlerindeki doğal bitki örtüsü maki ve az miktarda kızılçam ormanlarından oluşmaktadır. Topoğrafya dağlık ve engebelidir. Buna bağlı olarak eğim değerleri oldukça fazladır. Bu topraklar üzerinde tarım dar alanda yapılmakta olup, buralarda zeytin ve incir yetiştirilmektedir.

Bodrum Yarımadası’nın batı kesiminde yer alan kırmızı-sarı podzolik topraklar eğimlerin yüksek değerler gösterdiği sahalarda yer almakta olup, erozyondan dolayı toprak derinliği 50 cm’den azdır. Daha çok maki ve otlak örtüsü altında bulunan bu toprakların bir kısmı tarıma açılmış olup, genellikle kuru tarım uygulanmaktadır.

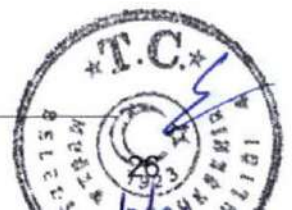
Bodrum Yarımadası’ndaki toprakların arazi sınıflarına göre dağılımı incelendiğinde, ağırlığın IV ve VII.sınıf topraklarda olduğu görülmektedir. I, II ve III.sınıf verimli tarım arazileri oldukça azdır. Planlama alanında ise, II. ve VII. sınıf topraklar hakimdir.

Planlama alanının %37,16’sı yerleşik alanlardan oluşmakta olup, alanın%55,21’i Mera arazisi, %7,26’sı Kuru Marjinal tarım alanı ve %0,37’si Mutlak tarım alanından oluşmaktadır.

Tablo 3. Planlama Alanı – Toprak Arazi Kullanımı

Toprak Arazi Kullanımı	Alan (ha)	Oran (%)
Kuru Marjinal Tarım	23,86	7,26
Mera	181,40	55,21
Mutlak Tarım Alanı	1,23	0,37
Etüt Dışı Alan (Onaylı İmar Planı)	122,10	37,16
Toplam	328,59	100,00

Kaynak: Muğla Valiliği Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü



2.2.6.Ekolojik Yapı ve Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim kuşaklarının hüküm sürdüğü Ege Bölgesi'nde maki formasyonları kıyı bölgelerde başlar, İç Batı Anadolu'ya kadar sokulur. Bölgede kızılçam ormanlarının tahrip edildiği sahalarda çoğunlukla makilerle kaplanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Bodrum Yarımadası, Türkiye Ekolojik Bölgeleri açısından "Ege Dağ Bölümü" kapsamında kalmaktadır. Genel bir değerlendirme yapmak gerekirse bu dağ kuşağında yarı nemli ve nemli iklim koşulları egemendir. Kızılçam ormanları üzerinde bulunan meşe, karaçam, kestane ve diğer ağaç toplulukları "Dağ Ormanları" kapsamına girer. Alt kısımlarda ise maki formasyonları dikkat çeker.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde bölümlere ayrılmıştır. Deniz seviyesindeki yerlerde maki formasyonu yer alırken, Bodrum-Milas Karayolu'nun batısında yer alan kısımda ise, bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile dikenli yer örtücüleriyle kaplıdır. Bodrum-Milas Karayolu'nun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır.

Genelde Akdeniz ikliminin hakim olduğu yerlerde ve orman tahribinin yoğun olduğu sahalarda ince gövdeli, sert, bazen kenarları dikensi, cilalı daimi yeşil yapraklı 3-4 m boyları olan çalı görünümü yada ağaçcık şeklinde bitki toplulukları maki formasyonu olarak adlandırılır. Bu topluluklar Ege Bölgesi'nde yaygın olarak görülmektedir. Ege Bölgesi'nde deniz seviyesinden başlayarak 600 metreye kadar olan sahalarda maki formasyonu yoğun olarak görülmektedir. Bu formasyonun başlıca türleri koca yemiş, sandal, funda, mersin, melengiç, keçiboynuzu, pırnal meşesi, defne, akçakesme, erguvan ve benzeri gibi ağaç türleridir.

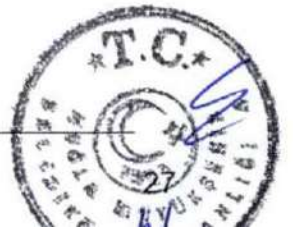
Bodrum Yarımadası zengin bir ekolojik yapı ve bitki örtüsüne sahip olmakla birlikte planlama alanının büyük bir bölümü yerleşim dışı alanlar olup genel olarak doğal haliyle korunmuş alanlardır.

2.2.7.İklimsel Özellikler

Çalışma alanında Bodrum ilçesi genelinde olduğu gibi tipik Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

Sıcaklık

Son 20 yıllık rasat verilerine göre ortalama sıcaklıklar aşağıdaki tablodaki gibidir:



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

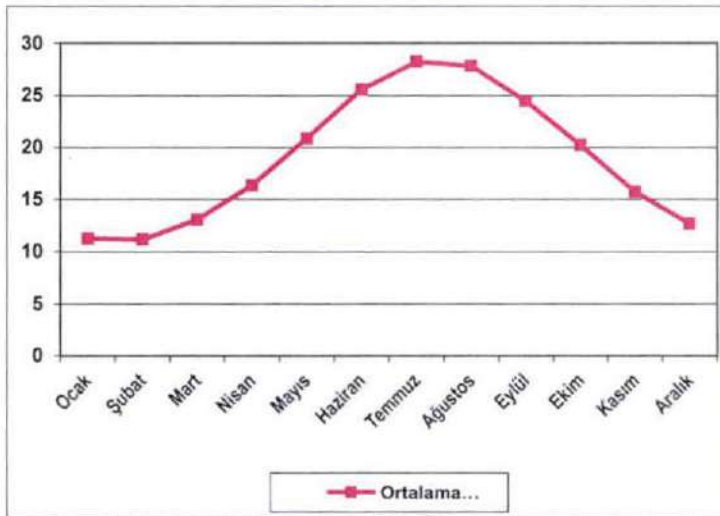
Tablo 4. Ortalama Sıcaklık Değerleri (°C)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Sıcaklık°C	11.2	11.0	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	17.4	20.9	25.9	31.1	34.0	33.7	30.2	25.6	20.1	16.3	12.6
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

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

1975 yılından günümüze kadar yapılan ölçümler neticesinde 20 yıllık ortalama sıcaklık değeri 18,9°C; yıllık ortalama en yüksek sıcaklık değeri 23,7°C; yıllık ortalama en düşük sıcaklık değeri 15°C olarak bulunmuştur. 20 yıldaki en yüksek sıcaklık 44°C (1987 Temmuz) ve en düşük sıcaklık ise -5,3°C (1976 Şubat) olarak ölçülmüştür. Aşağıdaki grafikte aylara göre ortalama sıcaklıktaki değişimler görülmektedir.

Grafik 1. Ortalama Sıcaklık Değişimi (°C)



Basınc

Alınan rasat verilerine göre yıllık ortalama basınç 1.009,9 (mb) olup, en yüksek yerel basınç Ocak ayında (1.030,6 mb), en düşük yerel basınç ise Aralık ayında (980,6 mb) görülmektedir.

Rüzgar

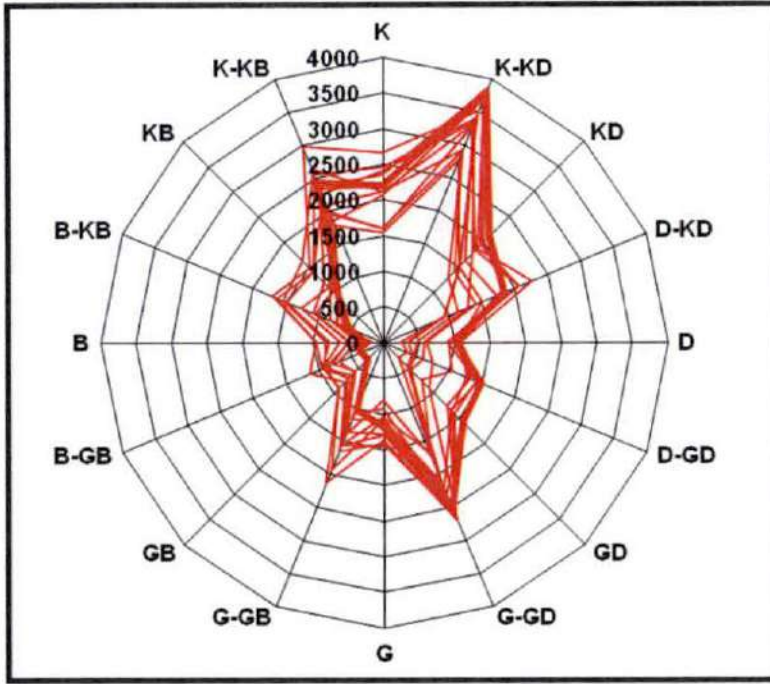
Bölgede hakim rüzgar yönü "kuzey" ve "güneydoğu"dur. Kuzeyden esen rüzgarların



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

boyu; güneybatıdan esen rüzgarların ise kış aylarında daha etkin olduğu görülmektedir. Yarımada'da yaz aylarında "meltem" kış aylarında ise "Lodos" rüzgarları hakimdir. Rüzgar hızının 17,2 km/saat'ten fazla olduğu ortalama fırtınalı günler sayısı en çok Aralık (5 gün), Ocak (4,6 gün) ve Şubat aylarında (4,8 gün) görülmüştür. Bodrum'da yıllık ortalama rüzgar hızı: 3,1 m/s; yıllık en hızlı rüzgar yönü: S (Güney) ve en hızlı rüzgar hızı ise 41,7 m/s'dir.

Grafik 2. Rüzgar Güllü



Nem

Bölgenin deniz kenarında olması nemin nispeten yüksek olmasına yol açmaktadır.

Hava sıcaklığının düşmesi ve su buharı Kasım, Aralık ve Ocak aylarında, nemin yüksek değerler göstermesine neden olmaktadır.

Tablo 5. Nem Değerleri (%)

<i>Alınan Rasat Verileri Ortalamasına Göre Elde Edilen Değerler</i>	
Bağıl Nem (%)	63
En Düşük Bağıl Nem (%)	4

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

Yağış

Bodrum ilçesinde yağış, ortalama bağıl nemin en yüksek olduğu Aralık ve Ocak aylarında görülmektedir. Toplam yağış miktarı 742,6 mm'dir. 54 yıllık rasat süresi içinde günlük en çok



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
yağış ise 131,1mm ile Ocak ayında görülmüştür. Ancak son iki yıldır yağış miktarında önemli
bir azalma görülmektedir. Karlı ve sisli gün görülmemiştir. Yılda ortalama 1,5 gün dolu, 0,2
gün kırağı, 18,9 gün de oraj görülmüştür.

Grafik 3. Ortalama Toplam Yağış Miktarı (mm) (1975-2006)



Bulutluluk

Bodrum ilçesinde ortalama bulutluluk 3,1 gündür. Ortalama bulutlu gün sayısı en çok Kasım ayında (17,5 gün) daha sonra Aralık ve Mart (17 gün) aylarında görülmektedir. Ortalama kapalı gün sayısı (8,1-10 gün) 39,3'tür.

Deniz Suyu Sıcaklığı

Bodrum ilçesinde deniz suyu sıcaklığı ortalaması yıllık 19,4°C olup, ortalama en yüksek değer Ağustos ve Eylül aylarında (23,5°C), ortalama en düşük değer ise Şubat (15,6°C) ve Mart aylarında (15,8°C) görülmektedir. En yüksek deniz suyu sıcaklığı Ağustos ayında (31,2°C), en düşük deniz sıcaklığı ise Ocak ayında (7,8°C) ölçülmüştür.

Güneşlenme

Bodrum ilçesinin ortalama güneşlenme süresi 7 yıllık rasat süresi ortalamasına göre yıllık ortalama günde 08,08 saat olup, ortalama en yüksek değer Temmuz ayında (11,56sa), ortalama en düşük değer ise Aralık ayında (04,45sa) görülmektedir.

2.3. DEMOGRAFİK YAPI VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

1927 yılında gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında 15.694 olan Bodrum nüfusu, 1980'li yıllara kadar Türkiye nüfus artış hızının altında bir gelişme göstermiştir. 1927 yılında gerçekleştirilen



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
nüfus sayım sonuçlarına göre 13.648.270 olan Türkiye nüfusu 1985 yılında 50.664.458 olurken
yıllık ortalama %2,32'lik bir artış göstermiş, buna karşın Bodrum nüfusu 15.694'ten 37.996'ya
yükselerek yıllık ortalama %1,3'lük bir artış göstermiştir.

1970'li yıllarda bölgenin “Birinci derece öncelikli turistik merkezler” arasına alınması
sonrası, bölge nüfusunda çok hızlı bir artış görülmeye başlanmıştır. 1980'li yıllardan sonra
Bodrum ilçesinde gerçekleştirilmeye başlanan turizm yatırımları ve yazlık konut talebi göç
sonucu oluşan nüfus artışını tetiklemiştir. 1985 yılından 2010 yılına kadar geçen 25 yıllık
süreçte Türkiye nüfusundaki yıllık ortalama %1,5'lik nüfus artış hızına karşın, Bodrum
ilçesinde yıllık ortalama %4,75'lik nüfus artışı gerçekleşmiştir.

Bodrum ilçesi toplam nüfusu, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan “Adrese Dayalı
Nüfus Kayıt Sistemi” 2021 nüfus sayımı sonuçlarına göre, 187.284 kişidir. Bodrum'da hane
halkı ortalaması ise 2,68 kişidir.

Bodrum ilçesine bağlı mahallelerin 2021 nüfus sayımı sonuçları ise, aşağıdaki tablodaki
gibidir.

Tablo 6. Bodrum İlçesi Mahalle Nüfusları (2021)

Mahalle Adı	Nüfus	%	Mahalle Adı	Nüfus	%
Akçalan	9375	5.00	Karabağ	6757	3.60
Akvarlar	5079	2.71	Karaova	3786	2.02
Bahçelievler	5738	3.06	Kemer	374	0.20
Bahçeyaka	748	0.39	Kızılağaç	2520	1.34
Bitez	10827	5.78	Konacık	4979	2.65
Çamarası	635	0.33	Koyunbaba	2528	1.34
Çamlık	402	0.21	Küçükbük	1312	0.69
Çarşı	2985	1.59	Kumbahçe	5078	2.71
Cevat Şakir	4827	2.57	Kumköy	396	0.21
Çiftlik	2501	1.33	Mazıköy	1161	0.61
Çırkan	12215	6.52	Mumcular	3030	1.61
Çömlekçi	682	0.36	Müskebi	8275	4.41
Cumhuriyet	2358	1.25	Peksimet	2501	1.33
Dağbelen	677	0.36	Pınarlıbelen	960	0.51
Dereköy	1309	0.70	Sazköy	648	0.34
Dirmil	7087	3.78	Tepecik (Karaova)	350	0.18
Eskiçeşme	4802	2.56	Tepecik	897	0.47



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Farilya	3183	1.70	Torba	2520	1.34
Geriş	3659	1.94	Turgutreis	5912	3.15
Gökpınar	220	0.11	Türkbükü	2556	1.36
Gölbaşı	2377	1.26	Türkkuyusu	1705	0.91
Gölköy	2614	1.69	Umurca	5668	3.02
Gümbet	3352	1.78	Yahşi	2838	1.51
Gümüşlük	4362	2.32	Yakaköy	2775	1.48
Gündoğan	4243	2.26	Yalıkavak	6495	3.46
Gürece	830	0.44	Yeniköy (Karaova)	781	0.41
Güvercinlik	1616	0.86	Yeniköy	3298	1.76
İslamhaneleri	4461	2.38	Yokuşbaşı	4020	2.14
Toplam				187284	100,00

Kaynak: TÜİK

Planlama alanında yer alan Akyarlar mahallesinin 2021 yılı nüfusu 5.079 kişi olup, ilçe nüfusunun %2,71'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında yer alan Turgutreis mahallesinin 2021 yılı nüfusu 5.912 kişi olup, ilçe nüfusunun %3,15'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında yer alan İslamhaneleri mahallesinin 2021 yılı nüfusu 4.461 kişi olup, ilçe nüfusunun %2,38'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı ikinci konut ağırlıklı yerleşim özelliği gösterdiğinden sürekli ikamet eden nüfus yok denecek kadar azdır. Planlama alanında arazide yapılan çalışmalarda, mevcutta 320 adet ikinci konut olarak kullanılan yapı tespit edilmiştir. Buna göre mevcutta yaklaşık 1.024 kişilik ikinci konut nüfusu ortaya çıkmaktadır.

Planlama alanının bitişiğinde yer alan ve planlama alanının içerisinde bulunduğu Akyarlar Mahallesi'nin, Turgutreis Mahallesi'nin çok büyük bir bölümünü ve İslamhaneleri Mahallesi'nin neredeyse tamamını da içine alan onaylı Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı plan açıklama raporu incelendiğinde sürekli yaşayan nüfus oranı %40, geçici nüfus oranı %60 kabul edilmiş ve hane halkı büyüklüğü 3,2 kişi olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte, planlama alanındaki toplam nüfus kapasitesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında verilen emsal değerlerine göre hesaplandığında, toplamda maksimum kapasite 2.958 kişi olmaktadır. Planlama alanı bitişiğinde yer alan, onaylı nazım imar planı nüfus kabullerine göre değerlendirme yapıldığında, sürekli yaşayan nüfus oranı %40, geçici nüfus oranı %60 kabul edildiğinde, sürekli nüfus 1.183 kişi, geçici nüfus 1.775 kişi olmaktadır. Planlama alanında toplam nüfus yaklaşık 2965 kişidir.

2.4. SOSYAL VE EKONOMİK 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, yeşillikleri 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 ve 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 adada hakim olan Bodrum'un geleneksel sosyal yapısı yok olmuş ve Yarımada'da 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, Bağla Mevkiinde, Milli Savunma Bakanlığı tarafından yabancılara gayrimenkul satış ve kiralamanın yasaklandığı "Bağla Stratejik Bölgesi" bulunduğu belirtilmektedir.

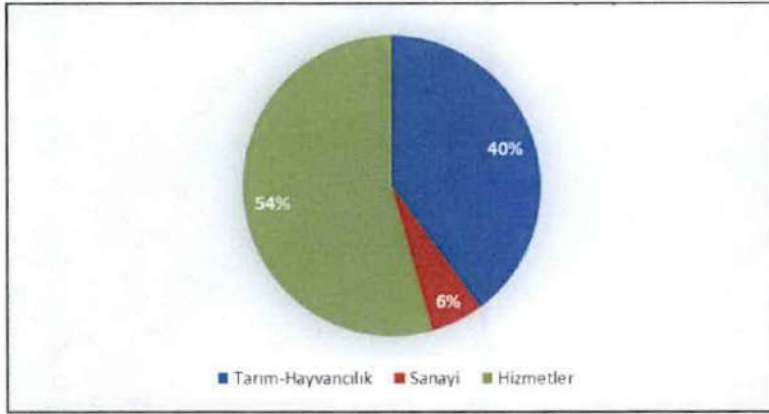
Bodrum ilçesi 1970'li yıllara kadar, ilk çağlardan beri süregelen bağcılık, zeytincilik, narenciye üretimi, balıkçılık ve süngercilik yapılan bir balıkçı kasabası iken, 1970'li yıllardan sonra turizm sektörünün getirdiği ivme ile hızla gelişmiş ve bugün uluslararası öneme sahip bir turizm destinasyonu haline gelmiştir. Günümüzde ilçe ekonomisi, turizm gelişimine bağlı olarak, turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir.

TÜİK verilerine göre, 2011 yılı itibariyle Muğla il genelindeki istihdama göre sektörel dağılım, %31,2 tarım ve hayvancılık, %54,2 hizmetler ve %14,6 sanayi şeklindedir. Bodrum ilçesinde ise hizmetler sektörü ön planda olup, onu tarım ve sanayi sektörü izlemektedir. Yerel araştırmalar bu durumun yaklaşık olarak devam ettiğini göstermektedir.

Bodrum İlçesi ekonomisi, turizm ağırlıklı hizmetler sektörüne dayanmaktadır. Muğla 2009 Yılı İşgücü Piyasası Araştırma Sonuç Raporu'na göre, ilçe bütününde sektörel dağılım, %39,9 tarım ve hayvancılık, %5,7 sanayi ve %54,4 hizmetler olarak saptanmıştır.



Grafik 4. Bodrum ilçesi Sektörel Dağılım (2009)



Planlama alanının ekonomik yapısı ele alındığında; planlama alanı ilçe genelinde ikinci konutların en fazla olduğu bölgelerden biri olan Akyarlar mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanında genel kullanım ikinci konut kullanımı olmakla beraber, planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet turizm tesisi yer almaktadır.

2.5. KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. Ulaşım

Bodrum ilçesi ulaşımında Bodrum-Turgutreis-Milas Karayolu en önemli aaktır. Bodrum ulaşım sisteminin ana ögesi olan bu karayolu planlama alanının kuzeyinde, İslamhaneleri, Akçaalan, Bahçelievler ve Karabağ mahallelerinden geçerek Turgutreis mahallesinde son bulmaktadır.

Planlama alanında, kuzeyde Bodrum-Turgutreis-Milas Karayolundan Gürece yerleşiminde ayrılarak İslamhaneleri mahallesi üzerinden Akyarlar mahallesinin sahil kesimlerine ulaşan güzergah, 1.derece öneme sahip kent içi yoldur.

Muğla-Bodrum Karayolu bitiminde Turgutreis yerleşiminden güney yönünde ayrılarak sahil kesiminden Akyarlar mahallesine ve İslamhaneleri Mahallesine ulaşan, burada ise, Ortakent sahiline giden güzergah da 2. derece öneme sahip kent içi yoldur.

2.5.2. İçme ve Kullanma Suyu

Bodrum ilçesi içme suyu ihtiyacı yeraltı su kaynakları ile Geyik ve Mumcular barajlarından sağlanmaktadır. Bu kaynaklardan sağlanan suyun dağıtımını sağlayan isale hattı planlama alanı da dahil olmak üzere Bodrum Yarımadası'nı boydan boya geçmektedir.

Planlama alanındaki mevcut ve planlı içme suyu tesislerine ilişkin bilgiler, Muğla Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın görüşünde (Ek-4) belirtilmektedir.



2.5.3. Kanalizasyon ve Arıtma

Çalışma alanında kanalizasyon sorunu yer yer şebeke yer yer de fosseptik şeklinde, arıtma ise paket arıtma şeklindedir.

Çalışma alanındaki mevcut ve planlı kanalizasyon tesislerine ilişkin bilgiler, Muğla Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın görüşünde (Ek-4) belirtilmektedir.

2.5.4. Katı Atık

Bodrum ilçesinde zararlı ve tehlikeli nitelikte atık üreten herhangi bir endüstri tesisi bulunmaması nedeni ile bölgede sadece evsel nitelikli katı atık çıkmaktadır. Bununla beraber, planlama alanında olduğu gibi yoğun ikinci konut oluşumları ve turistik tesisler ilçedeki evsel atık miktarını önemli ölçüde artırmaktadır.

Çalışma alanındaki çöpler Bodrum belediyesi tarafından toplanarak Peksimet mevkiindeki vahşi depolama alanına taşınmaktadır.

2.5.5. Yakıt ve Enerji

Ilıman iklim nedeniyle Bodrum ilçesi genelinde olduğu gibi planlama alanında da ısınmada daha çok elektrik kullanılmaktadır. Yazın ise sıcak su amacıyla güneş enerjisi kullanımı yaygındır.

2.6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Yerleşme Alanları

Planlama alanındaki arazi kullanım dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Alanın yaklaşık olarak %7,95'i konut, günübirlik tesis alanı ve donatı gibi kullanımların oluşturduğu meskun dokudan oluşmaktadır.

Tablo 7. Planlama Alanı – Arazi Kullanımı

Kullanım	Alan (ha.)	Oran (%)
Konut	11,84	3,60
Günübirlik	13,97	4,25
Ticaret	0,10	0,03
Spor	0,24	0,07
Tarım Alanı	3,43	1,04
Dere	0,79	0,24
Kentsel Boşluk	276,69	84,21
Teknik Altyapı (Trafo)	0,01	0,01



Yollar	21,52	6,55
Toplam	328,59	100,00

Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı içerisinde 1 adet spor tesis alanı bulunmaktadır.

Planlama alanı ve çevresindeki eğitim, sağlık ve ibadet yerleri ve mevzuat kapsamında yürüme mesafelerine göre konumlarını gösteren analiz haritaları incelendiğinde, çalışma alanı sınırları içerisinde 1 adet planlı ibadet tesisi alanı olduğu ve çalışma alanının yer aldığı Akyarlar mahallesi sınırları içerisinde başka ibadet tesisi alanları yer aldığı görülmektedir. Planlama alanı içerisinde mevcut veya planlı sağlık tesisi alanı ve eğitim tesisi alanı yer almamaktadır. Ancak planlama alanının yer aldığı Akyarlar mahallesi ve Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde sağlık tesisi ve eğitim tesisi alanlarının yer aldığı görülmektedir. Planlama alanı, geçici ikamet eden (ikinci konut) nitelikli yapılaşma dokusu gösterdiğinden donatı alanları açısından zayıf durumdadır.

2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Turizm Merkezleri / Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri

Bodrum ilçesi sınırları içinde özel kanunlara tabi alanlar kapsamında, aşağıdaki tabloda belirtilen 10 turizm merkezi ve 1 kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi bulunmaktadır.

Tablo 8. Bodrum İlçesi Turizm Merkezleri

KTKGB ve TM
Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Bodrum Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi
Milas Çökertme Turizm Merkezi
Milas Bodrum Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi
Milas Güvercinlik Turizm Merkezi
Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi
Bodrum Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Bodrum Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi
Bodrum Karaada Turizm Merkezi
Bodrum Marina Turizm Merkezi
Bodrum Adalıyalı Turizm Merkezi

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



Marina Turizm Merkezi, Karaada Turizm Merkezi, Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Adalıyalı Turizm Merkezi, Yalıkavak- Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi, Bodrum Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Yalıçiftliği Turizm Merkezi, Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi, Güvercinlik Turizm Merkezi ve Çökertme Turizm Merkezi Bodrum Yarımadası kıyılarında bulunmaktadır.

Çökertme Turizm Merkezi ilçenin güneydoğusunda, yine Milas ilçesi ile ortak sınırdadır. Bodrum ilçesinin Mazı mahallesi sahil kesimi bu bölge içinde kalmaktadır. Salih Adası'nın bir bölümü ise, Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi kapsamındadır. Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, ilçenin kuzeyinde, iç kesimlerde, Milas ilçesi ile ortak sınırdadır. Bodrum ilçesinin Gökçepınar mahallesi bu bölge içinde kalmaktadır.

Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Çalışma alanının tamamı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşünde (Ek-1) belirtilen I. ve III. derece arkeolojik sit statülü alanlardan oluşmaktadır.

Ayrıca çalışma alanında 7 adet kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır. Tescilli yapıların korunma alanları planda gösterilmiştir.

Tablo 9. Planlama Alanı – Sit Statülü Alanlar

Sit Statüsü	Alan (ha)	Oran (%)
I. Derece Arkeolojik Sit	45,27	13,78
III. Derece Arkeolojik Sit	283,32	86,22
Toplam	328,59	100,00

Kaynak: Muğla KVKBK

2.8. MÜLKİYET YAPISI

Çalışma alanı sınırları içindeki kamu mülkiyeti dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Alandaki mülkiyetlerin yaklaşık olarak %26,03'ü özel mülkiyettir.



Tablo 10. Planlama Alanı – Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet Türü	Alan (ha)	Oran (%)
Maliye Hazinesi	2,84	0,86
Belediye Arazisi	0,85	0,26
Mera	181,40	55,21
Özel Mülkiyet	85,54	26,03
Tescil Dışı Alanlar, Yollar, Dereler	57,96	17,64
Toplam	328,59	100.0

Kaynak: Bodrum Belediyesi

3402 sayılı “Kadastro Kanunu” gereğince Bodrum ilçesi bütününde 22A kadastro verileri yenilenmiştir. Bu çerçevede, planlama alanının tamamında güncel kadastro mevcuttur.

2.9. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanının yer aldığı Akyarlar, uzun sahili ile ilçede turizm ve ikinci konut yapılaşmaları açısından ön plana çıkan bir mahalledir. Mülga köy niteliğindeki Akyarlar’ın merkezi de benzer bir dokuya sahiptir. Akyarlar Aspat Kalesi arkeolojik sit alanı ile de tanınmakla birlikte, Termera Antik Kenti’nin bir kısmı da mahalle sınırlarında yer almaktadır.

Akyarlar mahallesinin doğusunda yer alan planlama alanındaki yerleşim dokusu yazlık siteler ve turizm tesislerinden oluşmaktadır.

İslamhaneleri Mahallesi ise, çoğunlukla kırsal yerleşme karakteri göstermekle birlikte planlama alanına dahil olan bölümde ve yakın çevresinde turizm ve yazlık konut yapılaşmalarının yoğun olduğu görülmektedir.

Turgutreis Mahallesi, kısmen yerleşik, kısmen yazlık konut ve kısmen turizm tesislerinin bulunduğu bir dokuda olup planlama alanına dahil olan bölümde herhangi bir yerleşim dokusu bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM :

PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama alanının yer aldığı mülga Turgutreis Beldesi genel olarak incelendiğinde, planlama süreci açısından, parçacıl şekilde ve birbirinden kopuk imar planları ile gelişmiştir.

Bölgede ilk imar planı, bir kısmı bu koruma amaçlı imar planı kapsamına da giren 1987 yılında mevzi olarak onaylanmış olan "Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzi İmar

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
Planı" dır. Daha sonra, yine 1987 yılında "Turgutreis-Akyarlar-Karaincir-Gökçeler Yerel Ana
İmar Planı" onaylanmıştır.

Yine 1988 yılında, Turgutreis beldesinin daha çok kıyı kesimlerini içeren bu bölgeyi de kapsayan mücavir alanları için bütüncül 1/5.000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.

Daha sonra 1992 yılında "Bodrum Kalekent Konut Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı" onaylanmıştır. Son olarak 2003 ve 2011 yıllarında Aspat mevkiinde mevzi imar planı değişiklikleri onaylanmıştır.

Planlamaya konu alandaki mekansal gelişim, farklı dönemlerde farklı tekniklerle parçacıl olarak yapılmıştır. Söz konusu planların, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.01.2018 tarihli; Akyarlar mahallesi Pamuklu Tepe çevresini kapsayan alanda I. ve III. derece arkeolojik sit alanı belirlenmesine yönelik 6309 sayılı kararı ile, Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri Termera antik kenti ve çevresini kapsayan alanın I. ve III.derece arkeolojik sit alanı olarak sınırının yeniden belirlenmesine yönelik 6317 sayılı kararları doğrultusunda III.derece arkeolojik sit alanı olarak tescillenen bölümleri yürürlükten kalkmıştır. Buna göre, söz konusu planların bir bölümü halen yürürlükte iken, çeşitli tarihlerdeki Kurul Kararları ile III.derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilen bölümleri yürürlükten kalkması ile plan bütünlüğü bozulmuştur. Bu kapsamda koruma amaçlı imar planının hazırlanması bir zorunluluk oluşturmıştır.

Ayrıca, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.12.2019 tarih, 8968 sayılı kararı ile, I. derece arkeolojik sit alanında yer alan 408 ada, 2 parselin kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesi ve bu alanda Müze ve bunu tamamlayan öğeler dışında başka bir işleve izin verilmemesine yönelik kararı mevcuttur.

Belirtilen nedenlerle, bölgede bütüncül bir imar planının yapılması Bodrum ilçesindeki sosyo-ekonomik gelişim ve turizm için büyük önem taşımaktadır.

3.2. HUKUKİ DURUM VE MAHKEME KARARLARI

Bodrum Belediye Başkanlığı, Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarihli görüşünde (Ek-5) belirtilen Akyarlar Mahallesi, Tuzla Aspat Mevkii, 1300 ve 1301 parsellerde yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptaline yönelik mahkeme kararından bahsedilmekte olup, bu alan planlama alanı dışında yer almaktadır.

3.3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ

▪ 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





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-ISLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu planda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından
çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır. Plan Hükümlerini de etkileyen en son
değişiklik 12.04.2022 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 İlçesi için 2025
yılı, kentsel nüfus 342.290 kişi, kırsal nüfus 30.000 kişi toplam nüfus öngörüsü
372.290 kişidir.

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



Harita 7: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Değişikliği



8.34. BODRUM İLÇESİ ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

8.34.1.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.

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

8.34.3.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.

8.34.4.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 “8.34.5”, “8.34.6” VE “8.34.7” MADDELERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMAYAPILACAKTIR.**

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

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

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

- **%20'YE KADAR İSE HER YÖNDE 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 6,50 M. OLACAKTIR.**

- **TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ ARTIRILABİLİR.**



8.34.6.2.TURİZM TESİSALANLARINDA:

- **OTELLERDE VE BUTİK OTELLERDE BİNA OTURUM ALANININEĞİMİ:**

%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 "8.34.6.1. MADDESİ"NDEKİ KOŞULLARAUYULACAKTIR.**

8.34.6.3.TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA, KONUT, TATİL KÖYÜ, APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA "8.34.6.1. MADDESİ"NDEKİ KOŞULLARAUYULACAKTIR.

OTEL VE BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA İSE "8.34.6.2. MADDESİ"NDE H_{MAKS}
= 10,50 (3 KAT) OLARAK BELİRLENEN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.34.6.4.BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARINDA, "8.34.6.2. MADDESİ"NDE $H_{MAKS} = 10,50$ (3 KAT) OLARAK BELİRLENEN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

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

8.34.8.KENTSEL GELİŞME VE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULU:

- **KONUTALANLARINDA:**

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 KABULÜNDENHESAPLANACAKTIR.

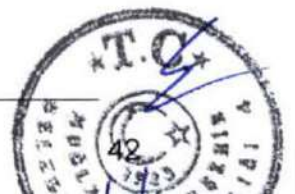
- **TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA: YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000M² EMSAL =0,30**

- **BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞALANLARINDA:**
EMSAL = 0,40

- **TERCİHLİ KULLANIMALANLARINDA:**

APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA:

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 1.000M² EMSAL = 0,15



YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 7.500M² EMSAL = 0,30

BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA:

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.500M² EMSAL = 0,30

**8.34.9.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

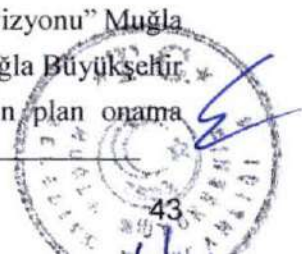
Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında, turizm tesis alanı, tercihli kullanım alanı, günübirlik alan, bölge parkı / büyük kentsel yeşil alan, büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve 1. derece arkeolojik sit alanı olarak planlıdır. “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında plan açıklama raporunda 3.3.2.2.e numaralı bölümde, günümüzdeki idari yapıda planlama alanındaki mahalleleri kapsayan mülga Turgutreis Beldesi için aşağıdaki şekilde bahsedilmektedir.

“Turgutreis, Bodrum Yarımada'sının güneybatısında, gelişmiş kentsel altyapısı ve yat limanı ile Yarımada'nın ikinci kentsel merkezi niteliğinde bir yerleşimdir. Turgutreis'in Plan döneminde de bu karakteri ile gelişmesi desteklenmekte; kentsel merkez fonksiyonları ile turizm sektörünün birlikte gelişmesi öngörülmektedir. Yerleşme'nin bu yönde gelişmesini destekleyici plan kararları üretilmiştir. Bu kapsamda, Turgutreis-Gümüşlük yolu güzergahında otogar çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanı, büyük alan gerektiren kamu kuruluş alanları ve yine bu bölgede küçük sanayi sitesi alanları önerilmiştir. Ayrıca, Turgutreis-Ortakent yolunun güneyinde kalan bir kısım alan konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılmıştır. Yolun kuzeyi tarımsal nitelikli alanlar olarak korunmuştur. Plan döneminde oluşması beklenen gelişme için, merkeze bitişik olarak yerleşik alanların doğusunda kısıtlı ölçüde tercihli kullanım alanları planlanmıştır.

Akyarlar'da Yarımada bütününe hizmet edecek büyük kentsel yeşil alanlar düzenlenmiştir. Yerleşme'nin Yarımada'nın ikinci merkezi olma kapasitesi dikkate alınarak, bir liman önerisi de getirilmiştir.”

▪ **Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanını kapsayan “Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı kararı ile Muğla Büyükşehir Belediye'si tarafından onaylanmıştır. Muğla ilinde büyükşehir belediyesinin plan onama



yetkisindeki alanları kapsayan bu planda ildeki korunan alanlar (özel çevre koruma bölgeleri, doğal sit alanları, milli parklar vb.) ve turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri planın kapsamı dışında kalmaktadır.

Planlama alanın, söz konusu nazım imar planında, turizm tesis alanı, tercihli kullanım alanı, günübirlik turizm tesis alanı, büyük kentsel yeşil alan, kamu hizmet alanı (resmi kurum alanı), doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve 1. derece arkeolojik sit alanı olarak planlıdır.



T.C. BODRUM BELEDİYESİ



“Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” kapsamında plan açıklama raporunda

4.1.2. nolu bölümde planlama alanının yer aldığı mülga Turgutreis Beldesi’nden aşağıdaki şekilde bahsedilmektedir.

.....“ Turgutreis, gelişmiş kentsel hizmet sunumları ve yat limanı ile ilçenin ikinci büyük kentsel merkezi niteliğinde, Bodrum ilçe merkezinden sonra turistik tesislerin en fazla yer seçtiği ve ilçe genelinde ikinci konutların en fazla olduğu yerleşimdir. Turizm ve turizme yönelik ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu yerleşimde, tarım sektörü de önemli yer tutmaktadır. Yerleşimin kuzeyinde narenciye bahçeleri, zeytinlikler ve bağlar bulunmaktadır.”

3.4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanı içerisinde yer alan yürürlükteki imar planları, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.01.2018 tarihli; Akyarlar mahallesi Pamuklu Tepe çevresini kapsayan alanda I. ve III.derece arkeolojik sit alanı belirlenmesine yönelik 6309 sayılı kararı ile, Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri Termera antik kenti ve çevresini kapsayan alanın I. ve III.derece arkeolojik sit alanı olarak sınırının yeniden belirlenmesine yönelik 6317 sayılı kararları doğrultusunda yürürlükten kalkmıştır. Ancak bölge için yapılan koruma amaçlı imar planı çalışmasında önceki planlara göre büyük ölçekte uygulama görmüş ve yapılaşmış alanlar dikkate alınmıştır.

- Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı(1987)
- Bodrum Kalekent Konut Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı(1992)
- Turgutreis-Akyarlar-Karaincir-Gökçeler Yerel Ana İmar Planı(1987)
- Aspat Turizm Mevzi İmar Planı(2003)

4. BÖLÜM :

KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla ili, Bodrum ilçesi Akyarlar Mahallesi Revizyon ve İlave Koruma Amaçlı İmar Planı (Pamuklu Tepe ve Çevresi- Aspat Kalesi ve Çevresi- Termera Antik Kenti Çevresi)'nin yasal dayanaklarından biri olan kurum görüşleri aşağıda açıklanmıştır.



ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerinde (Ek-3) yer alan bilgi ve koşullar aşağıda özetlenmiştir.

08.12.2014 tarih ve 770209 sayılı görüş:

- Planlama alanında Kuruma ait herhangi bir sulama projesi bulunmamaktadır.
- Bodrum Yarımadası Acil İçmesuyu Projesi, İçmesuyu Tesisleri ve İsale Hattı I. Kısım İnşaatı kapsamında yapımı tamamlanan isale hattının geçtiği; imar planında söz konusu isale hattı ekseninin 5 metre sağında ve solunda sabit tesis ve ağaç vb. köklü bitkilerin dikimi yapılmamasına dikkate edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu görüş Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy mahallelerinin tümü için alınmış olup, planlama alanını da kapsamaktadır.

07.09.2016 tarih ve 603104 sayılı görüş:

- “Taşkın Koruma ve Taşkın Rüşubat İstikşaf Raporu ve Proje Yapımı 4 ve 7'inci kısım kapsamında, Saraca, Kocabağ, Köprü, Koca, Mandıra, Eşek, Mezarlık, Altara, Kaykacak ve Kuru derelerin ıslah güzergahları gösterilmiş ve kesitleri verilmiştir.
- Alan içinde yer alan diğer kuru dere yataklarının korunması ve en az 5 metre şerit genişliğinde bakım amaçlı yol bırakılması gerekmektedir.
- Bodrum İçme suyu vaziyet planı kapsamında içme suyu hatları ile depoların da dikkate alınması gerekmektedir.

Söz konusu görüş Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy mahallelerinin tümü için alınmış olup, planlama alanını da kapsamaktadır. Planlama alanında bu kapsamda yalnızca kuru dereler yer almaktadır.

Ayrıca, planlama alanında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü'nün **21.12.2018 tarih ve 883421 sayılı** yazısında belirtilen 3 nolu kuru derenin yan kolu olan 1 adet kuru dere ve aynı yazı ile onaylı dere ıslah projeleri mevcuttur.(Ek-3) DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü'nün **23.06.2021 tarih ve 1329279 sayılı** yazısında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 1319157 sayılı yazısına istinaden “...Mersin ve Güneşli Deresi'nin, firma tarafından ayrı ayrı hazırlanan ve Kurumumuzca daha öncesinde onaylanan ıslah projelerinin tek paftada birleştirilerek oluşturulan, proje bütünlüğünün sağlanması açısından konut proje alanı içerisinde kalan Mersin ve Güneşli Dereleri ıslahı ve sanat yapılarını gösterir Genel Vaziyet Planı Bölge Müdürlüğümüzce incelenerek tasdik edilmiş ve yazımız ekinde gönderildiği” belirtilmektedir.(Ek-3)



Aynı zamanda, **23.06.2021 tarih ve 1329279 sayılı DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü yazısı** ile 17.06.2021 tarih ve 1319157 sayılı yazı ekindeki ıslah projesine göre, dere güzergahı, genişlikleri ve su kanalı koruma kuşağı imar planına aktarılmış ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 15.12.2021 tarih ve E-64019405-754-1838204 sayılı yazısı ile; "... yapılan inceleme sonucu; dere güzergah ve genişliklerinin planlara aktarıldığı ancak dere kenarlarında "Su Kanalları Koruma Kuşağı" olarak farklı genişliklerde alanların ayrıldığı görülmüştür. Bu alanların, koruma kuşağı yerine 5m. genişlikte servis yolları olarak İmar Planlarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca planlama sahası içerisinde Kurumumuzca "Bodrum Acil İçmesuyu 1. Kısım İnşaatı" işi kapsamında yapılmış içmesuyu isale hattı geçmektedir. Hatta ait güzergah verisi yazımız ekinde gönderilmekte olup, isale hattı korunarak imar planına işlenmelidir." Denilmektedir. (Ek-3)

Yukarıdaki görüş yazıları doğrultusunda, kuru dereler ve onaylı ıslah projesi plana işlenmiş, kuru derenin bakımı amaçlı 5 metrelik yol planlanmış, Mersin deresinin 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda yer alan bölümleri ile Müze olarak planlanan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu bölümde Bodrum Sulatı Arkeoloji Müzesi denetiminde yerinde uygulanan dere ıslah projesi ve arkeolojik değerlerin korunması gerektiği dikkate alınarak bazı alanlarda yeşil alanlar düzenlenmiş, yol planlanamamıştır. İçme suyu isale hattı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2020 tarih ve E-53042709-754-2420/17493 sayılı yazısı ekinde iletilen isale hattı dikkate alınarak imar planına işlenmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.10.2022 tarih ve E-64019405-754-2768307 sayılı yazısı ile; "...Yapılan inceleme sonucu; ilgi yazıda da belirtildiği üzere derelerin planlara aktarıldığı, bazı kısımlarda servis yollarının ayrıldığı ve arkeolojik sit alanı olan yerlerde servis yolu planlanmadığı görülmüştür. Öncelikle Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüyle gerekli yazışmanın yapılarak mümkünse bu kısımlarda da servis yolu planlanması gerekmektedir. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından servis yolu planlanmasının uygun görülmemesi durumunda ise bahse konu plan teklifleri hakkında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir." Denilmektedir. (Ek-3)

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

Milas Orman İşletme Müdürlüğü görüşünde (Ek-6), planlama alanında 6831 sayılı "Orman Kanunu" kapsamında alan olmadığı anlaşılmaktadır. Ancak, kurumun görüşünde orman alanlarının hiçbir şekilde imara konu edilmeyeceği belirtilmektedir.

Planlama alanında "Orman Kanunu" kapsamında kalan herhangi bir alan bulunmamaktadır.



GIDA, TARIM ve HAYVANCILIK BAKANLIĞI

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün görüşlerinde (Ek-7) yer alan bilgi ve koşullar aşağıda özetlenmiştir.

28.07.2016 tarih ve 6459 sayılı görüşler:

Birbiri ile bağlantılı olan ve 2008 tarihli görüşteki bazı alanları da kapsayan söz konusu kurum görüşlerinde, kuru marjinal tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Zeytin dikili tarım arazilerde, 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” kapsamında işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Dikili tarım, kuru mutlak tarım ve mera arazilerinin ise, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir.

Söz konusu görüş Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy mahallelerinin tümü için alınmış olup, planlama alanını da kapsamaktadır. Planlama alanında bu kapsamda yalnızca mera ve kuru marjinal tarım alanı yer almaktadır.

Üst ölçek plan kararları ve fiili durum dikkate alınarak oluşturulan ana taşıt yolu güzergahında yer alan mera alanı için, bu alanın planlanmasına yönelik açıklama, plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2016 tarih ve 4881 sayılı görüşü (Ek-8), İl Müdürlüğü'nün 28.07.2016 tarihli görüşüne temel oluşturmakta olup, kuru marjinal tarım arazilerinin tarım dışı kullanımı uygun bulunmuştur. Söz konusu görüş Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy mahallelerinin tümü için alınmış olup, planlama alanını da kapsamaktadır.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve E-12286929-115.01-3885057 sayılı yazısında; “Akyarlar Mahallesi 280 ada, 94 nolu mera parselinin plan içinde kalan yaklaşık 13 560,38 m²’lik kısmı için Kamu Orta Malları Sicilinden çıkarılıp Maliye Hazinesi adına tescil işleminin yapılabilmesi için Belediyenizce Komisyon Kararına uygun olarak ifraz dosyasının hazırlanması ve tescil beyannamesinin gereği için Bodrum Kadastro Birimine gönderilmesi gerekmektedir.” Denilmektedir. (Ek-7) Planlama alanı içerisindeki mera alanları bu kapsamda planlanmıştır.



05.09.2022 tarihli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü;

“...İlgi e yazınız ile ekli haritada 1988 yılı onaylı planlı alan haricinde kalan tarım arazilerine İlçeniz Akyarlar Mahallesi Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı olan alanın alternatif alan olarak bildirildiği anlaşılan 1988 yılı onaylı plan haricinde kalan tarım alanlarının istenilen amaçla tarım dışı kullanımı uygun görülmemiştir.

İlgi a yazınız ekinde bulunan, 19.07.2005 tarihinden önce onaylı planlı alanlar için ise 10 Temmuz 2019 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve MADDE 21 – Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. "GEÇİCİ MADDE 6 – 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Hükümleri uyarınca söz konusu parseller için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

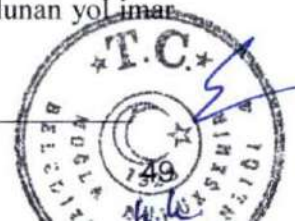
Yine planlama alanında bulunan Akyarlar Mahallesi 280 ada 94, Turgutreis Mahallesi 146 ada 256, İslamhaneleri Mahallesi 149 ada 23 parsel numaralı taşınmazlar 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olan yerlerden olup, 4342 sayılı kanun kapsamında Mera alanı dışında herhangi bir amaçla planlanmaması gerekmektedir”

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Koruma Bölge Kurulu görüşünde (Ek-1), planlama alanında tescilli arkeolojik sit ve taşınmaz kültür varlıkları bulunduğu, bunların paftalar üzerinde işaretli olduğu, sayısallaştırma çalışmalarının tamamlanmadığı belirtilmektedir. Ayrıca, ilgili işlemler tamamlanmadığından uygulamaya yönelik işlem tesis edilmesi için Müdürlüğün görüşünün alınması gerektiği ifade edilmektedir. Söz konusu görüş Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar- Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy mahallelerinin tümü için alınmış olup, planlama alanını da kapsamaktadır.

Ayrıca, 408 ada, 2 parselin 3. derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan bölümünde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 18.12.2019 tarih ve 8968 sayılı Kararı ile “...bu alanda Müze ve bunu tamamlayan öğeler dışında başka bir işleve izin verilmemesine...” karar verilmiş ve bu karar doğrultusunda “Özel Kültürel Tesis Alanı” planlanmıştır. Yine Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.08.2022 tarih ve 12512 sayılı Kararı ile “...”Kültürel Tesis Alanı (Müze)” olarak planlanacak 408 ada, 2 parselin III.derece arkeolojik sit alanına ulaşan öneri yol güzergahının kararımız eki “Yaya Yolu” alternatifinin uygun bulunduğu...” karar verilmiştir. Söz konusu Bölge Kurulu Kararında uygun bulunan yol imar planına işlenmiştir.



Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.08.2023 tarih ve E-66782052-165.02.03-4083765 sayılı yazı ekinde iletilen 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında "... Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Akyarlar ve İslamhaneleri Mahalleleri, I. ve III. Derece arkeolojik sit alanları, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının toplantı esnasında düzeltildiği haliyle 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu,

3621 sayılı Kıyı Kanunu gereği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkisi altında kalan alana ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü

Müze Müdürlüğü görüşünde (Ek-9), planlama alanında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce yapılan Turgutreis Mahallesiine ilişkin yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar revizyon çalışmalarına esas yapılan ve tamamlanan arazi çalışmaları sonucunda 21.11.2018 tarih ve 6130, 6139, 6140, 6134, 6141, 6138, 6134, 6136, 6135, 6142 sayılı ve 17.01.2018 tarih ve 6308, 6313, 6314, 6310, 6315, 6309, 6317, 6311, 6305, 6318, 6312, 6320, 6319, 6307, 6306, 6304, 6316 sayılı kurul kararları ile iletilen korunması gerekli kültür varlıkları ve sit alanlarının uygun görüldüğü belirtilmektedir. Ayrıca Turgutreis mahallesiine ilişkin yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Revizyon çalışmalarına ek olarak bildirilmesi gereken herhangi bir tespit ve değerlendirme bulunmadığı belirtilmektedir.

Buna göre; sit sınırları ve tescilli yapı ve korunma alanları imar planında gösterilmiş ve plan kararları buna göre oluşturulmuştur.

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Genel Müdürlük görüşünde (Ek-10), planlama alanının 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında herhangi bir alanda kalmadığı ve Bakanlıkça yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Müdürlüğü görüşünde (Ek-11), yukarıda açıklanan diğer ilgili kurum görüşlerinin iletildiği belirtilmektedir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Müdürlük görüşünde (Ek-12), planlama çalışmasında, "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" kullanım kararlarına, plan notlarına, "Mekanısal



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma
Kanunu”, 3194 sayılı “İmar Kanunu”, 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve ilgili mevzuat ile şehircilik
ilke ve planlama esaslarına uyulması gerektiği ifade edilmektedir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Genel Müdürlük görüşünde (Ek-13), planlama alanın herhangi bir özel çevre koruma
bölgesinde kalmadığı belirtilmektedir.

MALİYE BAKANLIĞI

Bodrum Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü

Müdürlük görüşünde (Ek-14), alanda planlama yapılmasında sakınca olmadığı, ancak
planlama aşamalarında kurumun bilgilendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI

İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-15), planlama alanında Bakanlar Kurulunca ilan edilen ve yabancı
sermayeli şirket ve yabancı uyruklu şahısların satın alamayacağı ve kiralayamayacağı yerler
statüsünde olan “Bağlar Stratejik Bölgesi”nin bulunduğu; bu alanın imar planlarına “Stratejik
Alan” olarak işaretlenmesi; ve plan notlarına “Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak ve
Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir” ifadesinin eklenmesi gerektiği
belirtilmektedir. Buna karşın, aynı Başkanlığın 2018 yılında verdiği görüşte ise, stratejik bölge
koordinatları verilmiş olmakla birlikte, “*bu alanın imar planlarında gösterimi olmadığı ve plan
notuna da eklenmesine gerek olmadığı*” belirtilmektedir.

İl Jandarma Komutanlığı

Komutanlık görüşünde (Ek-16), planlama alanında Jandarma Genel Komutanlığı’na tahsisli
askeri alan, askeri güvenlik ve yasak bölgesi bulunmadığı belirtilmektedir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

4.8.2. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü

Müdürlük görüşünde (Ek-17), alanda planlama yapılmasının kurum çalışmaları açısından
engel teşkil etmeyeceği belirtilmektedir.

AYDEM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş., MUĞLA İL MÜDÜRLÜĞÜ

27.03.2015 tarihli görüşte; Müdürlük görüşünde (Ek-18), bölgenin turizm potansiyeline
bağlı olarak artan enerji ihtiyacını karşılayabilmek, enerjide süreklilik sağlayabilmek amacıyla



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
mevcut ve yatırım programında planlanan yeni trafo binalarının plana işlenmesi ve ayrıca, ilave
plan yapılacak alanlarda, ara mesafe 400 metre olmak üzere, yola cepheli $5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$
ebadında trafo yerlerinin ayrılması ve trafo çevresinde yapılacak yapılara gerekli çekme
mesafesi verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

30.03.2022 tarihli görüşte; “Gerek değişen ve gelişen mevzuat hükümleri gerekse günün
koşulları dikkate alınarak yapılan değerlendirmede, ilgi (b)'de kayıtlı görüş yazımızın
geçerliliğini yitirdiği tespit edilmiştir.

Yeniden yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda
(TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu
tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir (Ek-
2).

Ayrıca,

- İlgi(a) yazımız ekinde gönderilen taslak planda, **8 adet Trafo Alanı** planlandığı tespit
edilmiş olup taslak planda

Ayrılan trafo alanlarının belirlendiği şekliyle korunması,

- Kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla, ekli paftalarda yeri
işaretli alanlarda yola cepheli $4 \text{ m} \times 9 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$ ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) toplam **5
adet Yeni Trafo Alanı** planlanması,
gerekmektedir.

İşbu yazıda aktarılan şartlar dahilinde; Akyarlar Mahallesi, Aspat Mevkiinde ekli paftalarda
yeri işaretli planlama alanında Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında Şirketimize herhangi bir sakınca
bulunmamaktadır.”

Görüşte belirtilen hususlar doğrultusunda trafo alanları planlanmıştır.

BOTAŞ

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Başkanlığı'nın görüşünde (Ek-19)

planlama alanında mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Su ve Kanalizasyon İdaresi Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-4), planlama alanında yer alan kuruma ait mevcut ve proje
halindeki altyapı, üst yapı ve sanat yapılarının planlama çalışmasında dikkate alınması; ayrıca,
planda, depolar, terfi merkezleri, atıksu arıtma tesisleri vb. yapıların bulunduğu alanların
“teknik altyapı alanı” ve içme suyu ve atıksu (kanalizasyon) hatlarının “yol” olarak
gösterilmesi; içme suyu sondaj kuyuları ve terfi merkezlerinin ise, korunması gerektiği
belirtilmektedir.



İçme suyu isale hattı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2020 tarih ve E-53042709-754-2420/17493 sayılı yazısında; "...Turgutreis ve Çevresi Kanalizasyon Hattı imalatı işi kapsamında yapımına başlanılan "AK-TM-3" Terfi Merkezi yeri ve diğer TM yerleri ile ilgili plan değişikliğinin yapılması ve planlara işlenmesi gerektiği; mevcut anayol güzergahından geçen ve DSİ tarafından yapımı gerçekleştirilen "ÇTP DN600" İçme kullanma suyu (ana isale) hattının geçtiği güzergah boyunca sağ ve sol kesimlerinden en az 5'er metre koruma bandı oluşturularak, hat üzerinde ve koruma bandı içerisinde duvar, bina vb. yapıların yapılmaması, hattın geçtiği güzergahın yol güzergahı olarak ayrılması, en azından mevcut yol güzergahının korunması gerektiği" belirtilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 31.03.2022 tarih ve E-93846640115.01.0253819 sayılı yazısında (Ek-4); "...Söz konusu, Akyarlar Mahallesi (Aspat Kalesi ve Çevresi – Pamuklu Tepe ve Çevresi – Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklif dosyası incelendiğinde;

1- Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde planlama alanı içerisinde Geçmekte olan içme-kullanma suyu hattı, genel olarak yol güzergâhında ve kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılmış, ancak 395 ada 1 parsel numaralı taşınmazın içerisinde geçmekte olan içme- kullanma suyu hattı Ticaret-Konut Alanı'nda bırakılmış olup, söz konusu hat güzergâhı ile ilgili deplase işlemi taşınmazda inşaatı yapacak olan firma tarafından yapılacağına dair gerekli Noter Taahhütnamesi Kurumumuza verilmiş, İçme-Kullanma Suyu hattımıza ait sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.

2- Planlama alanı için daha önce talep edilen Teknik Altyapı Alanları ayrılmış, ayrılan teknik altyapı alanlarına ilave 2 (iki) adet daha Teknik Altyapı Alanı ihtiyaç duyulmuş olup, yazımız eki sayısal (NCZ) dosya üzerine işaretlenerek ayrılması talep edilmektedir.

3- Planlama alanı içerisinde geçmekte olan Kurudere_3 deresi ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne göre ayrıldığı, konu ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmalıdır."

Yukarıda belirtilen hususlar neticesinde, yazımız eki sayısal (NCZ) dosya içerisine işaretlenerek talep edilen 2 (iki) adet Teknik Altyapı Alanlarının yerleri değiştirilmeden ayrılması kaydıyla Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

14.12.2022 tarih, E-93846640-115.01.02-89675 sayılı yazısında (Ek-4), "...Söz konusu, Akyarlar Mahallesi (Aspat Kalesi ve Çevresi Pamuklu Tepe ve Çevresi – Termera Antik Kenti ve Çevresi)'ne yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde; 31.03.2022 tarihli ve 53819 sayılı yazımız ile ayrılması talep edilen 2 (iki) adet ilave "Teknik Altyapı Alanının" ayrıldığı ve yazımızda belirtilen hususlar neticesinde Kurumumuzca uygun görülmüştür." Denilmektedir.



Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-20), planlama alanında mevcut ve planlı herhangi bir faaliyet bulunmadığı belirtilmektedir.

05.12.2022 tarih, E-13327030-115.01.02-164292 sayılı yazısında (Ek-20), planlama alanında Daire Başkanlığınca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı belirtilmektedir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-21), planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi'ne ait herhangi bir taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

05.12.2022 tarih, E-43826297-115.01.02-164061 sayılı yazısında (Ek-21), "...Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi uygun mütalaa edilmiştir." Denilmektedir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-22), planlama alanında MUSKİ görüşlerine uyulması gerektiği belirtilmektedir.

05.12.2022 tarih, E-81152636-115.01.02-164084 sayılı yazısında (Ek-22), "... Bahse konu planlama alanında; Turgutreis-Akyarlar-Gürece Yolu Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Söz konusu yol teklif planda plan onama sınırları içerisine alınmış olup, mevcut durumdaki gibi yolun sürekliliği sağlanmıştır. Ayrıca 10.03.2015 tarih ve 64 sayılı karar nolu Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında "Yapılmış olanlar ve kıyı bandında kalanlar hariç. İmar planlarına göre yapılacak 10.000 m2 üzerindeki parklar Muğla Büyükşehir Belediyesinin kontrol ve tasarrufundadır." denildiğinden teklif planda 10.000 m2 üzerinde parklar bulunmaktadır. Teklif plan onaylandıktan sonra bahse konu parklar Muğla Büyükşehir Belediyesi kontrol ve tasarrufuna geçecektir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Daire Başkanlığımızın yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı..." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-23), planlama alanında Başkanlığın görev ve yetkisi kapsamında herhangi bir görüşün bulunmadığı belirtilmektedir.

06.12.2022 tarih, E-77845006-115.01.02-164567 sayılı yazısında (Ek-23), "...kurum görüşü talep edilen alan sınırları içerisinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda kalan herhangi bir konu bulunmamaktadır." Denilmektedir.



Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-24), planlama alanında Başkanlığın görev ve yetkisi kapsamında kalan herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı belirtilmektedir.

02.12.2022 tarih, E-10452259-115.01.02-163822 sayılı yazısında (Ek-24), planlama alanında Başkanlığın görev ve yetkisi kapsamında kalan herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı belirtilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Başkanlık görüşünde (Ek-25), planlamada genel olarak, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayolları) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” ve “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmektedir.

17.03.2022 tarihli yazısında; “...İlgi yazı ekinde gönderilen plan teklifleri ve trafik etüdüne yönelik yapılan incelemelere göre, planlama alanının güneybatısında yer alan ve Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak planlanan 510 Ada 1 Parselin taşıt yolundan cephe almadığı, yine planlama alanının güneybatısında yer alan Ticaret-Konut Alanı olarak planlanan 372 Ada 1 Parselin taşıt yolundan cephe almadığı tespit edilmiştir. Bu parsellerin taşıt yolundan cephe almasının sağlanması ve yol makroformunun devamlılığı için parsellerin güneyinden geçecek şekilde 14 mt ve 10 mt genişliğinde planlanan yol akslarının birleştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan 463 Ada 1 Parselin taşıt yolundan cephe almadığı tespit edilmiş olup söz konusu parselin taşıt yolundan cephe almasının sağlanması gerekmektedir.

Trafik etüdüne yönelik yapılan incelemelerde ticari amaçlı binalar ve bürolar için otopark ihtiyacının her bağımsız bölüm için 40 m²'ye 1 araç olarak hesaplandığı tespit edilmiştir. Ancak ticari alanlarda oluşacak her fonksiyon için otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği kapsamında değerlendirilerek hesaplanması gerekmektedir.

Söz konusu eksikliklerin tamamlandığı trafik etüdünün Başkanlığımıza iletilmesi sonrasında, planlama alanında belirlenen bölge ve genel otopark alanlarının UKOME Genel Kuruluna havalesinin sağlanacağı ve planlama çalışması ile trafik etüdüne yönelik Başkanlık görüşümüzün iletileceği hususu, ”

22.12.2022 tarih, E-21365915-115.01.02-169770 sayılı yazısında(Ek-25); “...Söz konusu planlara ve trafik etüt raporuna ilişkin yapılan incelemelerde; 449/1 parselde yer alan ticaret alanının olduğu noktadaki kavşağın dönel kavşak olarak çözümlenerek plana işlenmesi, trafik etüt raporunda belirtilen yeraltı otoparklarının Otopark Yönetmeliği çerçevesinde ve parsellere hizmet verecek araç giriş çıkışlarının Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında



Yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde imalatının yapılması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması, parsellerde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi hususu”

Yukarıda belirtilen Muğla Büyükşehir Belediyesi çeşitli Daire Başkanlıkları'na ait görüşler ve diğer kurumlara ait görüşler dikkate alınarak planda ve plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

5. BÖLÜM :

PLAN TEKLİFİ

5.1. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Akyarlar-Turgutreis-İslamhaneleri mahalleleri Koruma Amaçlı İmar Planı (Pamuklu Tepe ve çevresi - Aspat Kalesi ve Çevresi- Termera Antik Kenti Çevresi)'nin amacı, Akyarlar-Turgutreis-İslamhaneleri mahalleleri Pamuklu Tepe ve çevresi, Aspat kalesi ve çevresi, Termera Antik Kenti çevresi arkeolojik sit alanlarının imar planları ile gelişmiş bölgesinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı, 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı 18.12.2019 tarih, 8968sayılı kararları ile belirlenen ve revize edilen sit sınırları doğrultusunda plansız durumda kalan ve kurul kararı gereği planlanması öngörülen alanda ve ilgili mevzuatlar gereği 3.derece arkeolojik sit alanının ve 1.derece arkeolojik sit alanının tamamında “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”, “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri”, güncel kurum görüşleri ve yenilenen 22A Kadastro verileri ile güncel halihazır haritalara aktarımı yapılmış kıyı kenar çizgisi doğrultusunda mevzuata uygun bütüncül bir planlama çalışmasının yapılmasıdır.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı ve 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları öncesinde imar planı bulunan alanlar, turizm ve ikinci konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanları olarak planlıdır. Üst ölçekli planda önerilen kullanımlar ise turizm ve tercihlidir.

Planlama alanı, konum olarak Bodrum Yarımadası'nın güneybatı ucunda yer almaktadır. Turgutreis ve Karabağ mahalleleri ile çevrili olan planlama alanı güney kesimlerde denize cephelidir.

Planlama alanının yerleşik dokunun bulunduğu bölümünün yer aldığı Akyarlar Mahallesi, uzun sahili ile ilçede turizm ve ikinci konut yapılaşmaları açısından ön plana çıkan bir mahalledir. Mülga köy niteliğindeki Akyarlar'ın merkezi de benzer bir dokuya sahiptir. Akyarlar Aspat Kalesi arkeolojik sit alanı ile de tanınmakla birlikte, Termera Antik Kenti'nin bir kısmı da mahalle sınırlarında yer almaktadır.



Akyarlar mahallesinin doğusunda yer alan planlama alanındaki yerleşim dokusu yazlık siteler ve turizm tesislerinden oluşmaktadır.

Planlama alanında Turgutreis Mahallesi içerisinde kalan kısım tamamen mera alanıdır.

Yine Planlama alanında İslamhaneleri Mahallesi içerisinde kalan kısmının büyük bir bölümü mera alanı, küçük bir bölümü kullanım alanındadır.

Bodrum Yarımadası'ndaki toprakların arazi sınıflarına göre dağılımı incelendiğinde, ağırlığın IV ve VII.sınıf topraklarda olduğu görülmektedir. I, II ve III.sınıf verimli tarım arazileri oldukça azdır. Planlama alanında ise, II. ve VII. sınıf topraklar hakimdir.

Planlama alanının %37,16'sı yerleşik alanlardan oluşmakta olup, alanın %55,21'i Mera arazisi, %7,26'sı Kuru Marjinal tarım alanı ve %0,37'si Mutlak tarım alanından oluşmaktadır.

Planlama alanının büyük bir bölümü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.01.2018 tarihinde onaylanmış olan jeolojik etüt kapsamında kalmaktadır. Söz konusu jeolojik etüde göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından, "Önlemleri Alan (2.3)", "Önlemleri Alan (5.1)" ve "Uygun Olmayan Alan" olarak belirlenmiştir. Planlama alanın geri kalan bölümü ise I.derece arkeolojik sit alanında kalmakta olup Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in "*Plan hazırlama esasları*" başlıklı 6.maddesinin (f) bendinde "... Kanunla kesin yapı yasağı getirilen alanlarda yapılan koruma amaçlı imar planlarında jeolojik-jeoteknik rapor hazırlanma şartı aranmaz." Denildiğinden bu kapsamda değerlendirilmiştir.

Planlama çalışmasının altlığını oluşturan kurum görüşlerinden;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşüne göre;

Bodrum Yarımadası Acil İçmesuyu Projesi, İçmesuyu Tesisleri ve İsale Hattı I. Kısım İnşaatı kapsamında yapımı tamamlanan isale hattının geçtiği; imar planında söz konusu isale hattı ekseninin 5 metre sağında ve solunda sabit tesis ve ağaç vb. köklü bitkilerin dikimi yapılmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

08.12.2014 tarih, 770209 sayılı ve 07.09.2016 tarih, 603104 sayılı görüş yazılarına göre, alan içinde yer alan diğer kuru dere yataklarının korunması ve en az 5 metre şerit genişliğinde bakım amaçlı yol bırakılması gerekmektedir. Ayrıca, planlama alanında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 1319157 sayılı yazısında belirtilen onaylı dere ıslah projesi ve kuru dere yatağı dikkate alınması ve 15.12.2021 tarih ve 1838204 sayılı yazısına istinaden, dere güzergahında 5 metre yol bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşü kapsamında planlanan alanda marjinal tarım arazileri, mutlak tarım arazisi ve mera arazisi bulunmaktadır. Söz konusu görüşte mera arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir. Daha sonra bu alanlara ilişkin alınan Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve E-12286929-115.01-3885057 sayılı yazısında; "Akyarlar Mahallesi 280 ada, 94 nolu mera parselinin plan içinde"



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
kalan yaklaşık 13 560,38 m²'lik kısmı için Kamu Orta Malları Sicilinden çıkarılıp Maliye
Hazinesi adına tescil işleminin yapılabilmesi için Belediyenizce Komisyon Kararına uygun
olarak ifraz dosyasının hazırlanması ve tescil beyannamesinin gereği için Bodrum Kadastro
Birimine gönderilmesi gerekmektedir.” Denilmiştir. Planlama alanı içerisindeki mera alanları
bu kapsamda planlanmıştır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Akyarlar-Turgutreis-İslamhaneleri Mahallesi Koruma Amaçlı
Nazım İmar Planı (Pamuklu Tepe ve Çevresi - Aspat Kalesi ve Çevresi - Termira Antik Kenti
ve Çevresi) kararları, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih
3659 sayılı ve 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları öncesinde yürürlükte bulunan,
büyük ölçüde uygulama görmüş ve yapılaşmış olan planların bütünleştirilmesine ve sorunların
çözülmesine yönelik olarak ve 18.12.2019 tarih ve 8968 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu kararı ve mevzuatlar gereğince oluşturulmuştur. Planlama alanı
kapsamında, Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı, Bodrum Kalekent
Konut Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı, Turgutreis-Akyarlar-Karaincir-Gökçeler Yerel Ana
İmar Planı ve Aspat Turizm Mevzi İmar Planı bulunmaktadır. İlgili mevzuatlar gereği 3.derece
arkeolojik sit alanının ve 1.derece arkeolojik sit alanının tamamı planlama alanına dahil
edilmiştir. Koruma amaçlı imar planı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni
Planı ve Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları kapsamında
değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, hazırlanan imar planında kurum görüşlerinin ve güncel kadastronun
gerektirdiği düzenlemeler dışında, söz konusu alanın devamı niteliğinde olan ve sit statüsü
bulunmayan Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 13.02.2020 tarih ve 44 sayılı kararı ile
onaylanan “Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve
Dereköy Mahalleleri 1/5000 Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı” ile entegrasyon sağlanmış
olup, kullanım kararlarında ve ulaşımında bütünlük sağlanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinden geçen 14 metrelik yol güzergahı üst ölçek plan kararları
doğrultusunda ana ulaşım güzergahı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanında ulaşım
şeması yeniden düzenlenmiş, zemin altı, genel otopark alanları ve yol boyu olmak üzere yeni
otopark alanları planlanmıştır.

Meskun alanlarda, yürürlükte planların daha çok kağıt ortamında olması nedeniyle
uygulamalardan kaynaklanan ve 22A çalışmaları ile yenilenen güncel kadastro nedeniyle
oluşan kaymalar sonucunda genişliklerinin devamlılık göstermediği, yol en kesitleri ve
ebatların verilmediği yollarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı ve
17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları öncesinde yürürlükte bulunan imar planlarının



kullanım kararları genel olarak korunmuş olup, imar planları hem fiziksel, hem plan tekniği, hem de lejant açısından bütünleştirilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında kullanımlara ilişkin değişen tanımlar ve gösterimler yeniden düzenlenmiş, imar planı kullanım kararları ve gösterim açısından güncel mevzuata uygun hale getirilmiştir.

22A ile güncellenen kadastro doğrultusunda tüm parseller irdelenerek, yeniden terk veya yeniden satın alma durumlarının ortaya çıkmayacağı şekilde düzenlemeler yapılmıştır. Uygulama görmüş parsellerin hakları korunmuştur.

Güncel halihazır haritalara aktarımı yapılmış kıyı kenar çizgisi doğrultusunda kıyı alanları revize edilmiştir.

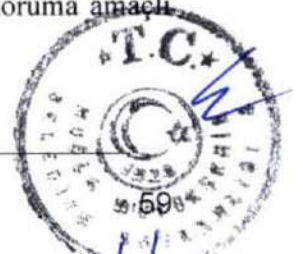
08.12.2014 tarih, 770209 sayılı ve 07.09.2016 tarih, 603104 sayılı DSİ görüşleri doğrultusunda, planlama alanı içinde yer alan dereler etrafında, söz konusu görüşte belirtilen genişlikte kanallar çizilmiş ve yine görüşte belirtildiği şekliyle bu güzergahlar etrafından 5 metre genişliğinde yollar planlanmıştır. Ayrıca, planlama alanında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 1319157 sayılı yazısında belirtilen onaylı dere ıslah projesi ve kuru dere yatağı planda gösterilmiş ve 15.12.2021 tarih ve 1838204 sayılı yazısına istinaden, kuru derenin bakımı amaçlı 5 metrelik yol planlanmış, Mersin deresinin 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda yer alan bölümleri ile Müze olarak planlanan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu bölümde Bodrum Sulatı Arkeoloji Müzesi denetiminde yerinde uygulanan dere ıslah projesi ve arkeolojik değerlerin korunması gerektiği dikkate alınarak bazı alanlarda yeşil alanlar düzenlenmiş, yol planlanamamıştır.

İçme suyu isale hattı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2020 tarih ve E-53042709-754-2420/17493 sayılı yazısı ekinde iletilen isale hattı dikkate alınarak imar planına işlenmiştir.

21.07.2023 tarih ve 14590 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onama yetkisindeki, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında, kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan, alana ilişkin ayrı bir onama sınırı geçirilerek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onama yetkisindeki alan olarak imar planına işlenmiştir.

5.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanına ilişkin, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı ve 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları doğrultusunda yürürlükten kalkmış olan imar planları ile bu planlama çalışması kapsamında hazırlanan koruma amaçlı imar planının alansal karşılaştırması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

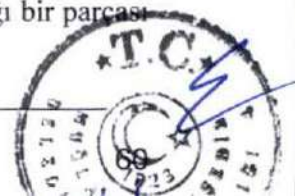


MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Tablo 11. Yürürlükten Kalkan Plan ile Öneri Plan Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu(1/5000)

Kullanım	Sit İlanı İle Yürürlükten Kalkan İmar Planı		Öneri Plan	
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)
Konut Alanı			13,42	4,08
Ticaret	1,15	0,35	0,63	0,19
Ticaret-Konut			16,94	5,15
Ticaret-Turizm			1,56	0,47
Ticaret-Turizm-Konut			6,04	1,84
TTA (Turizm + İl.Konut)	38,01	11,57		
Turizm Alanı			6,13	1,87
Günübirlik Tesis Alanı	19,06	5,80	5,81	1,77
Tarım Alanı			4,18	1,27
Spor Tesisi (Açık-Kapalı)	1,40	0,43	1,47	0,45
Kültürel Tesis (Özel)			0,25	0,08
İbadet (Cami)			0,12	0,04
Belediye Hizmet Alanı			1,03	0,31
Park Alanı-Pasif Yeşil Alanı	9,70	2,95	9,98	3,04
Rekreatif Alan			0,61	0,19
Ağaçlandırılacak Alan	3,06	0,93		
Sosyal Tesis Alanı	0,80	0,24		
Teknik Altyapı			0,10	0,03
Su Yüzeyi			1,38	0,42
Su Yüzeyi (1.derece arkeolojik sit alanı içi-1.derece arkeolojik sit alanı hesabına dahil edilmiştir.)			0,12	0,03
Mera			176,68	53,77
Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan			23,13	7,04
Yollar+Otopark	8,18	2,49	13,86	4,21
Yol (1.derece arkeolojik sit alanı içi-1.derece arkeolojik sit alanı hesabına dahil edilmiştir.)			0,30	0,09
I.Derece Arkeolojik Sit Alanı	45,27	13,78	45,27	13,78
Plan Dışı Alan	201,96	61,46		
Toplam	328,59	100,00	328,59	100,00

Tablodan görüldüğü gibi, planlama alanı genel olarak konut ve karma kullanım ağırlıklı bir yapı içermektedir. Yeşil alan, spor tesisi ve ibadet yeri dışında donatı alanı bulunmamaktadır. Ancak bu durum, planlama alanının Akyarlar mahallesi ve mülga Turgutreis Beldesi yerleşim dokusunun, özellikle turizm ve ikinci konut alanlarının yer aldığı bir parçası olmasından kaynaklanmaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Planlama alanındaki toplam nüfus kapasitesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında verilen emsal değerlerine göre hesaplandığında, toplamda maksimum kapasite 2.958 kişi olup, büyük ölçüde geçici ikamet eden bir nüfustan oluşmaktadır. Sürekli nüfus oranı %40, geçici nüfus oranı %60 kabul edildiğinde, sürekli nüfus 1183 kişi, geçici nüfus 1775 kişi olmaktadır. Planlama alanında maksimum kapasiteye göre toplam nüfusu yaklaşık 2.958 kişidir.

Tablo 12. Planlama Alanı – Donatı Alanları ve Standartlar

Kullanım	Standart (0-75.000 kişi)	Mevcut Plan Durumu (Sit Alanı ilanı ile yürürlükten kalkan)		Öneri Plan Durumu	
	kişi / m ²	Alan	kişi / m ²	Alan	kişi / m ²
Eğitim	6,5	-	-	-	-

Kullanım	Standart (0-75.000 kişi)	Mevcut Plan Durumu (Sit Alanı ilanı ile yürürlükten kalkan)		Öneri Plan Durumu	
	kişi / m ²	Alan	kişi / m ²	Alan	kişi / m ²
Açık Yeşil	10	97.000	32,79	99.800	33,74
Sağlık	1,5	-	-	-	-
Sosyo-Kültürel	1	8000	2,70	2.500	0,84
İbadet	0,5	-	-	1.200	0,40
Teknik Altyapı	1	-	-	1000	0,33

Planlama alanında, sit alanı ilanı öncesi onaylı imar planları ve mevcut yapılaşmış alanlar dikkate alındığından, donatı standartlarının açık yeşil alanlar hariç eksik olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, gerek yerleşik alanlar gerekse imar uygulamalarıyla oluşmuş bir dokunun hakim olduğu planlama alanında mümkün olduğunca yeni donatı alanları planlanarak standartlar mevcut duruma oranla artırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Standartlar" başlıklı 11. Maddesinde "(4) Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma kullanma 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." Denilmekte olup koruma amaçlı imar planı bu kapsamda oluşturulmuştur.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Aynı zamanda planlama alanı Bodrum Yarımadası'nın bir parçasıdır ve yarımadanın ortasında, donatı alanlarının kümелendiğı mülga Turgutreis, Ortakent, Bitez ve Konacık Mahalleleri ile komşudur. Yarımada bütününe hizmet edecek yeni Bodrum Devlet Hastanesi Konacık mahallesinde yer almaktadır. Konacık ile birlikte Ortakent mahallesi özellikle içerisinde anaokulundan liseye kadar tüm okul kademelerini içeren özel eğitim tesislerinin yoğunlaştığı bir mahalledir. Bu nedenle, planlama alanı söz konusu mahallelerdeki donatı alanlarından da hizmet almaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

6. BÖLÜM

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1

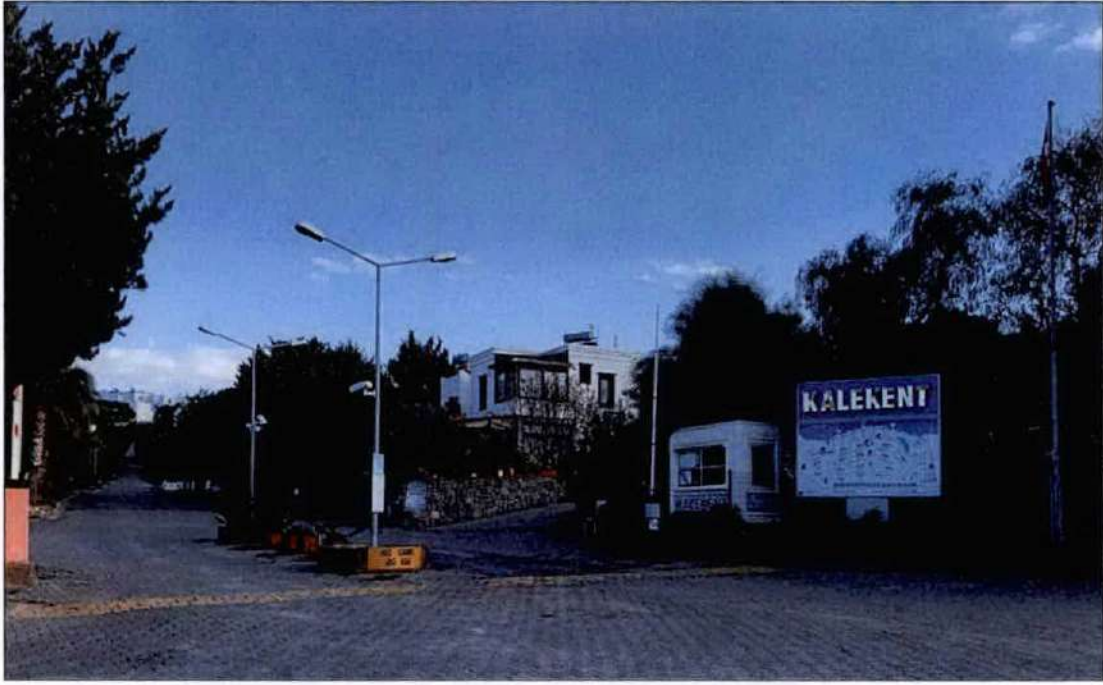


Fotoğraf 2

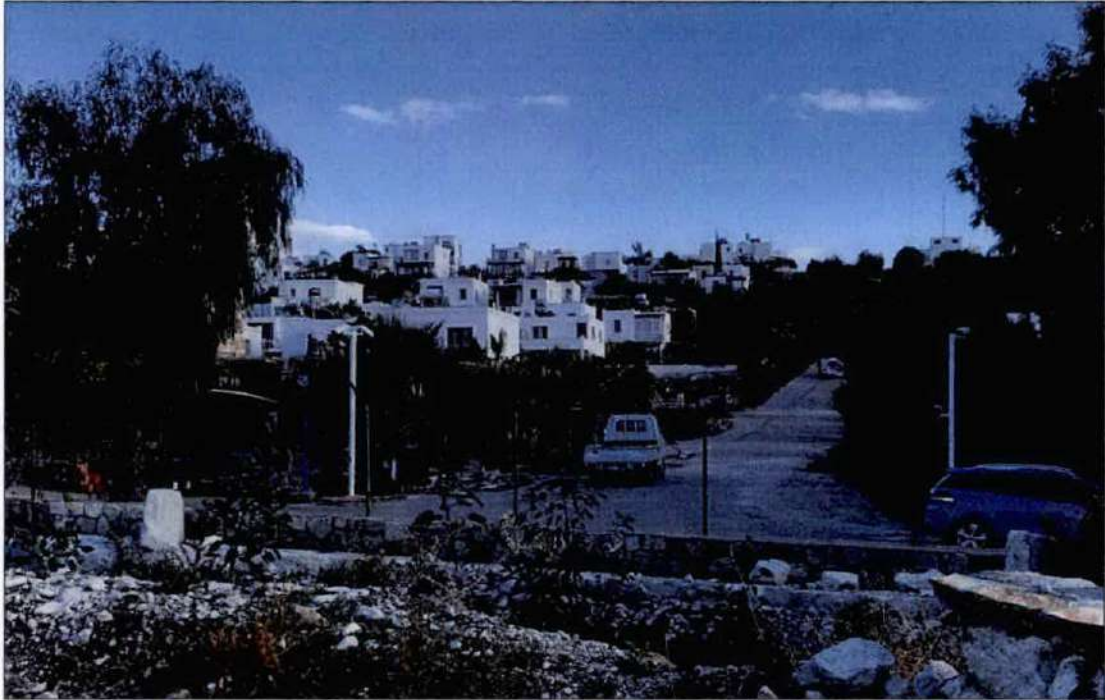


MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Fotoğraf 5



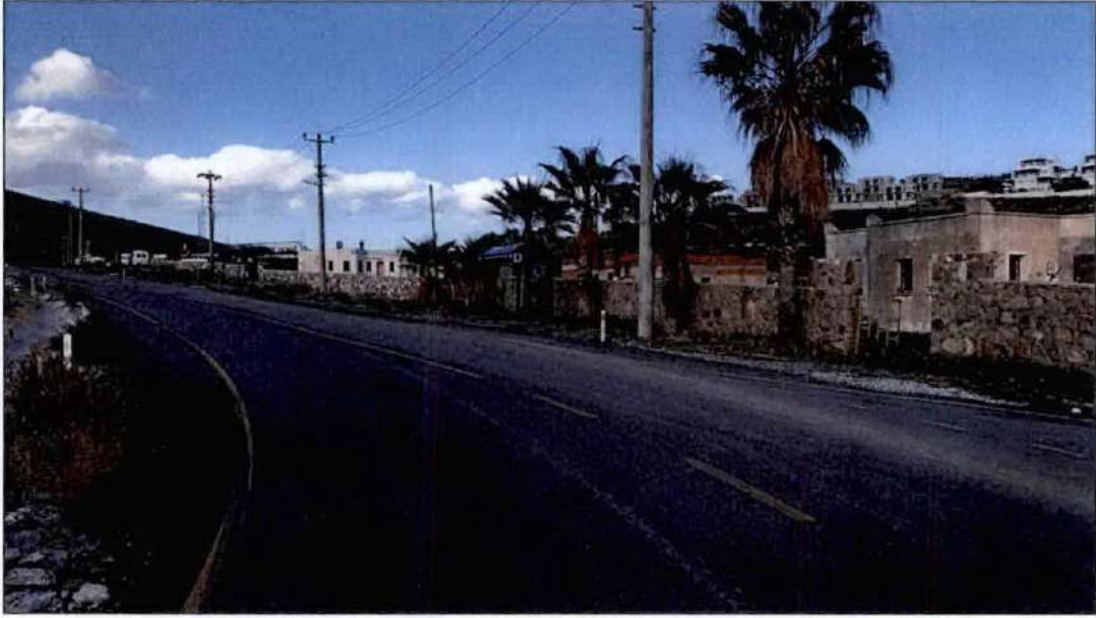
Fotoğraf 6





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ.
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Fotoğraf 7

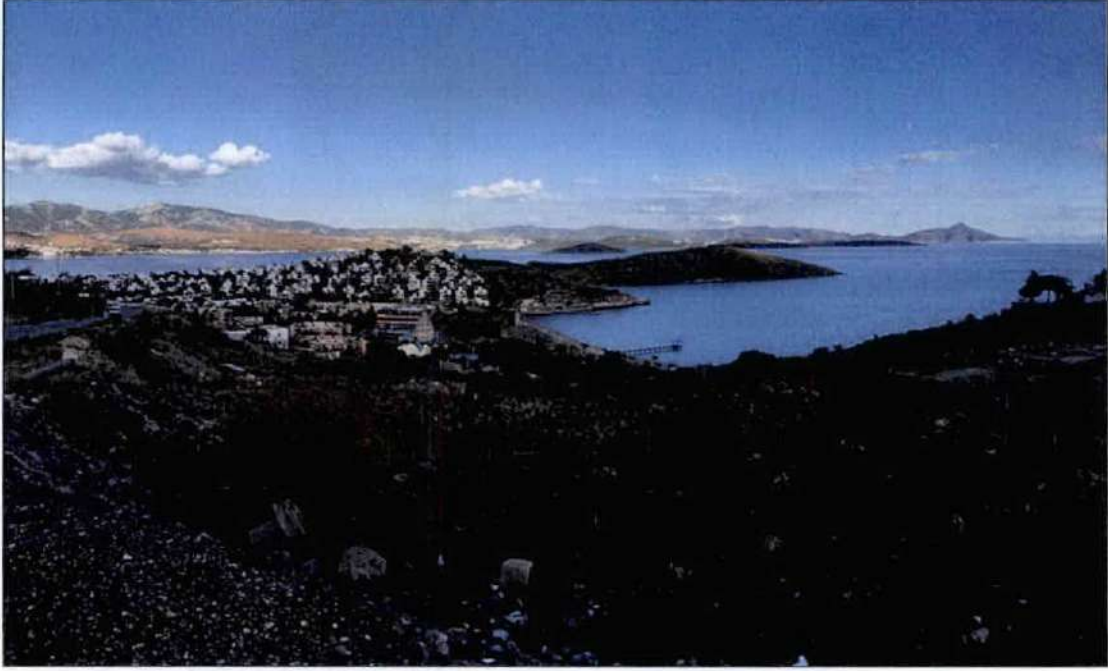


Fotoğraf 8



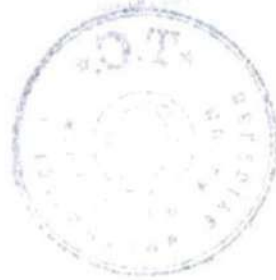
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ,
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ – PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ – TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

Fotoğraf 9



Yazın 1923

Osman ERSOY ÇENÇİ
Mimar / Çizer
10/10/2010



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR - TURGUTREİS - İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ - PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ -
TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)
ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Gülşah KESLER
Mimari Restorasyon Teknikeri

Banu TOK
KUDİB Sorumlusu

Selma GİTİT Ali Çelik
Arkeolog Sosyolog

SK PLANLAMA MÜŞAVİRLİK
İNŞ. TURZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Çiftlikler Sokak No: 3/1 A. Aytaç
Tel: (0.312) 427 35 51 - ANKARA
Hiz. V.D. 772 045 7404

Sercan ALTAN
Şehir Plancısı

Özlem ERSOY CERÇİ
Kent Planlama
Şube Müdür Vekili

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : KNİP- 481007640
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar - Turgutreis - İslamhaneleri Mahalleleri, Aspat Kalesi ve Çevresi, Pamuklu Tepe ve Çevresi, Termera Antik Kenti Çevresi' ne yönelik hazırlanan 4 adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarihli ve 235... sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Emin MADRAN
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkan V.

