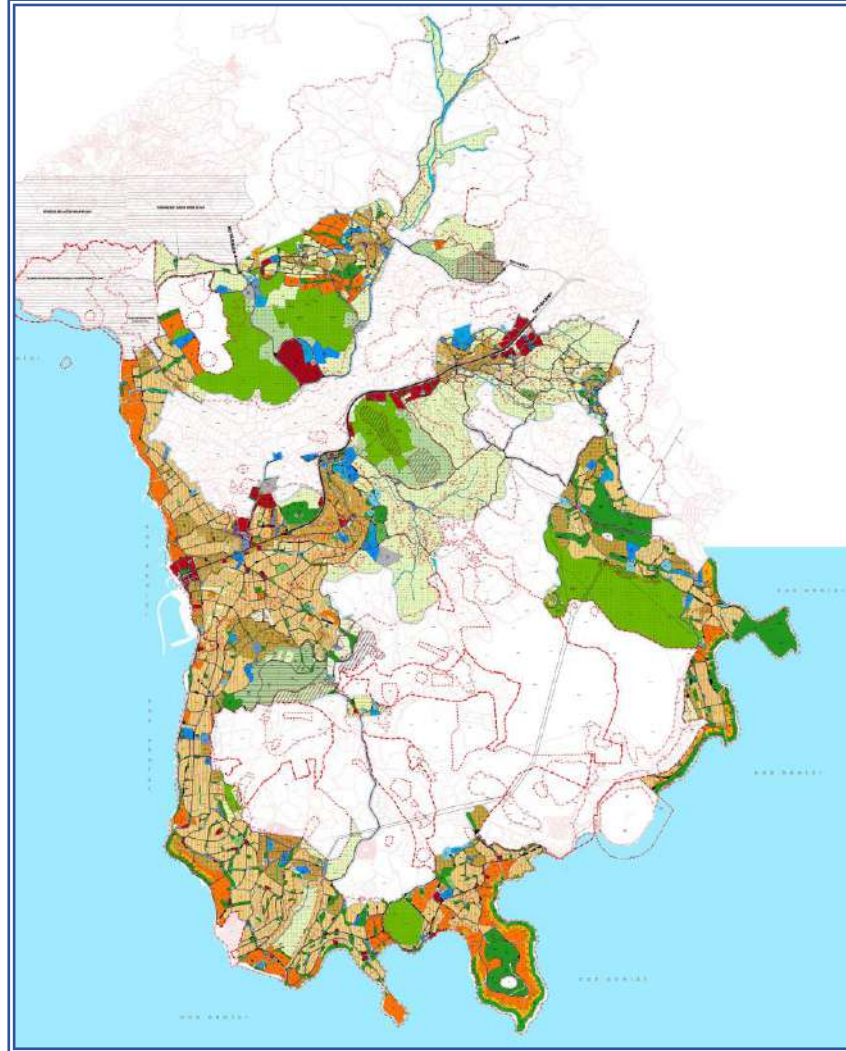




**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS, BAHÇELİEVLER, AKYARLAR,
KARABAĞ, AKÇAALAN, PEKSİMET,
İSLAMHANELERİ, DEREKÖY MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

2023





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS, BAHÇELİEVLER, AKYARLAR,
KARABAĞ, AKÇAALAN, PEKSİMET,
İSLAMHANELERİ, DEREKÖY
MAHALLELERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU
2023



SK PLANLAMAMÜŞAVİRLİK İNŞ. TURZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI - ODTÜ

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
TURGUTREİS, BAHÇELİEVLER, AKYARLAR, KARABAĞ, AKÇAALAN,
PEKSİMET, İSLAMHANELERİ, DEREKÖY MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İçerik

1. PLANIN AMACI, YASAL DAYANAĞI VE KAPSAMI.....	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ	4
3.1. GÜNCEL KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ	4
3.2. MAHKEME KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ	11
3.3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI GEREKSİNİMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ.....	14
3.4. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ	18
4. YÜRÜRLÜKTEKİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI İLE ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMASI.....	20

Şekil Listesi

Şekil 1. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Konumu	2
Şekil 2.Karayolu Görüşü Doğrultusunda Taşıt Yolu Bağlantılara İlişkin Değişiklik - İslamhaneleri Mahallesi	5
Şekil 3.Karayolu Görüşü Doğrultusunda Taşıt Yolu Bağlantılara İlişkin Değişiklik - Akçaalan Mahallesi	6
Şekil 4. Karayolu Kenarı Taşıt Yolu Bağlantılarına İlişkin Değişiklik – Bahçelievler ve Akçaalan Mahalleleri	6
Şekil 5: Karayolu Kenarı İbadet Alanı ve Park Alanı Değişikliği – Bahçelievler ve Akçaalan Mah.7	7
Şekil 6: Teknik Altyapı ve Park Alanı Plan Değişikliği – Bahçelievler Mahallesi.....	8
Şekil 7: Atıksu Tesisi Alanı Plan Değişikliği – Turgutreis Mahallesi	8
Şekil 8: Teknik Altyapı Alanı Plan Değişikliği – Turgutreis Mahallesi	9
Şekil 9: Atıksu Tesisi Alanı Plan Değişikliği – Akyarlar Mahallesi.....	9
Şekil 10:Enerji Nakil Hattı Plan Değişikliği – İslamhaneleri Mahallesi.....	10
Şekil 11: Enerji Nakil Hattı ve Teknik Altyapı Alanı Plan Değişikliği – Akyarlar Mahallesi	10
Şekil 12. Turgutreis Mahallesi, Yalı Mevkii 285 Ada 2 ve 3 Parsellere İlişkin Mahkeme Kararı Doğrultusunda Hazırlanan Plan Değişikliği Önerisi	11
Şekil 13. Turgutreis Mahallesi Mahkeme Kararı Doğrultusunda Hazırlanan Plan Değişikliği Önerisi	13
Şekil 14. Dereköy Mahallesi 273 Ada 7 Parsele İlişkin Belediye Hizmet Alanı Önerisi	14
Şekil 15. Peksimet Mahallesi 118 Ada 2 Parsele İlişkin Eğitim Tesis Alanı Önerisi	15
Şekil 16. İslamhaneleri Mahallesi 192 Ada, 8 Parsele İlişkin Eğitim Tesis Alanı Önerisi	15
Şekil 17. İslamhaneleri Mahallesi 178 Ada, 1 ve 2 Parseller Eğitim Tesis Alanı Önerisi	16
Şekil 18: Spor Tesis Alanı Plan Değişikliği – Yukarı İslamhaneleri Mahallesi	16
Şekil 19: Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı Plan Değişikliği – Yukarı İslamhaneleri Mahallesi	17
Şekil 20. Akyarlar Mahallesi Trafik Yolu Plan Değişikliği Önerisi	18
Şekil 21: Ticaret ve Ekoturizm Alanı Taşıt Yolu Bağlantısı – Peksimet Mahallesi	19

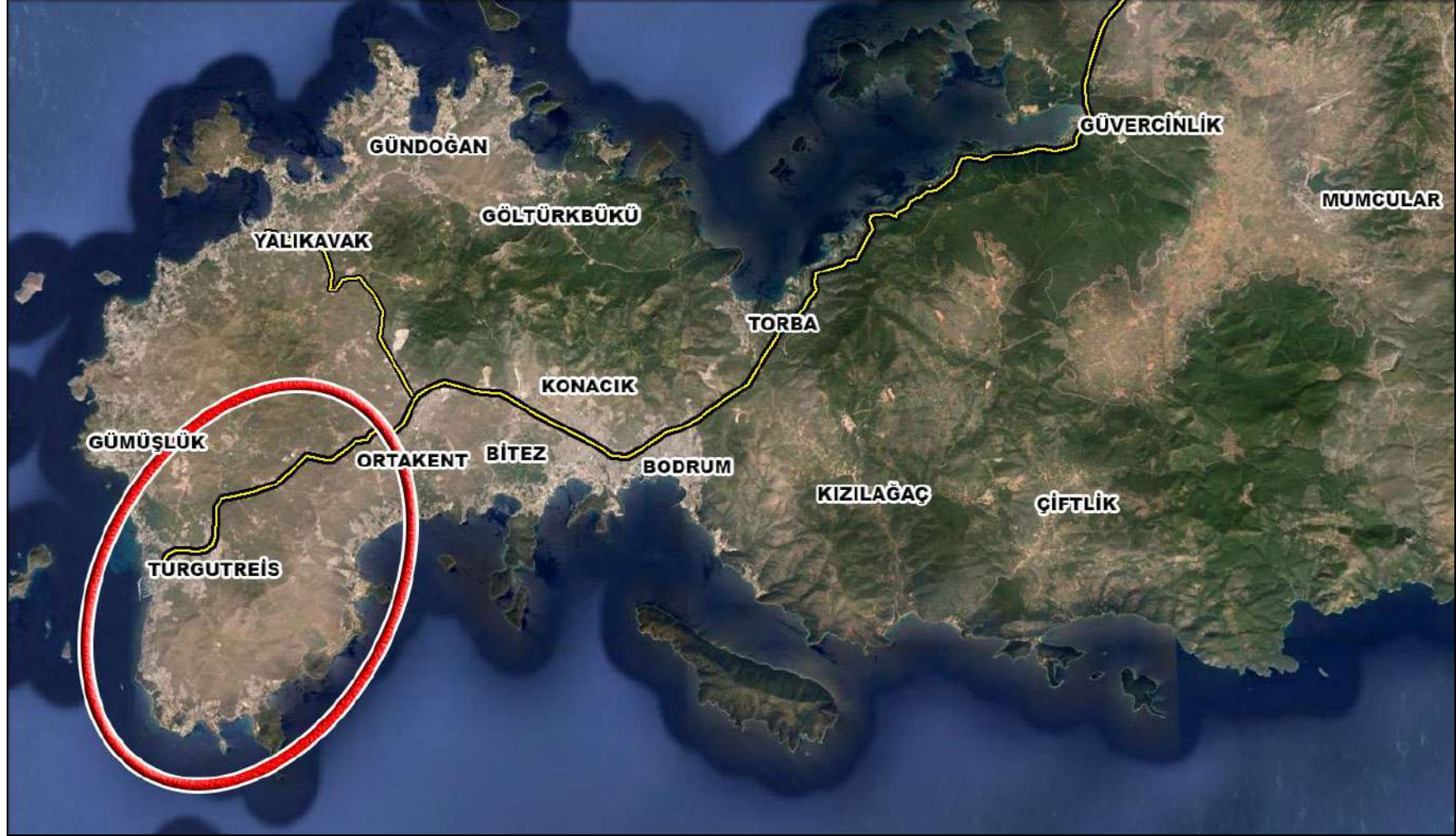
1. PLANIN AMACI, YASAL DAYANAĞI ve KAPSAMI

Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, İlave Plan ve Plan Değişikliği'nin amacı, güncel kurum görüşleri, mahkeme kararları ve yapılan imar uygulamaları ile revizyon ve ilave uygulama imar planı kararları ile bütünlük sağlanmasıdır.

Bu amaç doğrultusunda hazırlanan ilave plan ve plan değişikliği teklifinin yasal dayanağını ise, “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı” ve “Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” ile plan hükümleri oluşturmaktadır. Önerilen plan, 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve yürürlükteki diğer mevzuat doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği önerilen alanlar, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2021 tarih ve 6 sayılı kararı ile kesinleşen “Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Bodrum İlçesi İçindeki Konumu



2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Plan değişikliği önerilen Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahalleleri, Muğla ili, Bodrum ilçesi sınırları içindedir. Bodrum, 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında il sınırlarıyla “büyükşehir” statüsü kazanmış olan Muğla ilinin 13 ilçesinden biridir.

Bodrum ilçesinde, ulusal ve uluslararası turizm hareketlerinin odağı olan Bodrum Yarımadası’nda yer alan söz konusu mahallelerin bulunduğu mülga Turgutreis beldesi ilçeye kimliğini veren turizm ve turizme dayalı ticaret sektörünün önemli merkezlerindedir. İlçedeki gümrüklü giriş-çıkışların yapıldığı uluslararası yat limanlarından biri bu bölgede, Turgutreis mahallesinde bulunmaktadır.

Bu bölge, Bodrum Yarımadası’nın güneybatı ucunda yer almakta olup, kuzeyde Gümüşlük ve Yalıkavak doğuda ise, Ortakent ile komşudur.

Plan değişikliğine konu bölge, yarımadadaki konumu ile genel olarak meskun konut ve ticaret dokusundan oluşmaktadır. Sahil kesimlerinde turizm ve ikinci konut kullanımları da yer almaktadır. Bununla birlikte, mülga köy niteliğindeki, Dereköy, Peksimet ve İslamhaneleri mahallelerinin yerleşik kırsal dokusu iç kesimlerde yer almaktadır. Bu yerleşimlerin yer aldığı mülga Turgutreis beldesinin kimliği, “Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” raporunda aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır.

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.

Ayrıca, bu bölgede yer alan köy statüsünden mahalleye dönüşen Akyarlar, Dereköy, Peksimet ve İslamhaneleri turizm odaklarına yakınlıkları nedeni ile ikinci konut gelişimlerine talep olan yerleşimlerdir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kapsamında teklif edilen öneri plan, gerekçeleri ile birlikte aşağıda açıklanmıştır.

3.1. Güncel Kurum Görüşleri Doğrultusunda Yapılan Değişiklik Önerileri

“Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın kesinleşerek yürürlüğe girmesinden sonra hazırlanan 1/1.000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmaları için bazı kurum görüşlerinin güncellenmesi gerekli görülmüştür. Bu doğrultuda; Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi, Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü ile Bodrum Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nden güncel kurum görüşleri alınmış olup bu görüşlerden bazıları yürürlükteki nazım imar planında plan değişikliği yapılmasını gerektirmektedir.

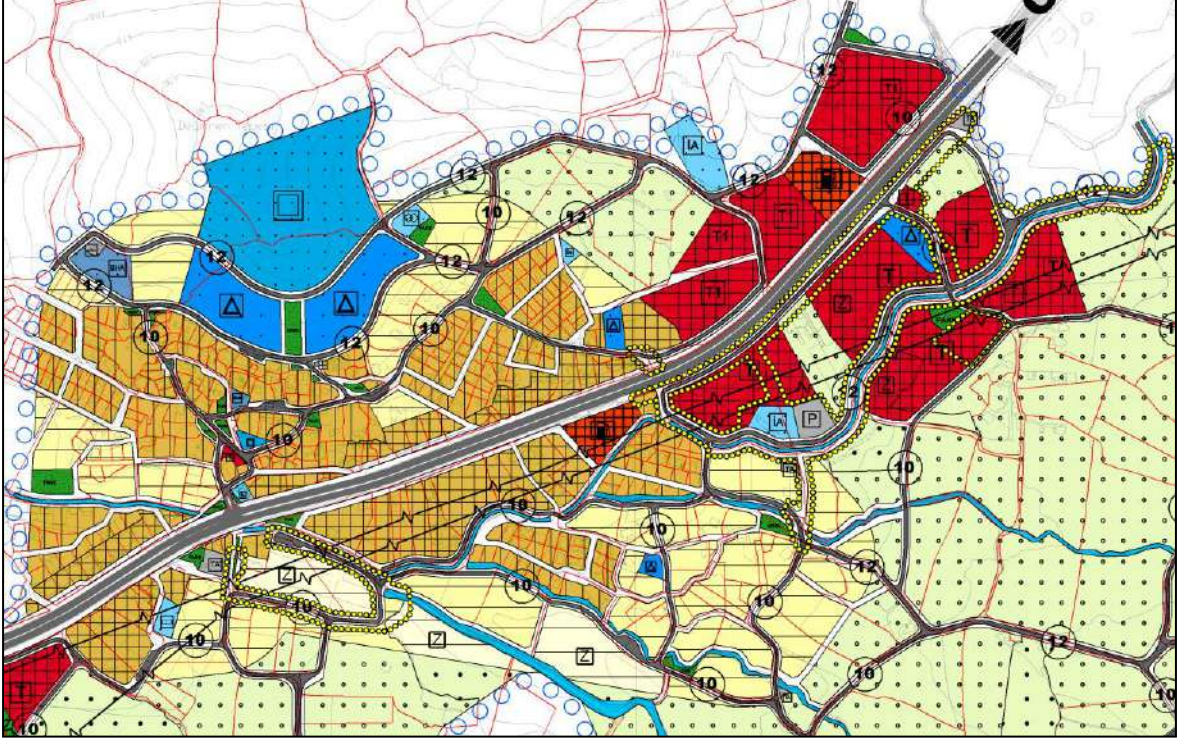
Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü’nün 22.03.2022, 28.02.2023 ve 04.04.2023 tarihli kurum görüşlerinde Turgutreis-Bodrum Karayolu’na ait güncel kamulaştırma planı, yeni planlanan yol bağlantıları ve uygulama imar planı teklifine ilişkin nihai görüşleri iletilmiştir. Söz konusu güncel kurum görüşleri doğrultusunda karayolu kenarında bulunan bazı yapı adalarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Ayrıca Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü’nün güncel kurum görüşünde “*projede verilen kavşaklar dışında imar yollarının karayoluna bağlantı yapılmasının zorunlu olması durumunda karayoluna dik bağlanan taşıt yollarının birbiri ile ya da kavşaklar ile arasında en az 300 metre bulunması gerektiği*” belirtilmiştir. Planlama alanında özellikle İslamhaneleri Mahallesi ve çevresindeki ulaşım bağlantılarının karayolu ile bağlantısının zayıf olması nedeniyle söz konusu kurum görüşü doğrultusunda gerekli taşıt yolu bağlantıları sağlanmıştır.

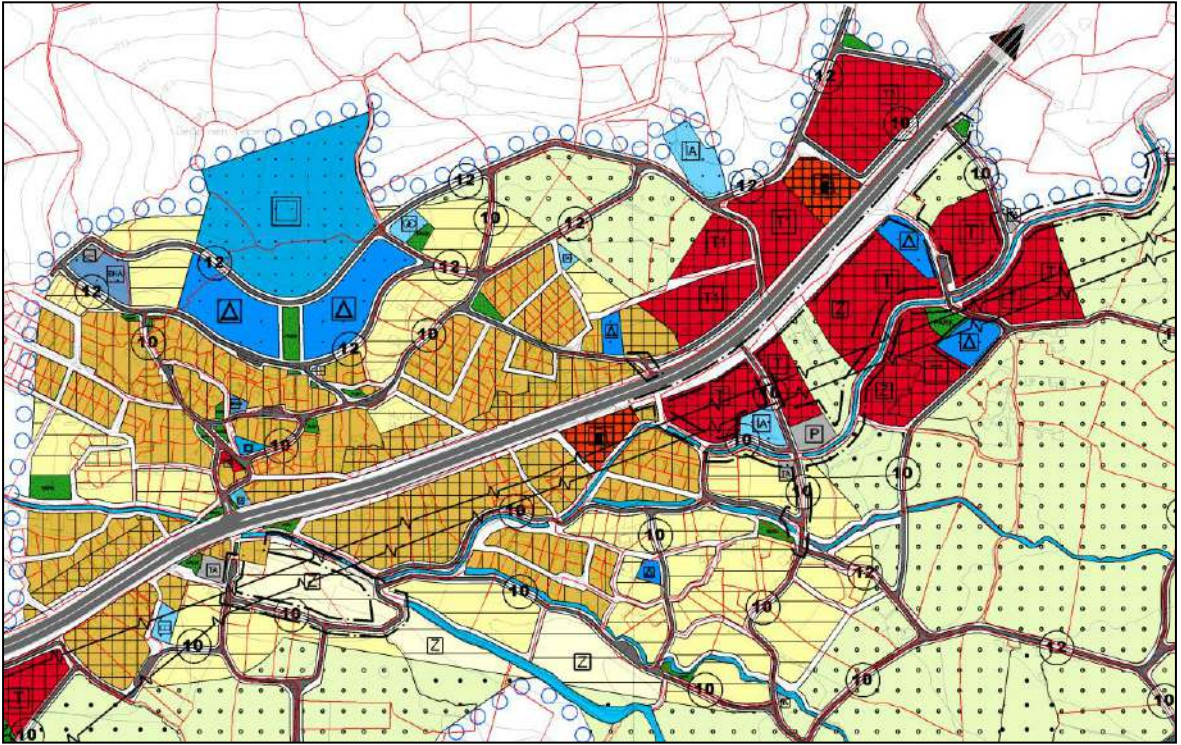
Söz konusu değişiklikler birkaç bölge halinde aşağıdaki şekillerde mevcut plan ve öneri plan olarak gösterilmektedir.

**Şekil 2. Karayolu Görüşü Doğrultusunda Taşıt Yolu Bağlantılarına İlişkin Değişiklik -
İslamhaneleri Mahallesi**

Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Öneri Nazım İmar Planı

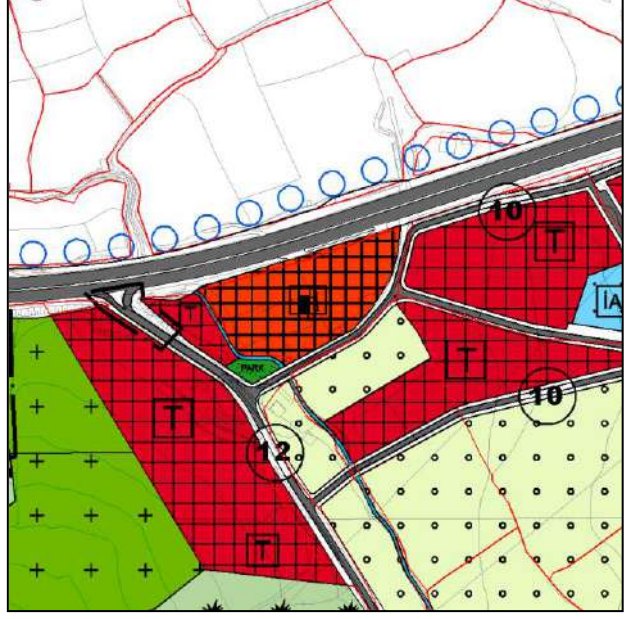


Şekil 3. Karayolu Görüşü Doğrultusunda Taşıt Yolu Bağlantılarına İlişkin Değişiklik - Akçaalan Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 4. Karayolu Kenarı Taşıt Yolu Bağlantılarına İlişkin Değişiklik – Bahçelievler ve Akçaalan Mahalleleri

Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Öneri Nazım İmar Planı

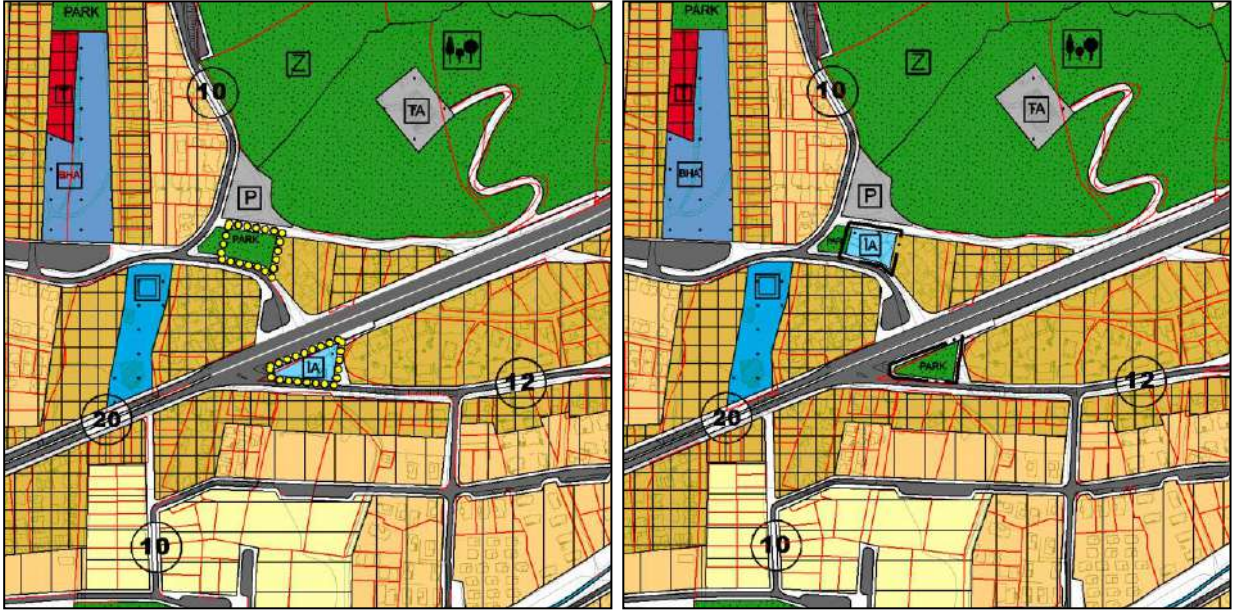


Akçaalan Mahallesi'nde karayolunun güneyinde yer alan ibadet alanı, "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik"te belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılaşamayacağı için karayolunun kuzeyindeki park alanı ile yer değişikliği yapılmıştır.

Şekil 5: Karayolu Kenarı İbadet Alanı ve Park Alanı Değişikliği – Bahçelievler ve Akçaalan Mah.

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı

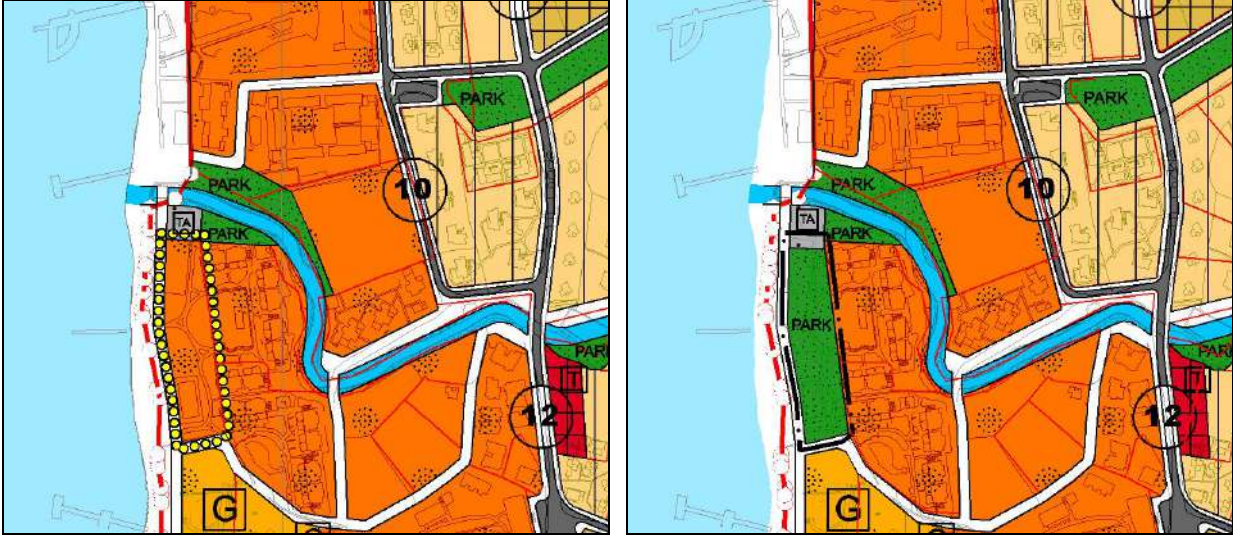


Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresinin güncel kurum görüşü doğrultusunda teknik altyapı ve atıksu tesisi alanlarında bölgedeki nüfusun ihtiyacına yönelik olarak bazı noktalarda nazım imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Söz konusu plan değişikliği önerileri aşağıdaki şekiller ile gösterilmektedir.

Şekil 6: Teknik Altyapı ve Park Alanı Plan Değişikliği – Bahçelievler Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

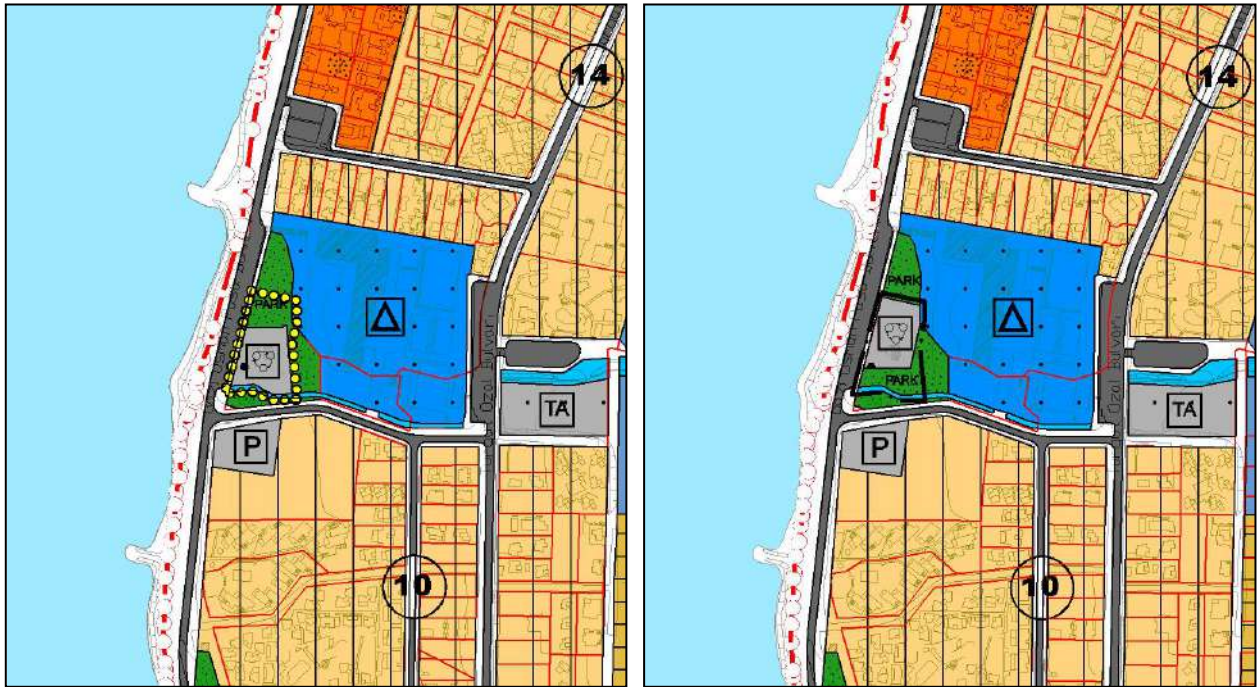
Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 7: Atıksu Tesisi Alanı Plan Değişikliği – Turgutreis Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

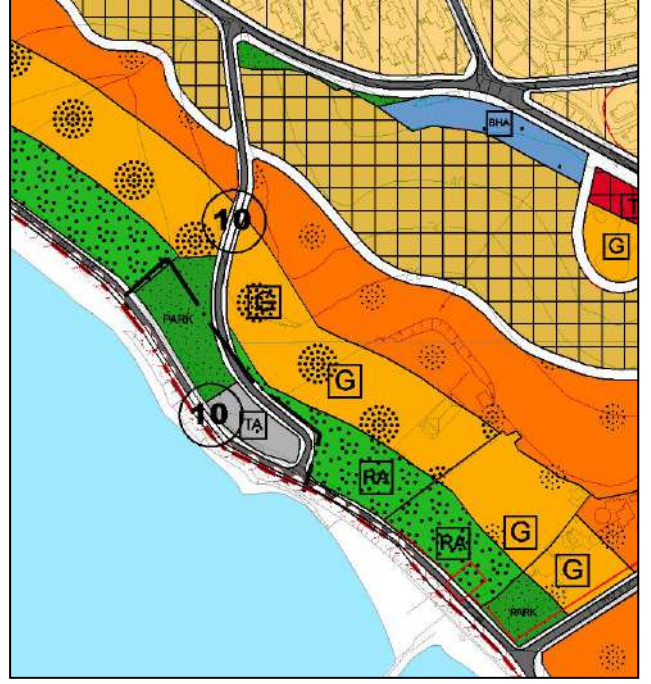
Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 8: Teknik Altyapı Alanı Plan Değişikliği – Turgutreis Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

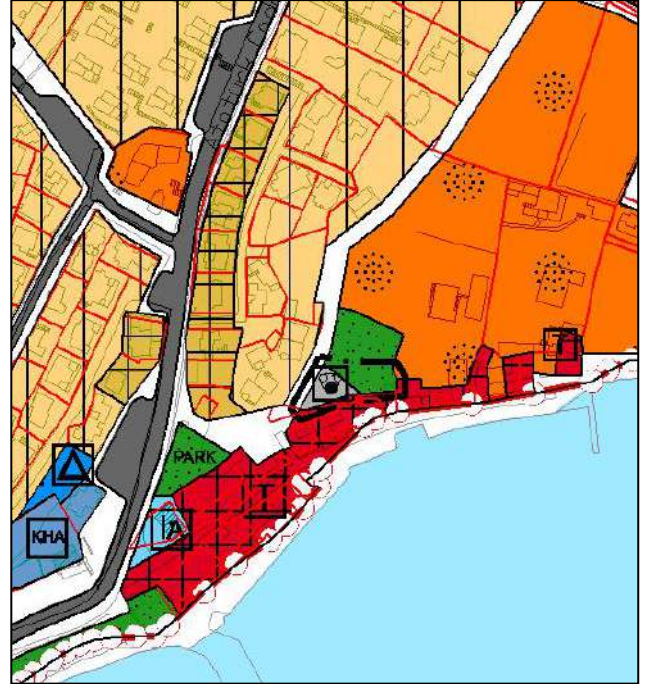
Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 9: Atıksu Tesisi Alanı Plan Değişikliği – Akyarlar Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı

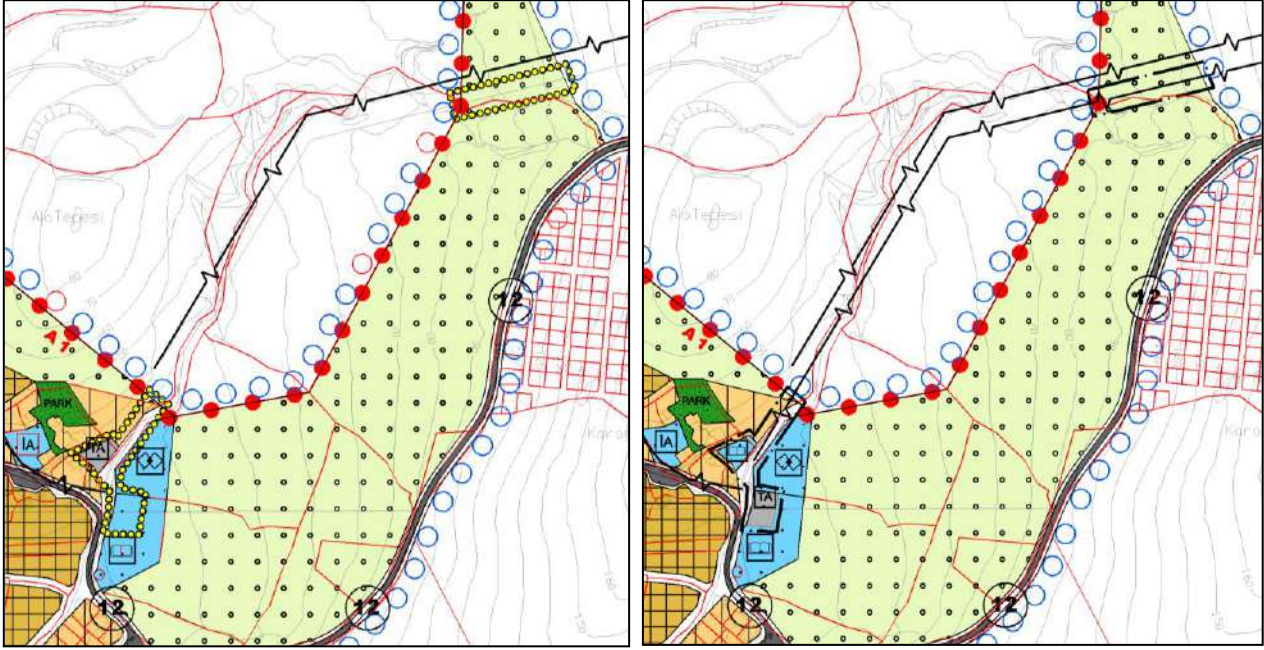


ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü'nün ilettiği güncel kurum görüşü doğrultusunda nazım imar planı değişikliği ile İslamhaneleri ve Akyarlar mahallelerinden geçen “enerji nakil hattı” ile bu enerji nakil hattının sonlandığı noktadaki “trafo alanı” teknik altyapı alanı olarak gösterilmiştir.

Şekil 11: Enerji Nakil Hattı ve Teknik Altyapı Alanı Plan Değişikliği – Akyarlar Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

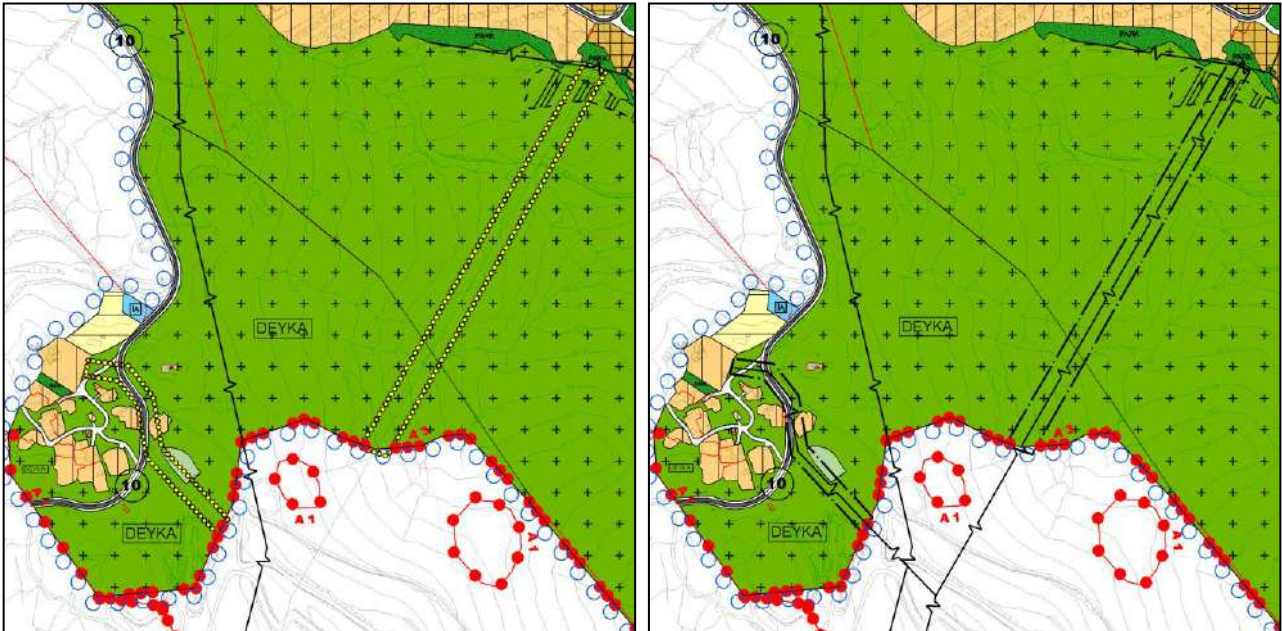
Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 10: Enerji Nakil Hattı Plan Değişikliği – İslamhaneleri Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



3.2. Mahkeme Kararları Doğrultusunda Yapılan Değişiklik Önerileri

“Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın açılmış ve sonuçlanarak plan değişikliği yapılması gereken mahkeme kararları bulunmaktadır. Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda yapılan değişiklik önerileri nazım imar planına işlenmiş olup aşağıda özetlenerek şekillerle gösterilmiştir.

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

Dava, 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın Yalı mevki 285 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin kısmının iptali için açılmış olup söz konusu taşınmazların; onaylanan nazım imar planından önce turizm ve konut niteliğinde iken yeni imar planı ile yalnızca turizm niteliğinde olduğu ve bu değişikliğin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine aykırı olduğu ve kamu yararı bulunmadığı belirtilmiştir.

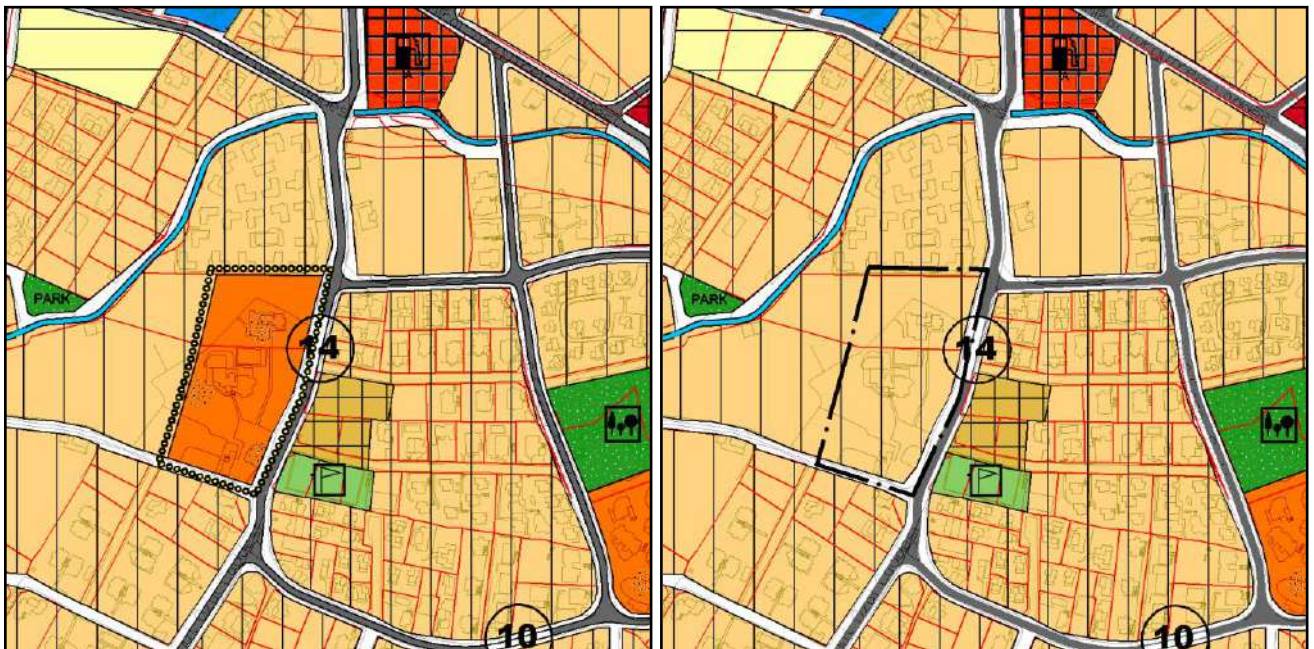
Dava sonucu, dava konusu 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın söz konusu parsellere ilişkin kısmında hukuka aykırılık olduğu şeklindedir.

Bu doğrultuda, söz konusu parsellerdeki “turizm alanı” kullanım kararı “konut alanı” olarak önerilmiştir.

Şekil 12. Turgutreis Mahallesi, Yalı Mevkii 285 Ada 2 ve 3 Parsellere İlişkin Mahkeme Kararı Doğrultusunda Hazırlanan Plan Değişikliği Önerisi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



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

Dava, 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın Turgutreis Mahallesi, Piren Mevkii, 439 ada, 3 parsel ile ilişkin kısmının iptali için açılmış olup "dava konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "konut dışı kentsel çalışma alanı", 1/25000 ölçekli nazım imar planında da "ticaret alanı" kullanımında kaldığı ayrıca Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından 'marjinal tarım arazisi' statüsünde kabul edildiği ve söz konu parselin taşlık, kayalık ve eğimli bir yapıya sahip olduğundan tarım amacıyla kullanılamayacağı, plan kararının üst ölçekli plandaki kullanım kararı olan ticaret alanına dönüştürülmesi istemi yönündedir.

Dava sonucunda, marjinal tarım arazisinde yer alan taşınmazın; tarım alanı olarak kullanılmasını zorunlu kılan herhangi bir vasfı bulunmadığı hususu da dikkate alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında belli bir hat dahilinde belirlenen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanım kararına uygun olduğu gerekçesiyle istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmiştir.

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

Dava, 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın Turgutreis Mahallesi, 439 ada, 5 ve 6 parsellere ilişkin kısmının iptali için açılmış olup "dava konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "konut dışı kentsel çalışma alanı", 1/25000 ölçekli nazım imar planında da "ticaret alanı" kullanımında kaldığı ayrıca Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından 'marjinal tarım arazisi' statüsünde kabul edildiği ve tarım amacıyla kullanılamayacağı, plan kararının üst ölçekli plandaki kullanım kararı olan ticaret alanına dönüştürülmesi istemi yönündedir.

Dava sonucunda, Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunan marjinal tarım arazisinde yer alan taşınmazın; tarım alanı olarak kullanılmasını zorunlu kılan herhangi bir vasfı bulunmadığı hususu da dikkate alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında belli bir hat dahilinde belirlenen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanım kararına uygun olduğu gerekçesiyle istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmiştir.

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

Dava, 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nın Turgutreis Mahallesi, 439 ada, 50 parsellere ilişkin kısmının iptali için açılmış olup "dava konusu taşınmazın 1/100.000

ölçekli çevre düzeni planında “konut dışı kentsel çalışma alanı”, 1/25000 ölçekli nazım imar planında da “ticaret alanı” kullanımında kaldığı ayrıca Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından ‘marjinal tarım arazisi’ statüsünde kabul edildiği ve tarım amacıyla kullanılmayacağı, plan kararının üst ölçekli plandaki kullanım kararı olan ticaret alanına dönüştürülmesi istemi yönündedir.

Dava sonucunda, Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunan marjinal tarım arazisinde yer alan taşınmazın; tarım alanı olarak kullanılmasını zorunlu kılan herhangi bir vasfı bulunmadığı hususu da dikkate alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında belli bir hat dahilinde belirlenen “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararına uygun olduğu gerekçesiyle istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda Turgutreis Mahallesi 439 ada 3, 5, 6 ve 50 parseller ve çevresindeki “tarım alanı” kullanım kararı bütüncül değerlendirilmiş olup üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak “ticaret alanı” önerilmiştir.

Şekil 13. Turgutreis Mahallesi Mahkeme Kararı Doğrultusunda Hazırlanan Plan Değişikliği Önerisi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Gereksinimleri Doğrultusunda Yapılan Değişiklik Önerileri

Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda yer seçimi yapılmış olan bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarının alt ölçekli uygulama imar planı çalışmaları neticesinde nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda yer değişikliği önerileri yapılmıştır. Ayrıca kamu mülkiyetinde bulunan bazı taşınmazlar bölgenin sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları doğrultusunda yeniden değerlendirilerek nazım imar planı değişikliği önerileri ile ilave sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarında yapılan değişiklik önerileri aşağıda özetlenerek şekillerle gösterilmiştir.

Dereköy Mahallesi'nde Bodrum Belediyesi mülkiyetinde bulunan 273 ada, 7 parsel yürürlükteki nazım imar planında ticaret-konut alanı olarak planlanmış olup bölgede pazar yeri ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye hizmet alanı olarak plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

Şekil 14. Dereköy Mahallesi 273 Ada 7 Parsele İlişkin Belediye Hizmet Alanı Önerisi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı

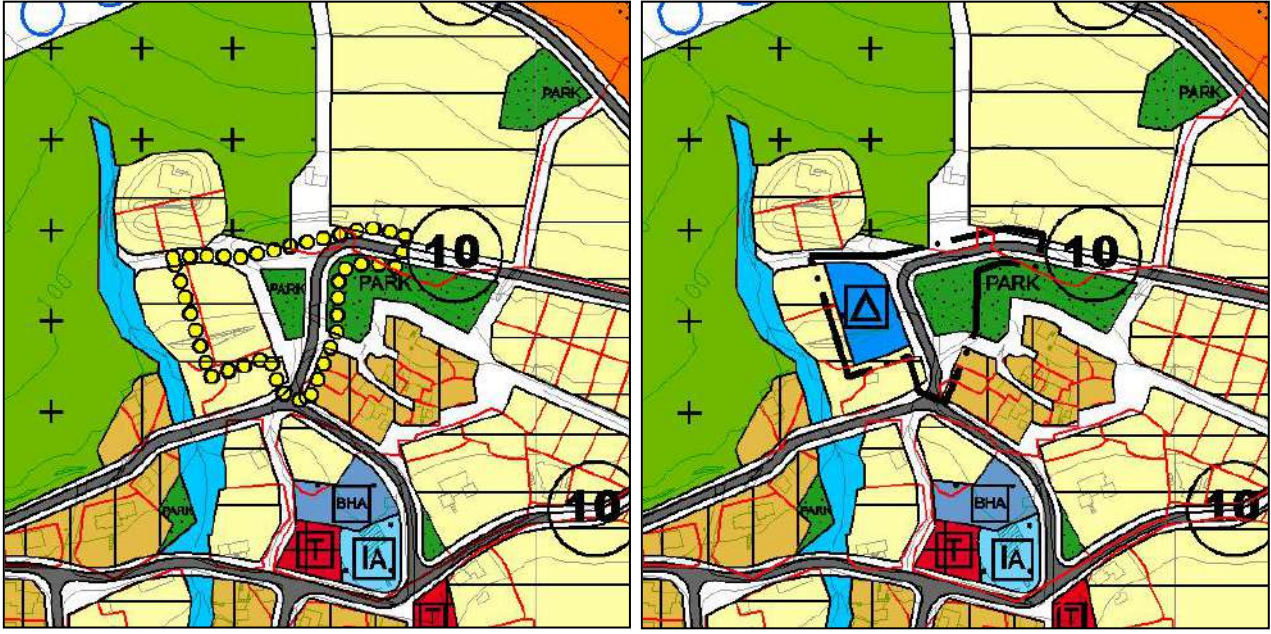


Peksimet Mahallesi'nde kamu mülkiyetinde bulunan ve yürürlükteki nazım imar planında konut alanı olarak planlanmış olan 118 ada, 2 parsel mahallenin anaokulu ihtiyacı nedeniyle eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 15. Peksimet Mahallesi 118 Ada 2 Parsele İlişkin Eğitim Tesis Alanı Önerisi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı

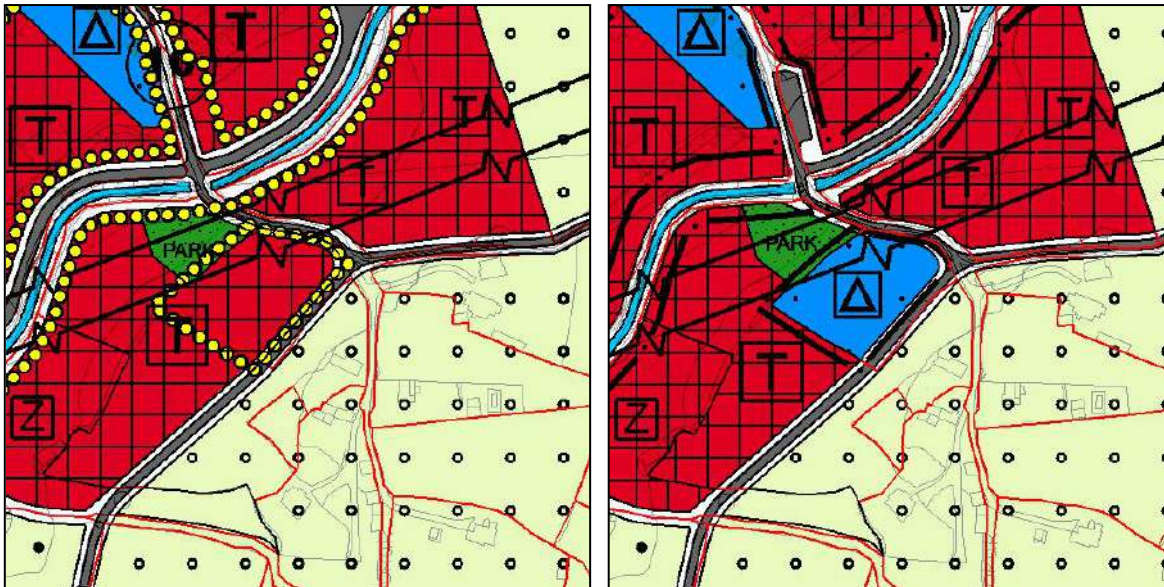


Aşağı İslamhaneleri Mahallesi'nde mülkiyeti Bodrum Belediyesine ait 192 ada, 8 parsel yürürlükteki nazım imar planında ticaret alanı olarak planlanmış olup bölgenin ilköğretim alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla eğitim tesis alanı olarak plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

Şekil 16. İslamhaneleri Mahallesi 192 Ada, 8 Parsele İlişkin Eğitim Tesis Alanı Önerisi

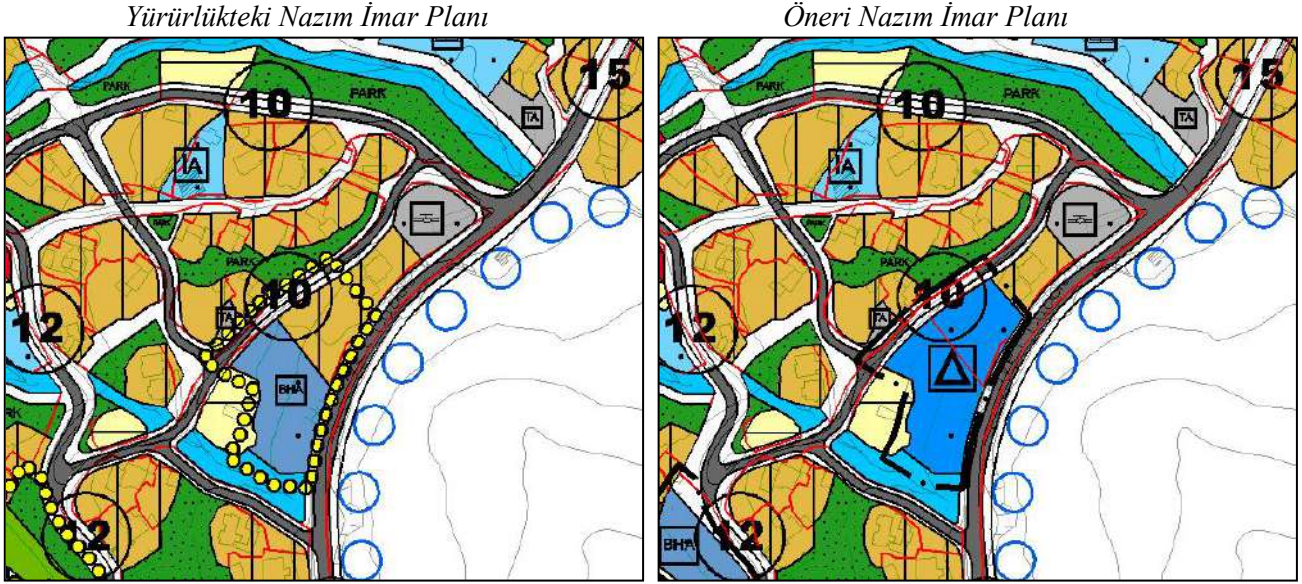
Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



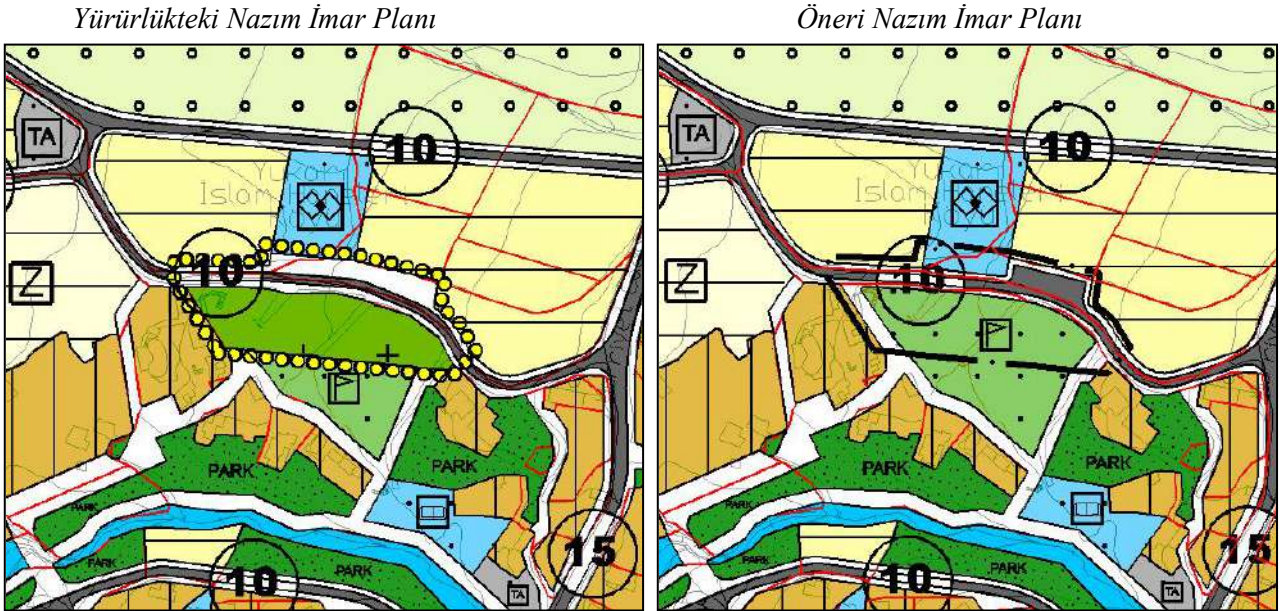
Yukarı İslamhaneleri Mahallesi'nde mülkiyeti Bodrum Belediyesine ait 178 ada, 1 parsel ile mülkiyeti maliye hazinesine ait 178 ada, 2 parseller yürürlükteki nazım imar planında konut alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlanmış olup bölgenin eğitim alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

Şekil 17. İslamhaneleri Mahallesi 178 Ada, 1 ve 2 Parseller Eğitim Tesis Alanı Önerisi



Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarihli görüşünde, nazım imar planı revizyonu kapsamında mera tahsis amacı değişikliği talebinin incelenmesi sonucunda İslamhaneleri Mahallesi'nde plan kapsamındaki bazı parseller Mera Kanunu kapsamından çıkartılmış olup, söz konusu alanlar sosyal ve teknik altyapı alanları olarak önerilmiştir. Bu plan değişikliği önerileri aşağıda şekillerle gösterilmektedir.

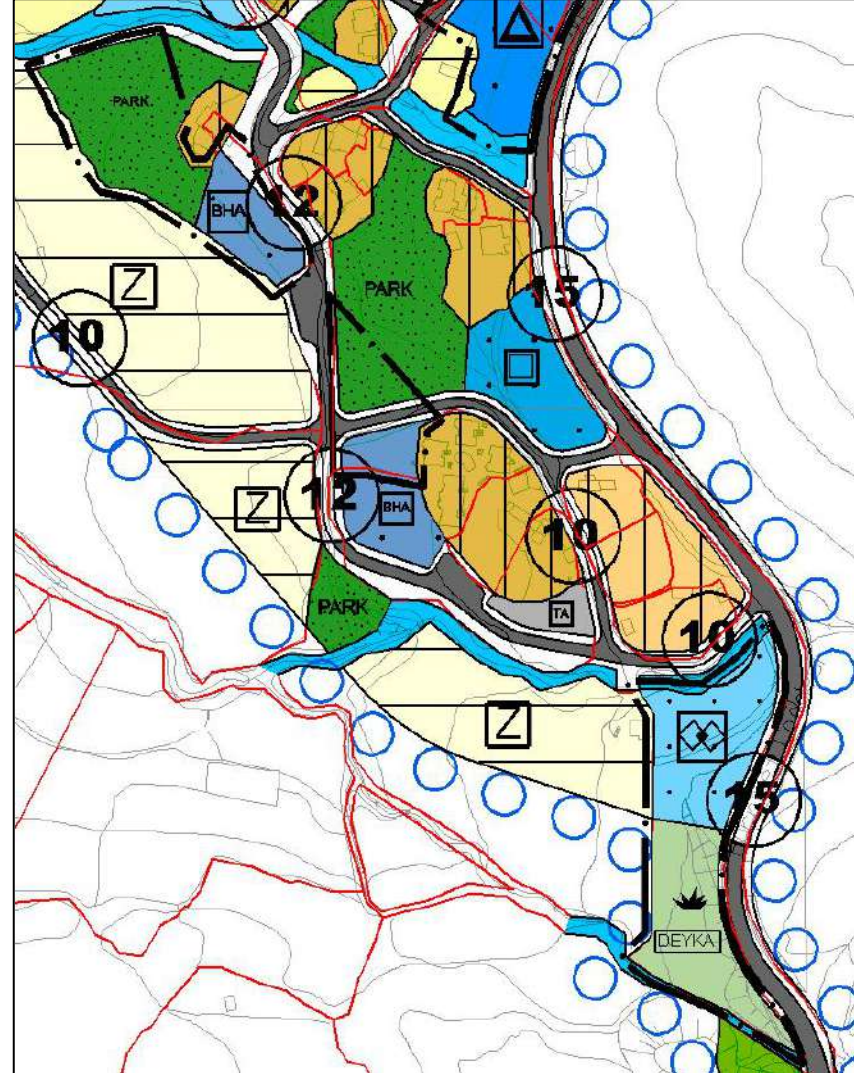
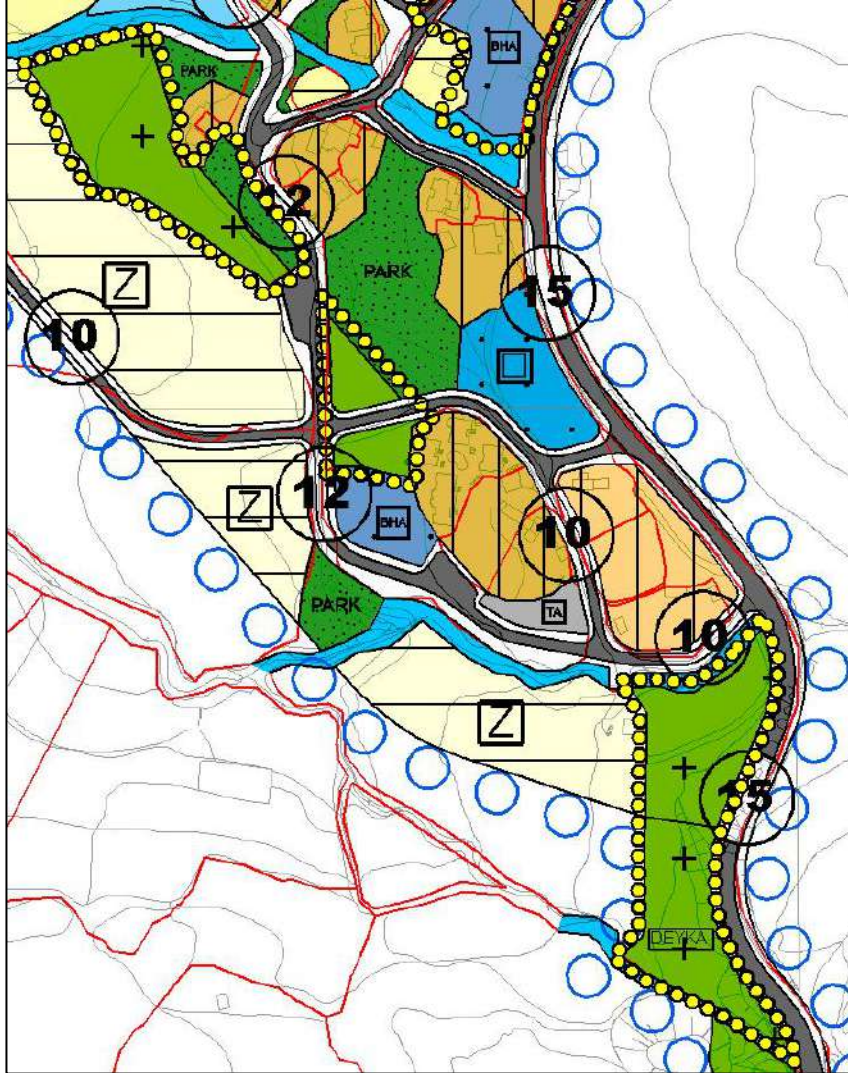
Şekil 18: Spor Tesis Alanı Plan Değişikliği – Yukarı İslamhaneleri Mahallesi



Şekil 19: Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı Plan Değişikliği – Yukarı İslamhaneleri Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



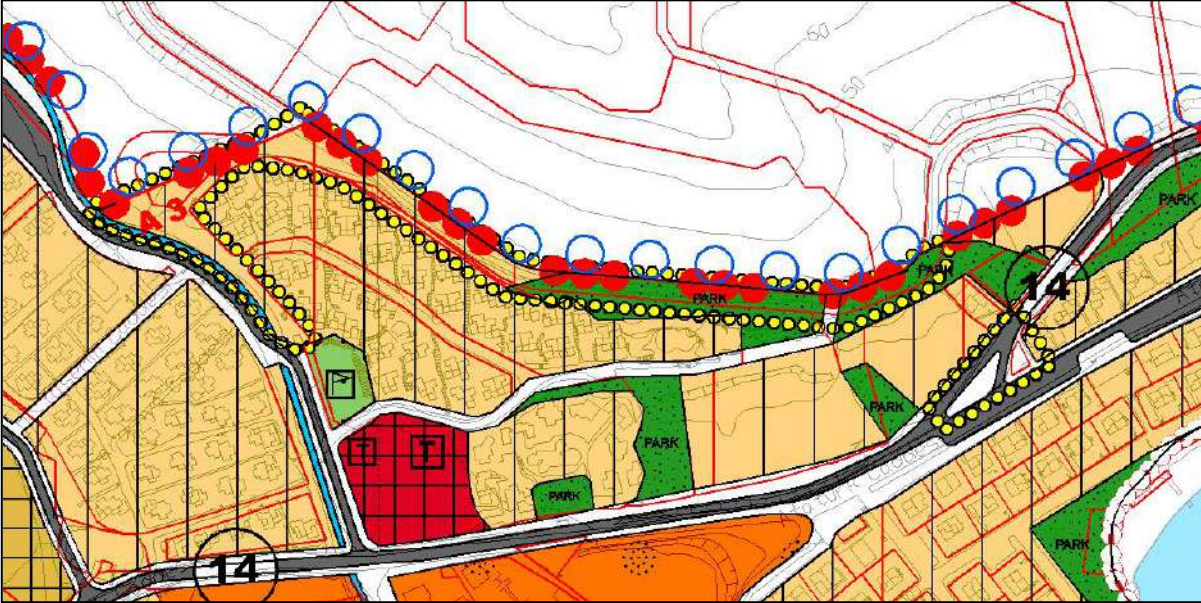
3.4. Ulaşım ve Trafik Etüdü Doğrultusunda Yapılan Değişiklik Önerileri

Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmaları sırasında hazırlanmış olan ulaşım ve trafik etüdü çalışmaları neticesinde iki farklı noktada kentsel alan kullanımlarının ihtiyacı olan taşıt yollarının nazım imar planında da gösterilmesi gerekmektedir.

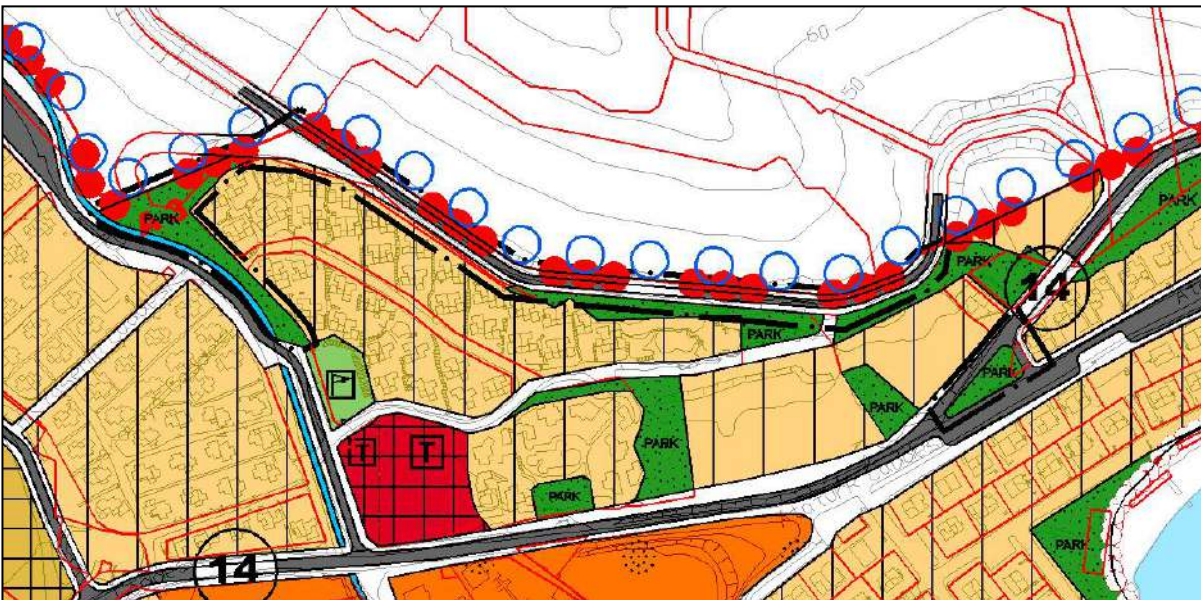
Bunlardan biri Akyarlar mahallesinde nazım imar planında sehven gösterilmeyen uygulama görmüş olan trafik yolu nazım imar planı önerisinde gösterilmiştir.

Şekil 20. Akyarlar Mahallesi Trafik Yolu Plan Değişikliği Önerisi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Öneri Nazım İmar Planı

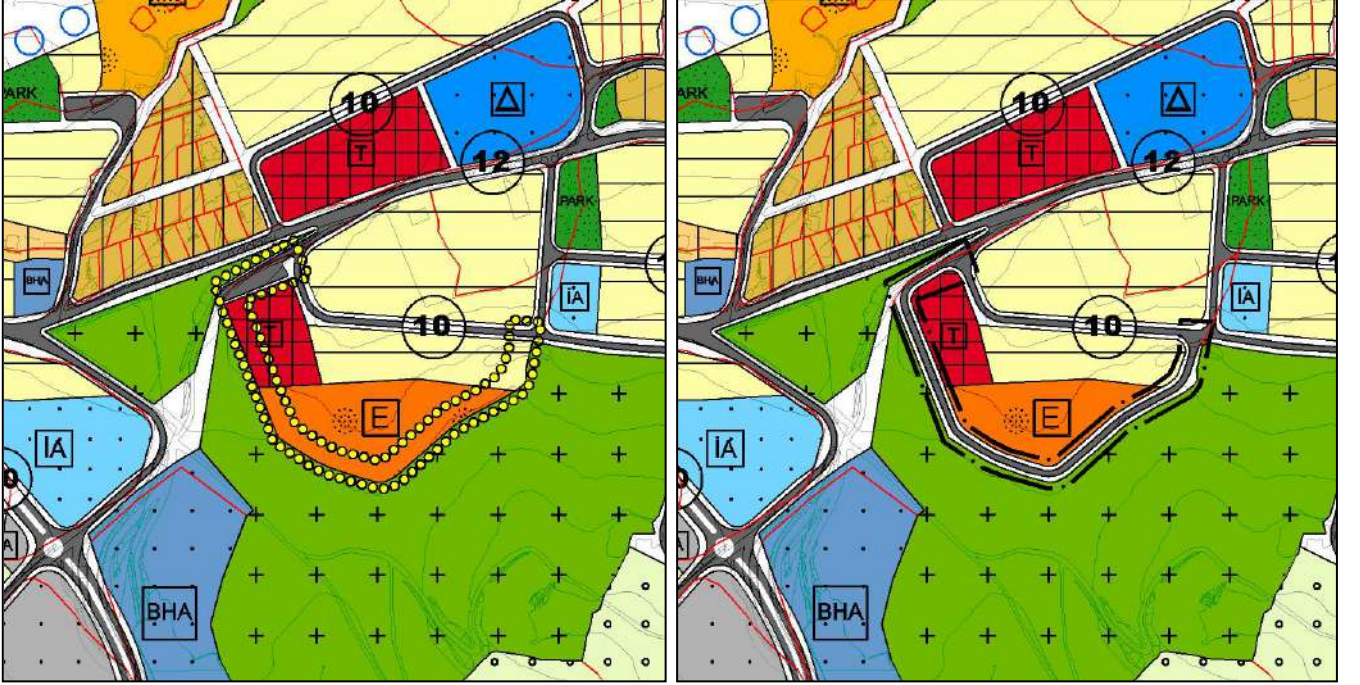


Diğer taşıt yolu bağlantısı ise Peksimet Mahallesinde bulunan ticaret ve ekoturizm alanlarına hizmet etmesi amacıyla yapılan nazım imar planı değişikliğidir.

Şekil 21: Ticaret ve Ekoturizm Alanı Taşıt Yolu Bağlantısı – Peksimet Mahallesi

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



4. YÜRÜRLÜKTEKİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI İLE ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMASI

Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği önerisinin amacı, güncel kurum görüşleri, mahkeme kararları, revizyon ve ilave uygulama imar planı kararları ile bütünlük sağlanmasıdır.

3194 sayılı “İmar Kanunu” ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ile yürürlükteki diğer mevzuat doğrultusunda hazırlanmış olan; ekteki haritada karşılaştırmalı olarak görebileceğiniz yürürlükteki 1/5.000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planı ile öneri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik konuları aşağıda özetlenmiştir.

- “Muğla ili, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nın kesinleşerek yürürlüğe girmesinden sonra hazırlanan 1/1.000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmaları için bazı **kurum görüşlerinin güncellenmesi** neticesinde revizyon ve ilave nazım imar planında değişiklikler yapılmıştır.
- Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’na açılmış ve sonuçlanmış **mahkeme kararları** nedeniyle nazım imar planında değişiklik önerileri yapılmıştır.
- Alt ölçekli uygulama imar plan çalışmaları sırasında nüfusun ihtiyacına yönelik olarak daha önce yer seçimi yapılmış olan bazı “**sosyal ve teknik altyapı alanları**”nda ilgili kurumları görüşleri doğrultusunda yeniden düzenlemeler yapılarak ilave nazım imar planı ve plan değişikliği önerisinde gösterilmiştir.
- 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmaları sırasında hazırlanmış olan ulaşım ve trafik etüdü doğrultusunda bazı noktalarda nazım imar planında gösterilmemiş olan bir **trafik yolları** gösterilmiştir.

“Muğla İli, Bodrum İlçesi Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri, Dereköy Mahalleleri 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği” önerisinde toplam 14.21 hektarlık alanda değişiklik yapılmış olup, bu plan kararlarının yürürlükteki mevcut plan ve öneri plandaki durumlarının alansal olarak karşılaştırması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yürürlükteki Plan ve Öneri Plan Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı

Kullanım	Mevcut Plan		Öneri Plan	
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)
<i>Meskun Konut (Orta Yoğunluk)</i>	0.11	0,77	0	0
<i>Meskun Konut (Düşük Yoğunluk)</i>	0.67	4,71	0.78	5,49
<i>Gelişme Konut (Düşük Yoğunluk)</i>	0.26	1,83	0.03	0,21
<i>Gelişme Konut (Seyrek Yoğunluk)</i>	0.03	0,21	0.20	1,41
Konut Toplam	1.07	7,52	1.01	7,11
Ticaret+Konut	0.24	1,69	0	0
Ticaret	0.65	4,57	2.67	18,79
Turizm	1.16	8,16	0	0
Ekoturizm	0.20	1,41	0	0
Akaryakıt İstasyonu	0.02	0,14	0	0
Belediye Hizmet Alanı	0.22	1,55	0.43	3,03
Eğitim Tesisi	0.03	0,21	0.68	4,79
Sağlık Tesisi	0.02	0,14	0.02	0,14
İbadet Yeri	0.28	1,97	0.28	1,97
Spor Alanı	0	0	0.26	1,83
Sosyal- Kültürel Tesis	0.08	0,56	0.40	2,81
Teknik Altyapı (Atıksu Arıtma Dâhil)	0.39	2,76	0.39	2,74
Park Alanı	0.78	5,49	2.13	14,99
Genel Otopark	0.25	1,76	0.25	1,76
Mera Alanı	1.46	10,27	0	0
Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan	0	0	0.29	2,04
Tarım Alanı	2.78	19,56	0.14	0,99
Zeytinlik	0	0	0.04	0,28
Su Yüzeyi (Kanal, Dere)	0.35	2,46	0.32	2,25
Yollar	4.23	29,78	4.90	34,48
Toplam	14.21	100,00	14.21	100,00