

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ
226 ADA, 5 PARSEL
ZEYTİNLİK ALANI AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI
GEREKÇELİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI



2024

Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gsm:0532 296 29 69 Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hanım Cad.
Üntaş Residence D Blok No:16/6 Mentеше/Muğla
noktaimarplanlama@hotmail.com

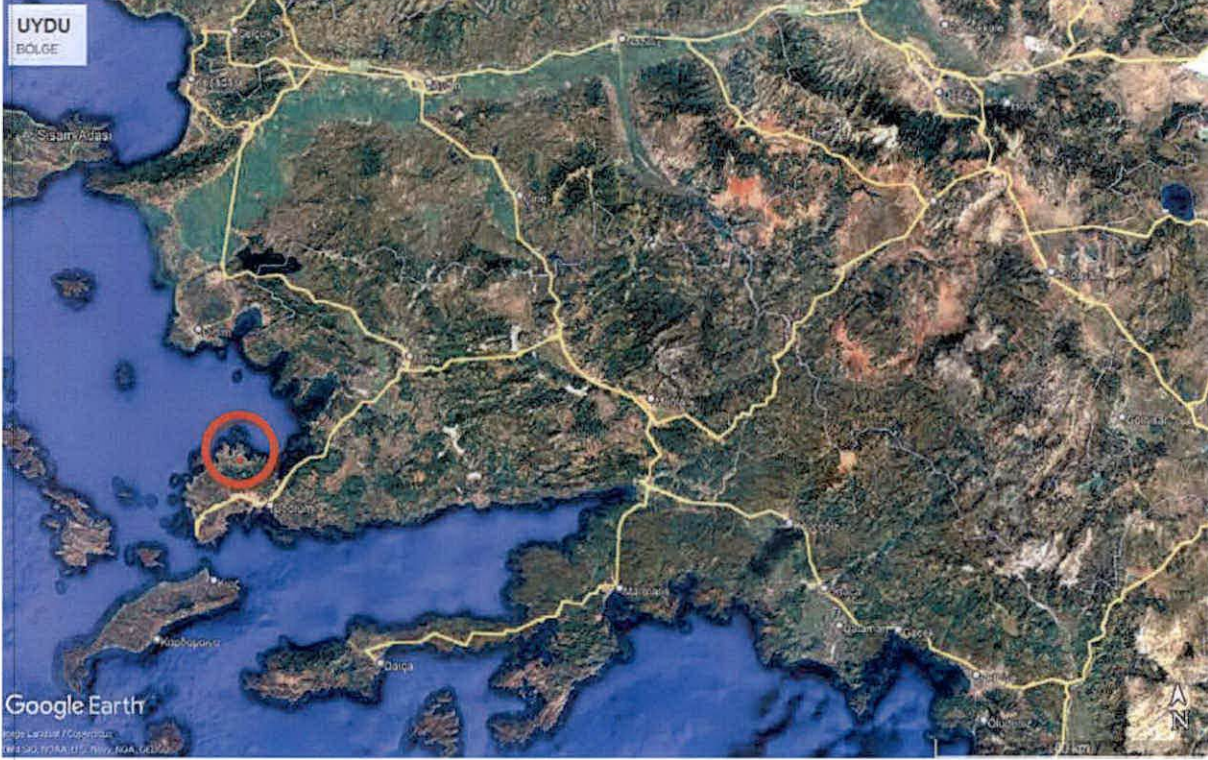
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	5
Görsel 4: Bodrum İlçesi Nüfus Yoğunluğu	6
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	7
Harita 2: Trafik Hacim Haritası	7
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	9
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	10
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	10
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	11
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	12
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	12
11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	12
12. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	13
13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	13
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	13
Görsel 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	19
15. SONUÇ	20

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

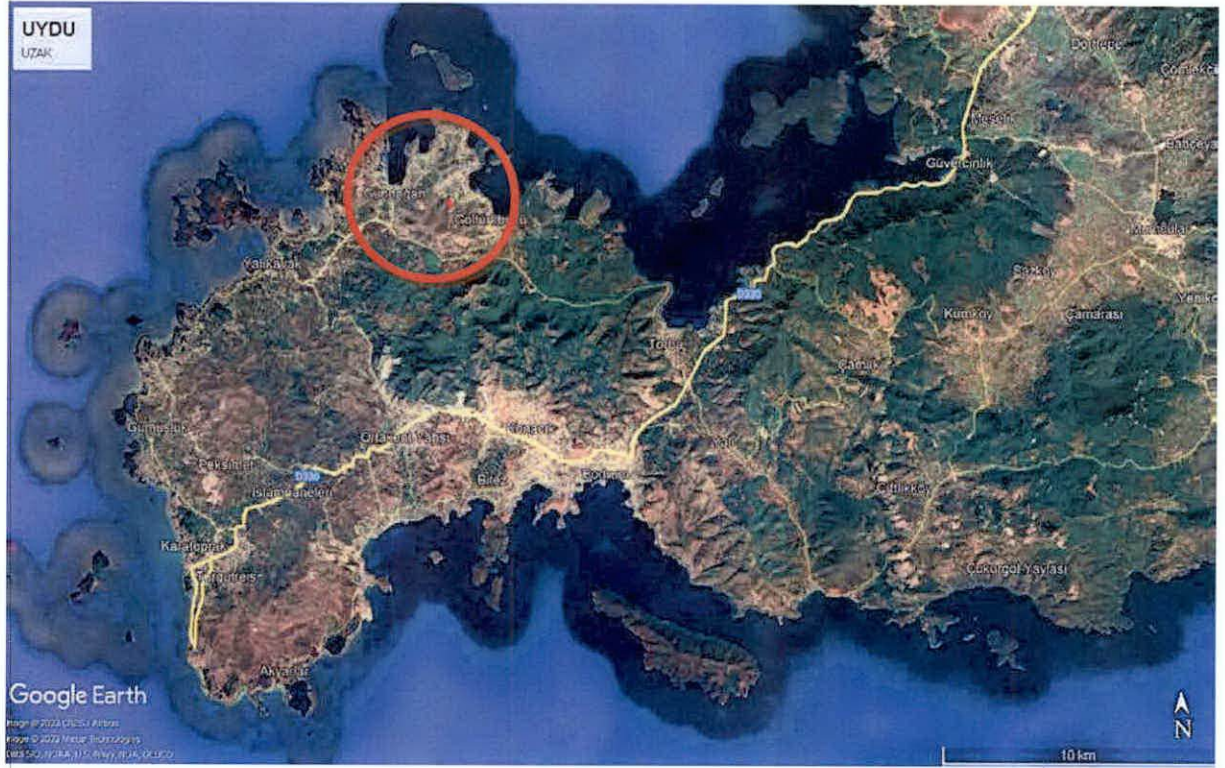
Planlamaya konu olan alan, Muğla ili, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan; tapunun 226 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır. Planlama alanı, kıyı Ege bölgesinde, Bodrum ilçe merkezinin de kuzeyinde yer almakta olup; **Bodrum şehir merkezine yaklaşık 22 km uzaklıktadır.**

Planlama alanına, Milas-Bodrum (D330) Bölünmüş Devlet Karayolundan Torba kavşağı üzerinden Rıza Anter Caddesi üzerinden, kuzeydeki Türkbükü mahalle yoluna devam edilerek ulaşılabilmektedir.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

Handwritten signature or initials in blue ink.



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Söz konusu planlama alanının yer aldığı Bodrum Yarımadasının jeomorfolojik yapısının temel özelliklerinden birisi girintili ve çıkıntılı kıyı özelliği gösteren sahil çizgisidir.

26.

Türkiye'nin en uzun kıyısına sahip Muğla İlinde, özellikle Bodrum ve Datça yarımadalarındaki kıyılarda sayısız girintili ve çıkıntılı koy bulunmaktadır.

Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Planlama alanının yer aldığı Türkbükü Mahallesi, Bodrum İlçesine bağlıdır. Bodrum İlçesi, gerek Türkiye, gerekse Muğla ili için önemli bir stratejik öneme sahiptir. Yarımada; merkez ilçesi ile beraber Bitez, Konacık, Ortakent, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan, Geriş, Yalı ve Mumcular gibi yerleşmeleri ile bütünlük içeren bir mekânsal yapıya sahiptir.

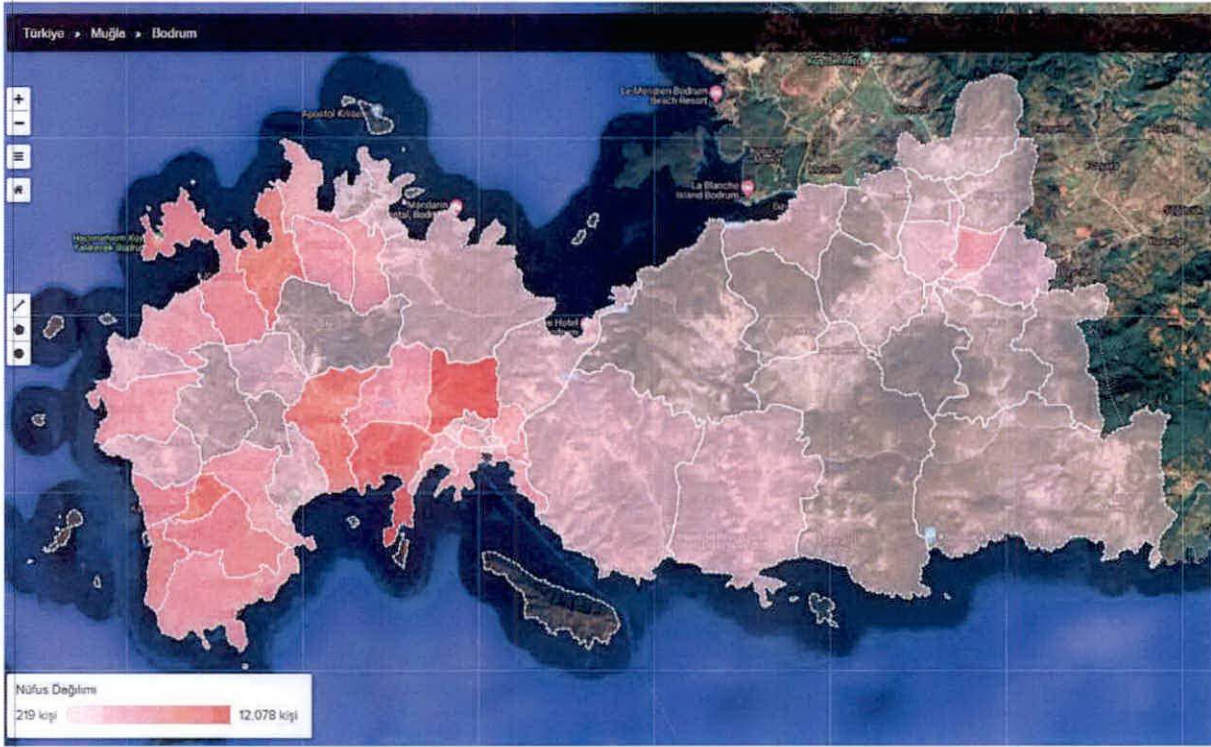
Yarımada, yüksek turizm potansiyeli ile bilinmekle beraber alternatif turizm sektöründe de ciddi yatırım potansiyellerine sahiptir. Bölgenin başlıca geçim kaynağı turizm, alternatif turizm ve turizme dayalı ticarettir. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır.

Bodrum İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre **nüfusu 181.541 kişidir**. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise 342.290 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

Mevcut nüfusun %49'unu kadın, %51'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 83,20 kişi/km²**'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (görsel kaynağı www.endeksa.com).

Bodrum İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun **%22'sinin üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %67'sinin ilk, orta okul ve lise düzeyinde eğitim aldığı** görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu).

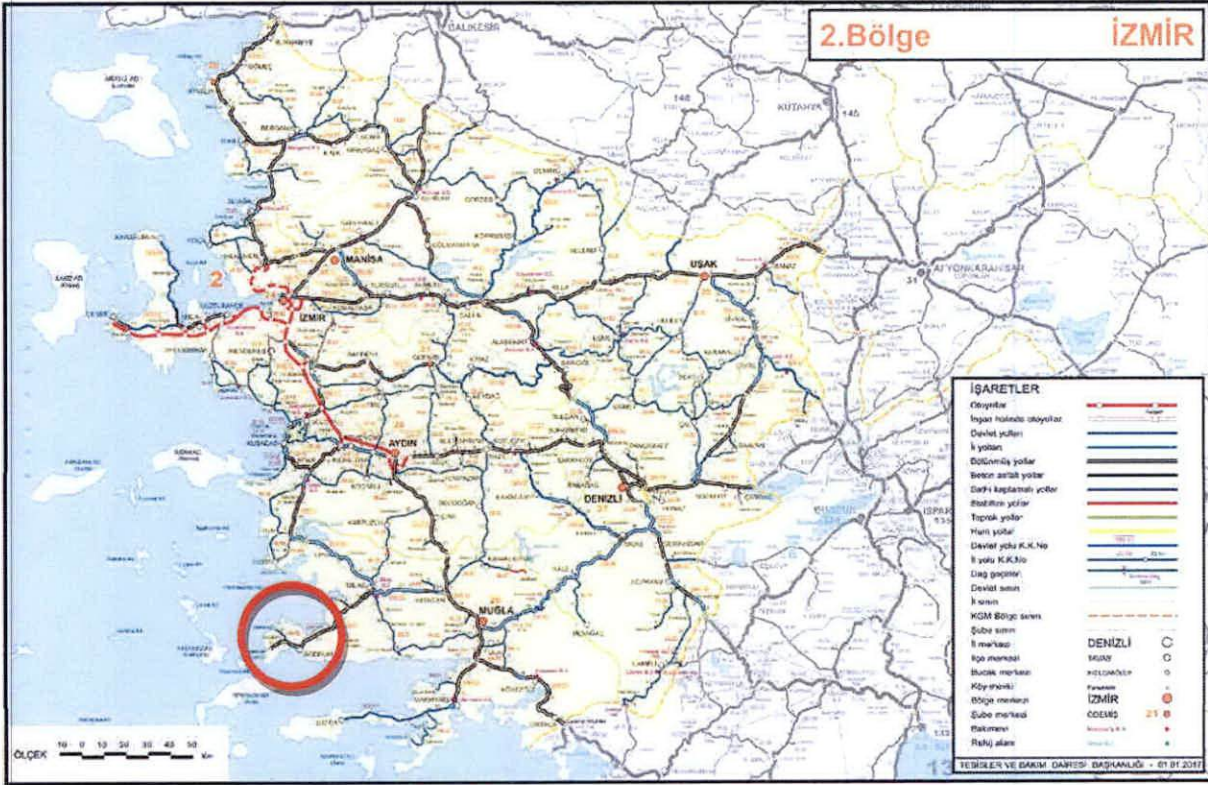
Planlama alanının yer aldığı bölgenin orta-yüksek yoğunluklu nüfusa sahip olmakta beraber üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda da projeksiyon yıllarında özellikle kıyı boyunca yer alan yerleşimlerin nüfus yoğunluğunun artabileceği söylenebilir.



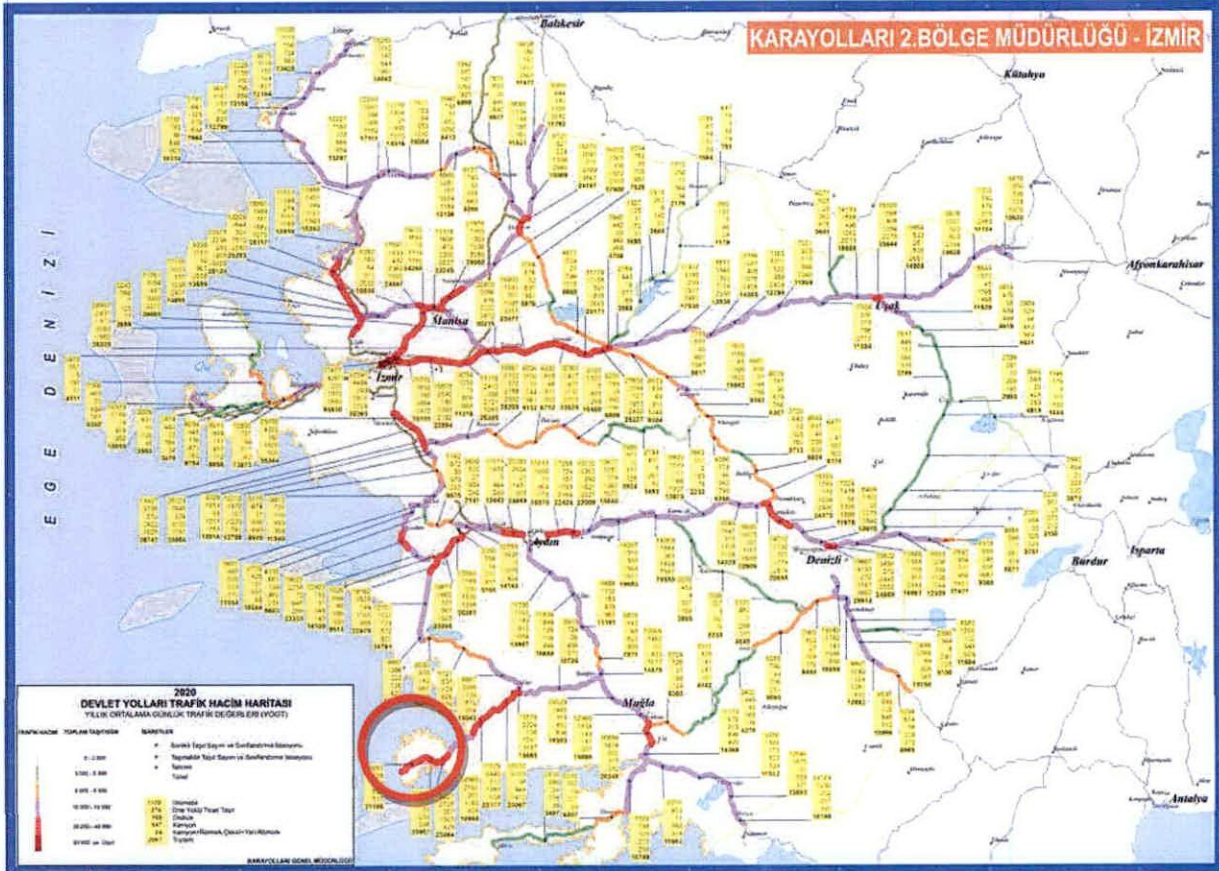
Görsel 4: Bodrum İlçesi Nüfus Yoğunluğu

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

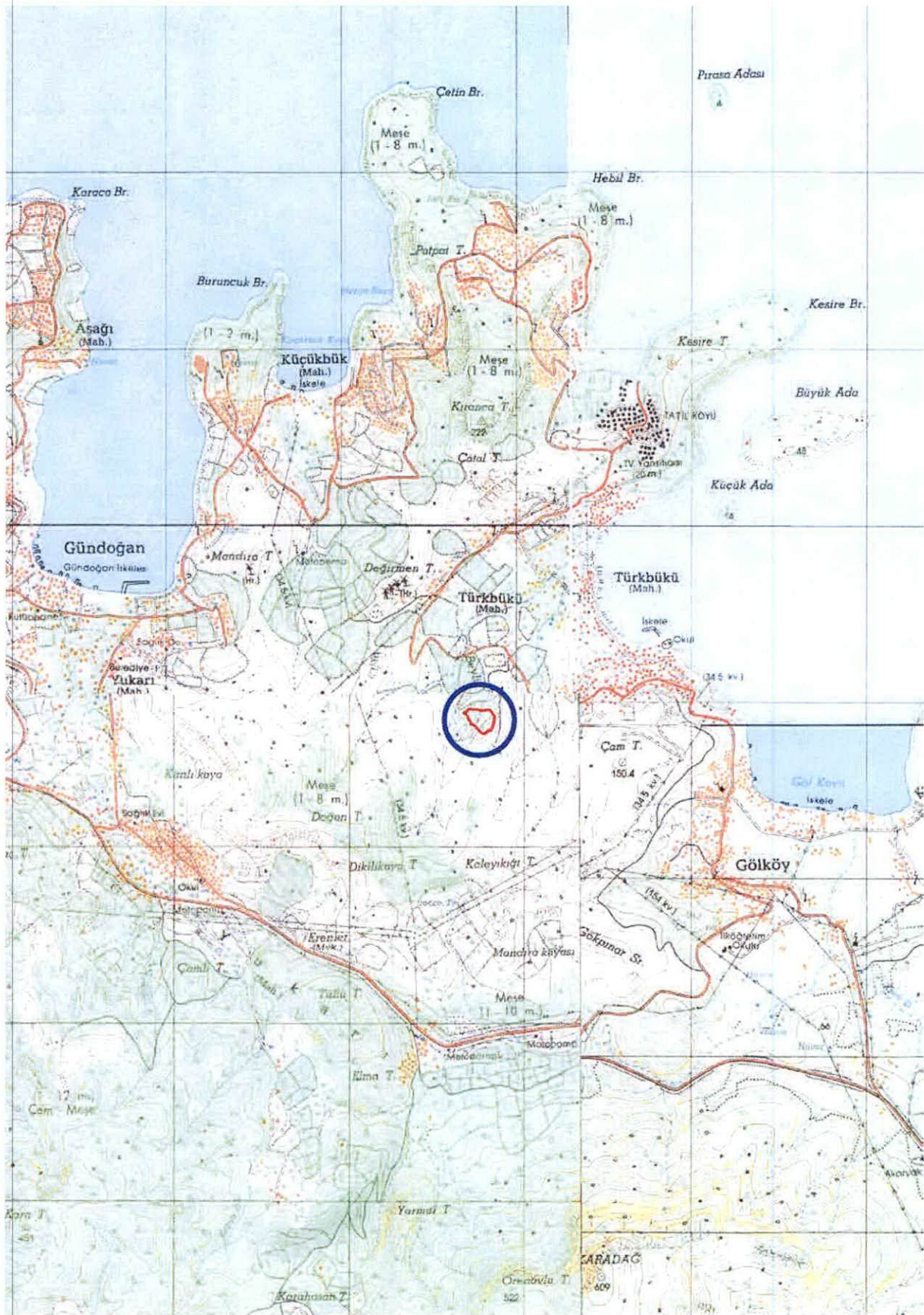
Planlama alanına erişimi sağlayan en yakın karayolu olan, (D330) Muğla-Bodrum Bölünmüş Devlet Karayolu'nun trafik hacmine bakıldığında 2020 yılı için günlük ortalama **21.186 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon - römork, çekici - yan römork) geçtiği görülmektedir. (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>). Trafik Hacim Haritasından da anlaşılacağı üzere günlük geçen 21.186 taşıt, 6 seviyeli yoğunluk kademelenmesinde 5. seviye yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (20.000-49.999 taşıt/gün).



Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 2: Trafik Hacim Haritası



Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

21.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

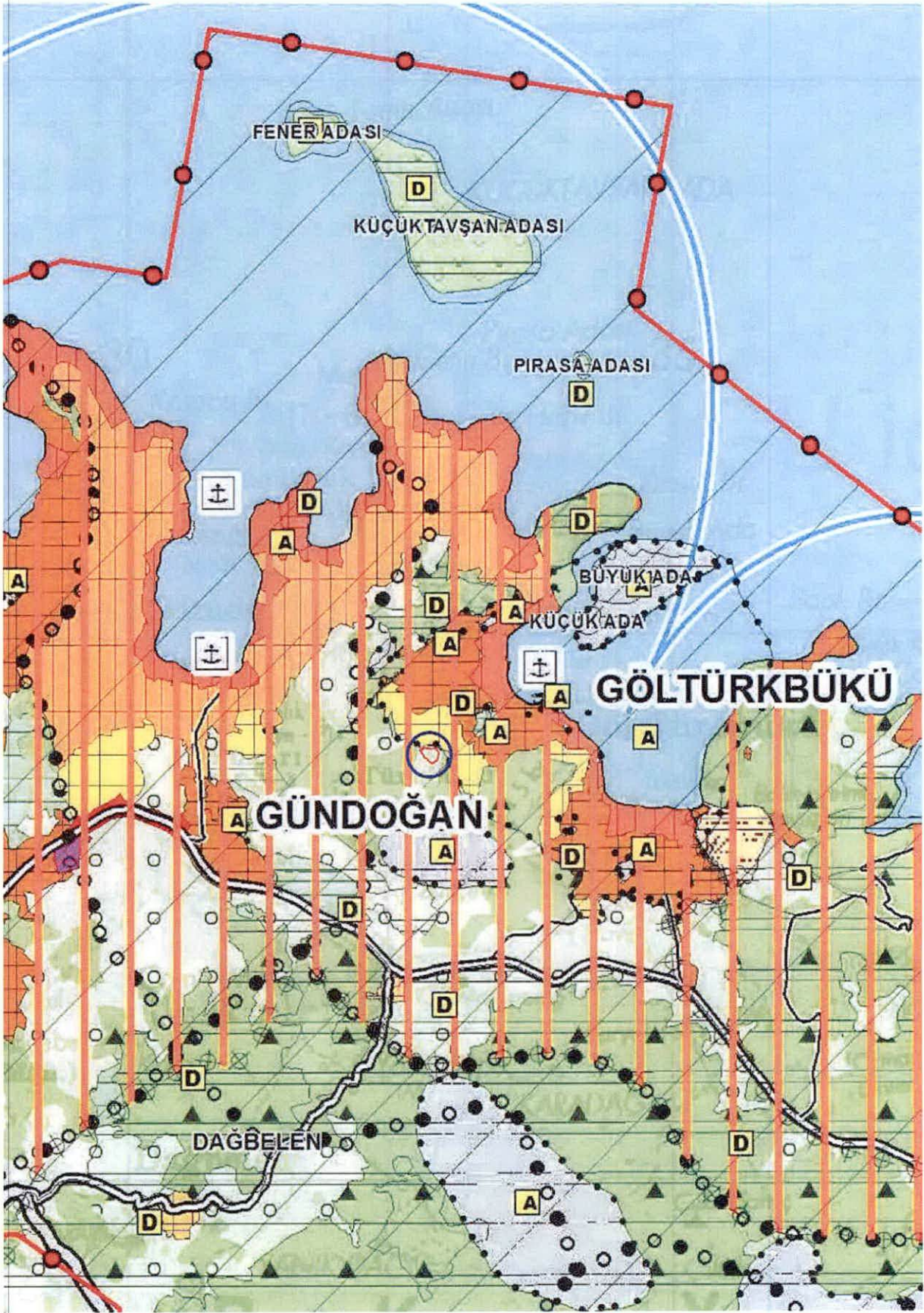
Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Kentsel, Tarihi, Arkeolojik ve Doğal Sit Sınırları içerisinde yer almamakta olup “315 / Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi” sınırları ile “Önemli Doğa Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, tapunun 226 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı “Zeytinlik” niteliğindeki **Sınırlı Sorumlu Bodrum Türkbükü Yapı Kooperatifi V** (Tam Hisse) mülkiyetinde bulunan taşınmaz ile kadastral ulaşım yolunu kapsamaktadır.

8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında** “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi” sınırları içerisinde yer almaktadır.



GörSEL 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

28.

9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanı, kuzeyde Göltürbükü mahallesine ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına bitişik konumda yer almaktadır.

10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifi; ED50 koordinat sisteminde İller Bankasınca 15.11.2000 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli N18-c-13-a ve N18-c-13-d Halihazır Harita Paftaları üzerine hazırlanmıştır.

11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bahse konu planlama alanı kapsayan; “**Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 226 ada 5 parsel ve Çevresinin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu**”, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 18.05.2023 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı, yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda yerleşime uygunluk durumu bakımından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı Orta-Üst Miyosen yaşlı kabuksal malzeme ürünü olan volkanitler çeşitli renklerde tuf, aglomera ve volkan külü-kültaşı(sineritler), andezit, latit, traki-andezit ve dasitik türde lavlardan oluşmaktadır. İnceleme alanın eğimi %0-10, %15-25, %20-40 aralıkları arasında değişmektedir. İnceleme alanında heyelan türü oluşumlar gözlenmemekte olup mevcut eğime bağlı olarak veya herhangi bir kazı çalışmasında meydana gelebilecek stabilite problemlerinden dolayı bu alanlar Önemli Alan-2.1. Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve Ö.A.2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

-Bu alanda gözlemlenen kayaçların jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşmaya önerilmekle birlikte yüksek yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır.

-Yapılaşma öncesinde parsel/bina bazında sondajlı ve jeofizik çalışmalı zemin etütü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisiyle şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekmektedir.

-Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, sızıntı suların uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonucunda oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

-Yapı temelleri binalardaki farklı oturulardan kaynaklı hasaları önlemek için aynı litolojik ve jeoteknik özellikte homojen(aynı) birim üzerine oturulmalıdır.

-Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin orta çıkması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

-Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşmada uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

12. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifine altlık olarak kullanılması amacıyla; plan onama sınırı içerisinde yer alan düşük yoğunluklu gelişme konut alanının **yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi** amacıyla detaylı **Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmış** olup, rapor ekinde sunulmaktadır.

13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler rapor eki sayısal ortamda sunulmaktadır.

14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Doğal ve kültürel varlıklar açısından oldukça zengin bir turizm potansiyeline sahip olan Muğla İli, ülkemizin turizm hareketliliğinin en çok yaşandığı bölgelerden biridir. Bölgenin, Türkiye'deki diğer kentler ile olan kıyaslamalı durumu incelendiği zaman özellikle gelen turist sayısı bakımından ülkemizde ilk 10 destinasyon arasında Antalya ve İstanbul'dan sonra Türkiye'de en çok turist çekme özelliğine sahiptir. Bu özellikleriyle turizm ve turizmde dayalı ticaret, bölgenin en önemli geçim kaynaklarından biridir. Özellikle Bodrum, Datça, Marmaris, Fethiye, Milas'ın kıyı bölgeleri gibi ulusal ve uluslararası düzeyde turizm potansiyeline sahip yerleşmeler, turizmin ve turizme dayalı ticaretin getirdiği olanaklardan oldukça iyi yararlanarak iç kesimlerde yer alan yerleşmelere göre daha iyi altyapı ve istihdam olanaklarına sahip olmaktadır.

Muğla ili, yaklaşık 1.500 km kıyı uzunluğu ile Türkiye'nin en uzun kıyı şeridinde sahiptir. İlin kıyı şeridi uzunluğu İspanya'nın kıyı şeridi uzunluğundan fazladır. Bu potansiyel de Muğla'nın turizmde büyük bir pay sahibi olmasının önünü açmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı bölge; turizm tesis alanlarının ve konut alanlarının ağırlıkta olduğu bir bölgedir. Bölgenin mevcut karakteri ile gelişmeye devam edeceği öngörülmektedir. Üst ölçekli çevre düzeni planlarında da bu yaklaşımını destekleyici plan kararları bulunmaktadır (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu).

Planlamaya konu taşınmazın tapuda vasfı “Zeytinlik”tir. Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 12.04.2023 tarih ve 9554729 sayılı yazısında da; “Söz konusu 226 ada 5 parsel, **tapu kaydındaki vasfında “Zeytinlik” ibaresi geçtiğinden; Zeytin alanlarının 3573 sayılı Kanun ve bu Kanunda değişiklik yapan 4086 sayılı Kanun Yönetmelik Hükümlerine göre korunmaya çalışıldığı dikkate alındığında Bakanlığımızın 08.06.2011 tarih ve 2961/12311/42356 sayılı 3573 sayılı Kanun uygulamaları hakkında; Tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve Tapu vasfı Zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin İslahlı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun Kapsamında ZEYTİNLİK olarak değerlendirilmiştir.**

Söz konusu parsellerde yapılmak istenen “Konut” amaçlı planlama ile ilgili “zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10’unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez...” hükmüne göre işlem yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Ayrıca söz konusu parselin 3573 sayılı kanun kapsamında olduğundan Zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10’unu geçemez, (Kamuya Terk, Yola Terk ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması gibi işlemler bu kapsamda değerlendirilmiştir). %10 İmar kapsamına alınması durumunda; parsellerin tapu kayıtlarında zeytinlik vasfının arsaya çevrilmemesi ve parsellerin ifraz edilmemesi kaydı ile istenen amaçla planlama yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Planlama alanı, yukarıda bahsedildiği üzere kuzeyde Göltürkbükü mahallesine ait “Göltürkbükü 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı”na bitişik konumda yer almaktadır. Bahse konu koruma amaçlı imar planının içerisinde kuzeyde Hebil bölgesine ait ise “Göltürkbükü Hebil Yöresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” bulunmaktadır. Göltürkbükü Hebil Yöresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırı, planlamaya konu taşınmaza kuş uçuşu yaklaşık 1,5 km’dir.

Alt ölçekli Göltürkbükü Hebil Yöresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, zeytinlik olarak belirlenen taşınmazlara ilişkin 1.20 hükmünde;

“1.20. PLANLAMA ALANINDA TARIM RAPORUNDA VE TAPUSUNDA ZEYTİNLİK OLARAK BELİRLENEN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANLARDA ZEYTİNCİLİK YASASI HÜKÜMLERİ UYGULANIR.” denilmektedir.

CB.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.04.2023 tarih ve 9554729 sayılı görüş yazısı ile Göltürkbükü Hebil Yöresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 1.20 hükmü doğrultusunda; ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek hedefiyle, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde yer alan; tapunun 226 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde, 3573 sayılı Kanunda belirtilen yapılaşma koşullarına (*.altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez..*) uygun olarak konut alanının da yer alabileceği "Zeytinlik Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak istenmektedir.

1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifi aşağıdaki konu başlıklarında detaylı olarak incelenmiştir:

1. Üst Ölçekli Çevre Düzeni/Nazım İmar Planı Kullanım Kararları

Söz konusu planlama alanı, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" kullanımı ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi kullanımlarında yer almaktadır.

Planlama alanının kapsayan herhangi bir 1/25.000 Ölçekli Nazım/Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında tarım arazilerine ilişkin 8.3.4 hükmünde;

"8.3.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZİNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR." denilmektedir.

Aynı planın Özel Kanunlara Tabii Alanlara ilişkin 4.55 ve 8.6 alt hükümlerinde;

"4.55. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR: ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ, MİLLİ PARKLAR, TABİATI KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TURİZM MERKEZLERİ İLE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ, ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDAKİ ALANLAR VE TOKİ ALANLARI PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT OLAN ALANLARDIR.

8.6.1. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARDA, BU PLANLA YENİ KULLANIM KARARI GETİRİLMEMİŞ OLUP, BU ALANLARDA, KIRSAL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA DİĞER MEVCUT ARAZİ KULLANIMI GÖSTERİLMİŞ VE BU BÖLGELER İÇİN RESMİ KURUMLARCA VERİLMİŞ OLAN, BU PLANA ALTLIK TEŞKİL EDEN KURUM GÖRÜŞLERİ, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLDUĞUMUZ ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR, EKOLOJİK DEĞERİ OLAN HASSAS ALANLAR, ORMAN ALANLARI VE TARIM ALANLARI İŞLENMİŞTİR.

8.6.2. BU ALANLARDA, YETKİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK PLANLAMA ÇALIŞMALARININ, BU ALANLARLA İLGİLİ ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDIYLA, BÖLGESEL BÜTÜNLÜK VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA

AMACI İLE BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİDİR.

8.6.3. BU ALANLARDA, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE VE SONRA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ VE GİRECEK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR GEÇERLİDİR.

8.6.4. YETKİLİ BAKANLIK YA DA KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK PLANLARDA, BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN HASSAS ALANLAR, ORMAN ALANLARI, TARIM ALANLARI, SULAK ALANLAR, KUMULLAR VB. GİBİ ALANLARI TEHDİT EDİCİ YÖNDE VE TAHRİBATA YOL AÇACAK YOĞUNLUKTA YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEMEZ.

8.6.5. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN HER TÜR ÖNLEMİN ALINMASI GEREKLİDİR.” denilmektedir.

Bahsi geçen hükümler doğrultusunda alt ölçekli imar planı çalışmaları yapılmaktadır. Dolayısıyla alt ölçekli imar planı çalışmaları; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesinindi yer alan;

“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.” hükümlerinde uygundur.

2. Onaylı İmar Planı/Mevcut Yerleşme Kullanım Kararları

Planlama alanı, kuzeyde Göltürkbükü mahallesiine ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına bitişik konumda yer almaktadır. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile onaylı imar planındaki yol alanlarına müdahalede bulunulmamıştır.

Planlama alanına ulaşım sağlayan mevcut kadastral ulaşım yolu, devamında onaylı 1/5000 Ölçekli Göltürkbükü Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 15 metre genişliğindeki taşıt yoluna bağlanmakta olup, teklif imar planında söz konusu ulaşım yoluna bağlanan ana ulaşım aksı olarak kabul edilerek, bütüncül bir planlama anlayışı hedeflenmiştir.

1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifi, çevre ve imar bütünlüğüne aykırılık teşkil etmeyecek ve ulaşım sürekliliğinin devamı sağlanacak şekilde planlama anlayışı geliştirilmiştir.

3. Kentsel Ulaşım

Planlama alanına ulaşım sağlayan kadastral ulaşım yolu, yukarıdaki bölümde de bahsedildiği üzere devamında onaylı 1/5000 Ölçekli Göltürkbükü Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 15 metre genişliğindeki taşıt yoluna bağlanmaktadır.

(Handwritten signature)

Planlama alanında yer alabilecek konut alanlarının otopark ihtiyaçları, parsel içerisinde vaziyet planı ile çözümlenecektir.

4. Sosyal ve Teknik Altyapı

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde “i) **Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve **rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması** ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile **park**, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde,

Teknik Altyapı Alanları da “k) **Teknik altyapı alanları:** Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak **elektrik**, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, **trafo**, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile **açık** veya **kapalı otopark kullanışlarına** verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

İmar planları hazırlanırken İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi uyarınca resmi kurum ve kuruluş görüşlerine görüş sorulmakta, söz konusu Kurumların görüşleri doğrultusunda imar planlarına altlık teşkil edecek veri setleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü (DSİ), ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 21. Bölge Müdürlüğü (TEİAŞ), Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden imar planına altlık teşkil edecek verilerin oluşturulması ve planlamaya esas olmak üzere kurum görüşleri sorulmuştur.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin; 06.03.2023 tarih ve 8890 sayılı yazısına istinaden plan çalışması sonrasında bölgenin enerji ihtiyacının karşılanabilmesi, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi amacıyla, yola cepheli, çekme mesafeleri hariç 1 adet trafo binasının yer alabileceği “Trafo Alanı”, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine en az kamulaştırma külfeti oluşturulacak şekilde olması göz önünde bulundurulurken düzenlenecektir.

Plan onama sınırı içinde düzenlenen “Park ve Yeşil Alan”ın büyük bir kısmı, planlamaya konu tapunun 226 ada, 5 parsel içerisinde düzenlenmiş olup, başka bir mülkiyet üzerinde hiçbir düzenleme yapılmamıştır.

6. Arazi Kullanım Kararları

Nazım İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “i) **Nazım imar planı:** Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı”

24.

Uygulama İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “*Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,*” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu bağlamda Nazım İmar Planları genel arazi kullanım biçimlerini, Uygulama İmar Planları da yapı adalarına kadar detaylı kullanımlarını gösteren planlardır. Nitekim bu hususlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde;

“(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükümleri ile çerçevesi çizilmiştir.

Bu bahisle düzenlenen Trafo Alanı, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma koşulları gibi detay kullanımlar, Uygulama İmar Planının gerektirdiği detay ve teknikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak alt ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenecektir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 24.05.2023 tarih ve 110852 sayılı yazısı uyarınca, taşınmazın konumu itibariyle yerleşim alanlarından yüksekte ve şebeke hattının olmamasından dolayı, **içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atıksu (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu önlemlerinin parsel maliki tarafından karşılanacağına ilişkin plan notu düzenlemesi yapılmıştır.**

Alt ölçekli 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile düzenlen 14.288,85 Zeytinlik Alanında yapılaşma koşulları, Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine tabiidir. Bu kapsamda Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde altyapı alanları dahil toplam yapılaşma, tapu alanının %10'u olmaktadır.

İmar planlarında genel kabul gören 2 adet nüfus hesaplama yöntemi bulunmaktadır. Büyük konut projeleri ile TOKİ gibi mimari projesi, bağımsız bölüm sayıları belli konut alanlarında, konut alanlarının bağımsız bölüm sayısı ile ortalama hanehalkı büyüklüğü çarpımı, imar planında o alanda yaşayan yerleşik nüfusu vermektedir. Toplam konut inşaat

alanının, kişi başi ortalama inşaat alanı verisine b6l6nmesi ile imar adasında yaşayan n6fus hesaplanmaktadır.

Planlama alanında alt 6l6ekli 1/1000 6l6ekli Uygulama İmar Planında detaylı n6fus hesaplarına uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Y6netmeliğinin Ek-2 Farklı N6fus Gruplarında Asgari ve Sosyal Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan B6y6kl6kleri Tablosu'nda Kişi Baři Yeşil Alan 10 m²/kişi kabul6 ile gerekli park ve yeşil alanlar d6zenlenecektir.



G6rsel 5: 1/5000 6l6ekli İlave Nazım İmar Planı Teklifi

2.

15. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik Hükümlerinde ve diğer meri mevzuat hükümlerine, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak İş bu **Zeytinlik Alanı** amaçlı **1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı** Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212.53 13
Gsm: 0.532. 296 29 69

