

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
2. MEVCUT PLAN DURUMU	2
3. PLANLAMA GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI	5
4. EKLER.....	9

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliği yapılan alan; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Merkez belediyesi sınırları içinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı memleket sistemindeki paftalarından N-18-C-24-A, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yerel sistemdeki N-18-C-24-A-3-D paftasında, düşey (X)= 4099471.029 - 4099726.859 ve yatay (Y)= 536931.688 - 537188.317 koordinatları arasında yer almaktadır.

Alan tapuda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi sınırları içerisinde 14 ada, 70 ve 90 parsellerde kayıtlı yaklaşık 3.2 hektar (31.870 m²) büyüklüğe sahiptir.

Planlamaya konu alan, Bodrum kent merkezinin güneybatı kesiminde, Bodrum-Gümbet yolunun (Osman Nuri Bilgin Caddesi) ise güneyinde yer almaktadır.

Harita 1. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü



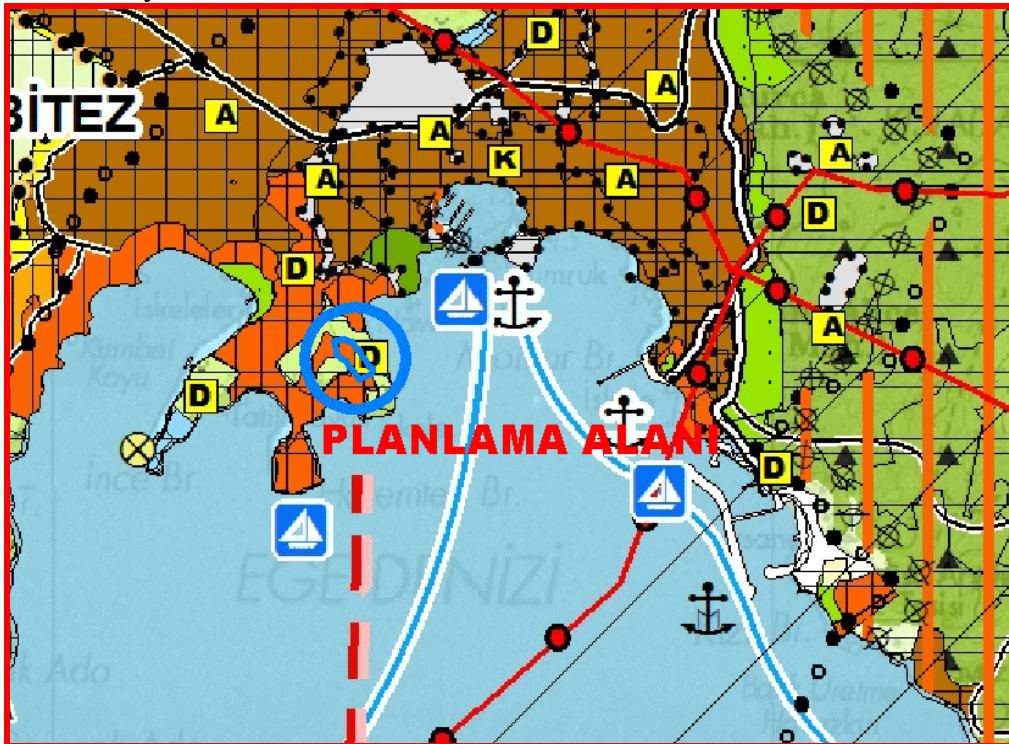
2. MEVCUT PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Eskiçeşme mahallesi Bardakçı mevkii olarak adlandırılan bölgede tarihi yel değirmenlerinin doğusunda yer almaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak I. derece doğal sit tescilleri bulunmakta olup planlama alanı ise II. derece doğal sit alanı dahilindedir.

Planlama alanının da içinde yer aldığı bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında bölge “Turizm Tesis Alanı” olarak işaretlenmiş olup “ 8.33. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri” başlıklı plan hükümlerinde turizm tesis alanlarında otel, butik otel ve tatil köyü yapılması durumunda yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü 7500 m² ve toplam inşaat alanı (E)=0.30 olarak yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Ayrıca “Genel Hükümler” başlıklı 7.28.maddesinde bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilmemiş) alınmış kurul kararları ile bu planın onamasından önce onaylanmış koruma amaçlı imar planlarının yürürlükte olduğu belirtilmiştir.

Harita 2. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla Denizli Çevre Düzeni Planındaki Durumu



3. PLANLAMA GEREKÇESİ - PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, içinde bulunduğu yarımada'nın doğal ve kültürel değerlerine koşut turizm potansiyeli yüksek bir bölgede özellikle geçmişte yerleşmenin sosyal ve ekonomik yapısında önemli bir yere sahip ilçenin simgesi olan tarihi yel değirmenlerinin doğu kesiminde yer almaktadır. Yakın çevresinde ise ağırlıklı olarak turizm yerleşme alanları konumlanmıştır.

Bahse konu planlama alanı onaylı planlarda, Bodrum koyuna bakan kıyı kesimi ile batı ve güney yamaçlarının I. derece doğal sit alanı olması sebebiyle rekreatif amaçlı günübirlik tesis alanı olarak önerilmiştir. Ancak mevcut durum itibarıyla Bodrum Merkeze yakın mesafede ve manzara açısından uygun bir panoramaya sahip olmasına rağmen planlama alanı ve güney kesiminde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir. Öte yandan bölgenin hem fiziksel hem de işlevsel olarak Bodrum merkez ile bütünleştirilememesi ve kentsel yaşamdan soyutlandırılması bu yöndeki talepleri de etkilemiştir. Ayrıca günübirlik tesis alanı gibi tek işlevli, belirli zamanlarda ve sınırlı kullanıma yönelik düzenlemeler gece-gündüz yaşayan mekanların yerine insan arındırılmış ve yalıtılmış kentsel mekanların oluşumuna zemin hazırlamakta, yerleşme ile mekanın bağlantısını koparma sürecini hızlandırmaktadır. Dolayısıyla bölgede yel değirmeni gibi kültür varlıklarının da salt korumaya yönelik yalnızlaştırılması söz konusu olmuştur.

Bu kapsamda sürdürülebilir koruma ve kullanma dengesini gözeterek fonksiyonel ve mekânsal bütünleşmenin sağlanması amacıyla; günübirlik tesis alanı yapılmasına yönelik taleplerin olmaması, nitelikli turizm tesisi yapılması için uygun büyüklüğe sahip olması ve alanda turizm tesisi yapılmasına ilişkin taleplerin oluşması sebeple yeni bir düzenleme yapılması gereksinimi ortaya çıkmıştır.

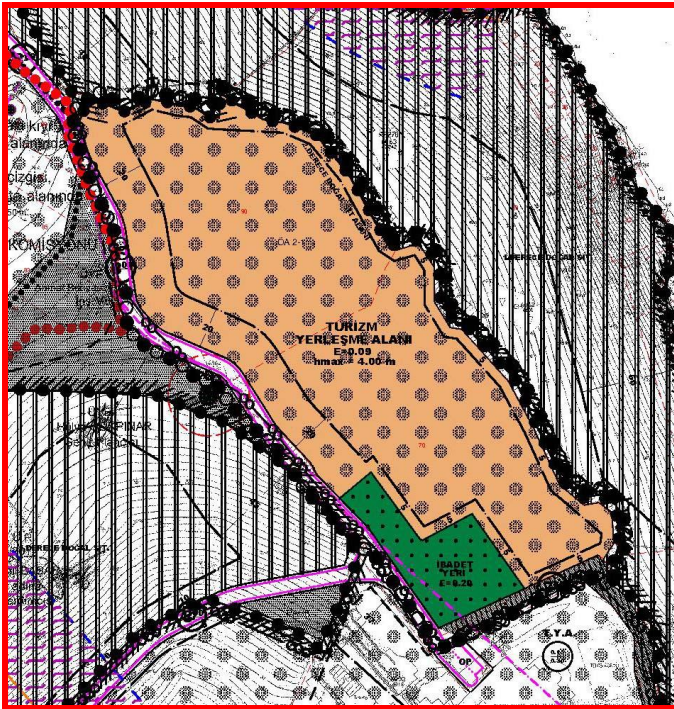
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde yüksek kurul ilke kararları doğrultusunda yeni bir düzenleme yapılmış olup II. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen 70 ve 90 parsellerin içinde bulunduğu bölge; Bodrum marina ve Bodrum Kalesine manzaralı, yerleşmenin rüzgar alan en hakim tepesinde yer alan ve kültür varlığı niteliğindeki tarihi yel değirmenlerinin de silüetini bozmayacak biçimde “Turizm Yerleşme Alanı” olarak işaretlenmiştir. Alanın güney kesimindeki 7 metrelik yaya yoluna cepheli bölümünde de “İbadet Yeri” olarak planlama kararı getirilmiştir.

Öte yandan bölgede siluet hattı ve topografya göz önünde bulundurularak güneydoğu-kuzeybatı istikametinden geçen ve parselin batı sınırını oluşturan 8 m.lik taşıt yolu, güzergahı aynı kalacak biçimde mülkiyet hatları ve korunma alanı sınırlarına göre yeniden düzenlenmiştir. Daha sonra silüete uygun yapılaşma deseninin oluşmasına yönelik söz konusu silüet hattı ve kot farklılığı esas alınarak turizm tesis alanının 8 m.lik taşıt yoluna cepheli bölümünde 20 metre, diğer cephelerden ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Ayrıca planda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 06.03.2013 tarihli toplantı gündeminde görüşülerek karara bağlanan sarnıç ve yel değirmenlerine ilişkin belirlenen korunma alanı sınırı da işaretlenmiştir.

Planlamaya konu “Turizm Yerleşme Alanı” olarak tanımlanan bu bölgede toplam inşaat alanı $E=0.09$, yapı yüksekliği $h_{max}=4.00$ metre, maksimum yapı taban alanı $120 m^2$ 'yi geçmeyen ve her yönden görünen kat yüksekliği bir kat olmak üzere ve yöresel malzeme kullanılarak turizm ve günübirlik tesisleri yapılacaktır. Öneri 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği aşağıda gösterilmektedir.

Harita 5. Plan Değişikliği Sonrası 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Durumu



MUĞLA-BODRUM-MERKEZ ESKİÇEŞME MAHALLESİ-BARDAKÇI MEVKİİ
9 PAFTA 14 ADA 70 ve 90 PARSELLER
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğine ilişkin mevcut ve öneri mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

	MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI		ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI	
KULLANIMLAR	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TURİZM YERLEŞME ALANI	-	-	25525.7	80.10
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	28407.2	89.13	-	-
İBADET YERİ	-	-	2638.5	8.28
YOLLAR	3462.8	10.87	3705.8	11.62
TOPLAM	31870	100.00	31870	100.00

4. EKLER

1. Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri
2. 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri
3. Uydu Görüntüsü
4. Mülkiyet Yapısı
5. Koordinat Analizi
6. Sit Alanları
7. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
8. Öneri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği
9. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Öneri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması
10. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
11. Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği
12. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Öneri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması
13. Fotoğraflar