

**MUĞLA-BODRUM-YALIKAVAK BELDESİ**

**1/25000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. KAPSAM</b> .....	<b>1</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI</b> .....	<b>1</b>
<b>3. ESKİ PLAN KARARLARI</b> .....	<b>6</b>
<b>4. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ VE HEDEFLER</b> .....	<b>8</b>
4.1. Amaç-Hedefler .....	10
<b>5. KORUMA İLKELERİ</b> .....	<b>12</b>
<b>6. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER</b> .....	<b>13</b>
<b>7. PROJEKSİYONLAR VE KABULLER</b> .....	<b>14</b>
7.1. NÜFUS-KAPASİTE KABULLERİ .....	14
7.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR .....	17
<b>8. ARAZİ KULLANIM DURUMU VE PLANLAMA KARARLARI</b> .....	<b>19</b>
8.1. Ulaşım.....	23
8.2. Yerleşme Alanları.....	23
8.2.1. Yerleşme Alanları Öneri Nüfus ve Yoğunluk Değerleri .....	24
8.2.1. Kentsel Yerleşme Alanları .....	25
8.2.2. Kentsel Gelişme Alanları.....	25
8.2.3. Kırsal Yerleşme Alanları .....	25
8.3. Kentsel Çalışma Alanları.....	26
8.3.1. Küçük Sanayi Sitesi Alanları .....	26
8.4. Turizm Alanları .....	26
8.4.1. Turizm Tesis Alanları.....	26
8.4.2. Günübürlük Tesis Alanları.....	27
8.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar .....	28
8.5.1. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar.....	28
8.5.2. Mera-Otlak Alanları .....	29
8.5.3. Akdeniz Foku Koruma Alanları .....	29
8.5.4. Kıyı, Plaj ve Kumsallar .....	29

<b>8.6. Tarım Alanları.....</b>	<b>29</b>
8.6.1.Ekolojik Tarım Alanları.....	31
<b>8.7. Orman Alanları .....</b>	<b>31</b>
<b>8.8. Kentsel Teknik Altyapı Alanları.....</b>	<b>31</b>
8.8.1. Arıtma Tesisleri.....	31
8.8.2. İçmesuyu Ana İsale Hattı .....	31
8.8.3. Yat Limanları, Balıkçı Barınakları, Tersaneler, Çekek Yerleri, İskeleler ve Deniz Ulaşımı.....	32
<b>8.9. Sit-Koruma Alanları.....</b>	<b>32</b>

**MUĞLA-BODRUM-YALIKAVAK BELDESİ**  
**1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. KAPSAM**

Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı; Muğla-Bodrum Yarımadasında yer alan, aynı zamanda 11.05.2009 tarihli Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilerek 28.05.2009 tarih ve 27241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Muğla–Bodrum-Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde bulunan Yalıkavak Beldesinin belediye sınırları içinde kalan alanları ile mücavir alanında kalan Dağbelen Köyünün bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır. Planlama kapsamında kalan alanların aynı zamanda Turizm Merkezi dahilinde bulunan Yalıkavak belediye sınırları içindeki bölümü yaklaşık 3500 ha, belediye mücavir alanında kalan (Dağbelen Köyü’nün olduğu) kısmı ise yaklaşık 1250 ha olmak üzere toplam planlama alanı 4750 ha. civarındır.

Çevre düzeni planı; planlama sınırı ile tanımlanmış alana ait plan kararlarını, planlama ilke ve hedeflerini, plan stratejilerini ve uygulama hükümlerini kapsamaktadır.

Plan araştırma-analiz-değerlendirme raporunda planlamaya konu alanla ilgili ayrıntılı bilgiler verilmiştir.

Bu raporda planlama alanının içinde kaldığı Muğla İli, Bodrum ilçesi ve Yalıkavak yerleşmesine ilişkin genel bilgiler verildikten sonra plan kararlarına ilişkin açıklamalar yer alacaktır.

**2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Muğla İli, Bodrum ilçesi’ne bağlı bir yerleşim merkezi olan Yalıkavak, Bodrum Yarımadası'nın kuzeyinde kalmaktadır. Bodrum'a uzaklığı 19 km’dir.

Yalıkavak’ta 1989 yılında Geriş, Yalıkavak ve Gökçebel köylerinin birleştirilmesi ile belediye teşkilatı kurulmuştur.

Yerleşme kuzeyde Mandalya Körfezi, batıda ve güneybatıda Ege Denizi, doğuda Gündoğan Beldesi ve Dağbelen Köyü, güney-batıda Gümüşlük Beldesi, Dereköy, Karakaya ve Yakaköy ile çevrilidir. Yalıkavak Beldesinin güney doğusunda bulunan Dağbelen Köyü belediye mücavir alan sınırları içinde kalmaktadır.

Yalıkavak belediye sınırları içinde kalan alanlar aynı zamanda “Muğla–Bodrum-Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezi” kapsamında kalmaktadır.

Muğla ili, Bodrum ilçesi sınırları içindeki “Muğla-Bodrum, Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi” dahilinde ağırlıklı olarak Bodrum Yarımadasının kuzeyinde kalan sahil boyunca birbirine komşu olan Yalıkavak – Gündoğan - Göltürkbükü Belediye sınırları içindeki alanlar yer almaktadır. Turizm Merkezi kapsamında kalan alanlar ağırlıklı olarak dört ana bölgeden oluşmaktadır. Bunlar; Yalıkavak belediye sınırları içindeki alanlar, Gündoğan belediye sınırları içindeki alanlar, Göltürkbükü belediye sınırları içinde doğu kısmında kalan ve Tükükü Doğusu olarak adlandırılan bölge ile Göltürkbükü belediye sınırları içinde batı kısımda yer alan ve ağırlıklı olarak Göltürkbükü yerleşmesinin olduğu bölgedir.

Turizm merkezi dahilinde bulunan beldeler birbirine komşu olmakla birlikte ulaşım bağlantıları dışında birbirleriyle çok ilişkili ve bütüncül bir yapıda değildir. Her yerleşme kendi içinde ayrı özelliklere sahiptir. Yine de Yalıkavak kesimine ilişkin plan kararları oluşturulurken bu kesimin turizm merkezi bütünü içindeki konumu, bağlantıları ve bütünselliği göz önünde bulundurulmuştur.

**MUĞLA İLİ**

Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı Muğla ili, 36° 17’ ve 37° 33’ kuzey enlemleri ile 27° 13’ ve 29° 46’ doğu boylamları arasında, Batı Anadolu’nun güney ucunda yer almaktadır. İl toprakları Ege

ve Akdeniz bölgelerinin birleşme noktasında 13.338 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık % 2,1'ini oluşturmaktadır.

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, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyden Aydın'ın Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.

1927 yılında Türkiye'de 63 il bulunmaktayken idari bölünüş yapısında gerçekleştirilen değişikliklerin sonucu olarak 2000 yılında bu sayı 81'e yükselmiştir. 1927 yılında Türkiye'nin nüfusu 13.648.270, Muğla ilinin nüfusu 174.687 olarak tespit edilmiş ve il nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 36. sırada yer almıştır. Aynı nüfus sayımında, Muğla ilinde kilometrekareye düşen kişi sayısı da yaklaşık 14 olarak belirlenmiştir. 1927 yılından, son nüfus verilerinin açıklandığı 2010 yılına kadar Türkiye'nin nüfusu yaklaşık beş kat artış göstermiş ve 73.722.988 rakamına ulaşmıştır.

Aynı dönemde Muğla ilinin nüfusu ise yaklaşık dört kat artış göstererek 2010 yılında 817.503'e yükselmiştir. Kilometrekareye düşen kişi sayısı ise 63'e ulaşmıştır.

2010 yılı TÜİK verilerine göre il nüfusunun % 43'ü kentsel alanda, % 57'si ise kırsal alanda yaşamaktadır. İlde nüfus yoğunluğu 1970 yılında km<sup>2</sup>'de 27 kişi iken; 2000 yılında 54 kişi/ km<sup>2</sup>'ye, 2010'da ise kilometrekareye düşen kişi sayısı ise 63'e ulaşmıştır. 2010 yılında 124.820 olan Bodrum ilçe nüfusunun ise % 26,64'ü kentsel alanda, % 73,36'sı ise kırsal alanda yaşamaktadır. Bodrum ilçesi; toplam nüfus büyüklüğü itibarıyla Muğla'ya bağlı ilçeler arasında 3. sırada gelmektedir.

Muğla ilinin toplam nüfusa göre ortalama hane halkı büyüklüğü yavaş bir şekilde azalmaktadır. 1990 yılında ilin ortalama hane halkı büyüklüğü 4,32 kişi iken, 2000 yılında bu oran 3,73 kişiye düşmüştür.

İl çok engebeli bir arazi yapısına sahiptir, yüzölçümünün yaklaşık % 20'si tarım arazisi olup geri kalan alanlar dağlık ve engebeldir. Genç oluşumlu kırılma çöküntülere bağlı sayısız koylar, bükler ve küçük adalar (toplam ada sayısı 61, alanı 40,41 km<sup>2</sup>) ile falezler, yarımadalar, kumsallar ve kıyı okları oluşmuştur.

Muğla ili turistik potansiyeli yüksek ve görülmeye değer bir il olmasına rağmen, kara ve deniz ulaşımı yetersizliğinden sahil ilçeleri dışında kırsal karakterlidir. Çok eski dönemlerden beri eski uygarlıkların etkisinde kalan ve önemli yerleşmeler kurulan Muğla yöresinde ana ulaşım seçeneği deniz yolu olmuştur. Deniz bağlantısı ilin, özellikle kıyı yerleşmelerinin, Anadolu'nun içlerinden çok, başta Rodos olmak üzere Akdeniz adalarıyla yoğun bir ilişki içinde olmasına yol açmıştır.

## **BODRUM İLÇESİ**

Planlamaya konu alanların 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.

Adalar hariç, 686.55 km<sup>2</sup>'lik bir alandan oluşan ilçe, doğuda Milas İlçesi ile komşudur. İlçe, tarihi kayıtlara göre 1872 yılında kurulmuştur. Bodrum, ilçe merkezi ile birlikte 11 belediye, 19 köy yerleşmesi ve 12'si ilçe merkezinde olmak üzere 36 adet mahalleden oluşmaktadır. İlçede mezra statüsünde yerleşme yoktur. Toplam uzunluğu 224 km. olan yarımada kıyıları oldukça girintili çıkıntılı bir yapıya sahiptir.

Bodrum ilçesi 1871 yılında Bucak, 1872 yılında ise Muğla iline bağlı ilçe merkezi olmuştur. Merkez bucağına bağlı 9 belde, 19 köy vardır. Beldeleri; Bitez, Göltürkbükü, Gümüşlük, Gündoğan, Konacık, Mumcular, Ortakent-Yahşi, Turgutreis, Yalı, Yalıkavak'tır.

Köyleri ise; Akyarlar, Bahçeyaka, Çamlık, Çömlekçi, Dağbelen, Dereköy, Gökpınar, Gürece, Güvercinlik, İslamhaneleri, Kemer, Kum, Mazi, Peksimet, Pınarlıbelen, Saz, Tepecik, Yaka, Yeniköy'dür.

Bodrum, Muğla ilinin sosyo-ekonomik gelişmişlik kriterlerine göre de en gelişmiş ilçelerinden

biridir. Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.) tarafından yapılan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na göre, Bodrum ilçesi 2. derece gelişmiş ilçeler kategorisinde ve söz konusu araştırma kapsamındaki 872 ilçe arasında 27’inci sırada yer almaktadır. Bu veriler, Bodrum yarımadasındaki halkın eğitim düzeyi bakımından Türkiye ortalamasının üstünde olduğunu; çalışanların hizmetler sektöründe yoğunlaştığını ve dolayısıyla ilçenin mal ve hizmet sunumu açısından bir merkez niteliği taşıdığını göstermektedir.

İlçe ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum’a en yakın havaalanı 30km. mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı; en yakın demiryolu istasyonu 135km. mesafedeki Aydın ilinin Söke ilçesinde yer almaktadır. Bodrum ilçe merkezindeki liman, yat limanı; Turgutreis ve Yalıkavak marinaları ile denizyolu ulaşımının da sağlandığı bir ilçedir.

Bodrum ilçesi ya da yarımadası, turizm sektöründe Türkiye’nin uluslararası öneme sahip merkezlerinden biridir. Yarımada, deniz, doğa ve kültür turizmi potansiyeli açısından zengindir. İlçe ekonomisinde lokomotif sektör turizmdir. 1970 yıllarından itibaren, turizm sektörünün sağladığı istihdam olanaklarına bağlı olarak, ilçe merkezi ile birlikte yarımadadaki belde ve köyler önemli ölçüde göç almış ve almaktadır. Böylece tarihteki adı ile Halikarnasos, küçük bir sahil kasabasından, turizm sektörünün en önemli noktalarından biri haline gelmiştir. Buna son yıllarda yaygınlaşan, yabancı uyrukluların ilçeye yerleşmeleri ile ikinci konut sahiplerinin bir bölümünün sürekli olarak burada yaşamaya başlamaları da eklenince Bodrum’un hem kış hem de yaz nüfusu her geçen gün artmaya devam etmiştir.

Bodrum yarımadasında genel olarak Mumcular ve Konacık hariç, tüm beldeler turizm sektörü ağırlıklı sahil yerleşmeleridir. Mumcular beldesi tamamen kırsal nitelik taşımakta iken; Konacık Yarımada’nın yeni ticaret merkezi konumundadır. Yarımadadaki turistik tesisler genel olarak 1-3 yıldızlı otel, butik otel, apart ve pansiyon niteliğindedir. Yalı Beldesi sahillerinde az sayıda da olsa büyük tatil köyleri bulunmaktadır. İlçe merkezi ve denize kıyısı olan diğer beldelerde yoğunlukları farklı olmakla birlikte çeşitli turistik tesisler bulunmaktadır.

Bodrum yarımadası, pek çok uygarlığın hüküm sürmesi sonucunda sarnıçlar, çeşmeler, havuzlar, sur kalıntıları, çeşitli yapı kalıntıları, mezarlar, kaya mezarları, tümülüsler, yel değirmenleri, su değirmenleri, zeytin presleri, dini yapılar, kiliseler ve kale ile zengin tarihsel bir çevreye sahiptir. Tarihi kalıntıların yer aldığı arkeolojik sit alanlarına yarımadanın dört bir tarafında rastlamak mümkündür. Yarımadanın büyük bir kısmı ise doğal sit statüsündeki alanlardan oluşmaktadır. Doğal ve arkeolojik sit alanları toplamda yarımadanın yaklaşık üçte ikisi kadar bir alan oluşturmaktadır. Küdür yarımadasında Akdeniz Foku yaşam alanları yer alırken, Göltürkbükü beldesindeki Gököy çevresi ise “Gököy Önemli Bitki Alanları” statüsündedir.

Bodrum yarımadasının yaklaşık olarak %55’i orman alanları; %21.6’sı tarım arazileri, %13.3’ü mera ve maki-fundalık ve %10.1’i yerleşik alanlardan oluşmaktadır.

Yarımadada kış nüfusunun en fazla olduğu yerleşim Bodrum Merkez’dir. İkinci konut nüfusunun en fazla olduğu beldeler ise Turgutreis ve Bodrum merkezdir. Bunları yakın dağılımlarla Yalıkavak, Ortakent ve Gündoğan beldeleri takip etmektedir. Gününbirlik ve turizm nüfusunun en yüksek olduğu yerleşim ise yine Bodrum merkezdir. Onu Turgutreis ve Yalıkavak beldeleri izlemektedir. Diğer tüm beldelerde ikinci konut, turizm ve gününbirlik turizme bağlı nüfus değişimi yaşanmaktadır.

Bodrum ilçesi ekonomik yapısı, sosyal yapıdaki değişime bağlı olarak gelişme göstermiştir. 1970’li yıllara kadar, ilk çağlardan beri süregelen bağcılık, zeytincilik, narenciye üretimi, balıkçılık ve süngercilik ekonomik hayatta önemli bir yere sahiptir.

Bodrum’da 1968 yılında Milas yolunun asfaltlanmasına kadar geçen süre içinde, bölgede yetişen tarım ürünlerinin ulusal pazarlara iletilmesindeki güçlüğüne bağlı olarak kapalı bir ekonomik yapı hakim olmuştur. Bu nedenle, tarım ürünleri daha çok ailelerin kendi ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde üretilmiştir.

Daha sonra, ulusal pazara açılma olanakları artmış olsa da bu gelenek fazla değişmemiştir. Sonraki dönemlerde ilçenin bir turizm merkezine dönüşmesine bağlı olarak tarım topraklarının turizm ve

ikinci konut amaçlı el değiştirmesiyle tarım sektörü giderek düşüş göstermiştir. Günümüzde sınırlı miktardaki mutlak ve dikili tarım arazilerinin randımanlı olarak kullanılmadığı bilinmektedir. Son yıllarda, uygun iklim koşulları nedeniyle süs bitkileri ağırlıklı seracılık gelişme potansiyeli olan bir tarım faaliyet koludur.

Bodrum'da en bilinen tarımsal ürün Bodrum mandalinasıdır.

Yine bazı mevcut tarım arazilerinin terk edildiği ve aktif tarım amacıyla kullanılmadığı görülmektedir. Yarımada ekonomisi, günümüzde turizm gelişimine bağlı olarak, turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir. Geleneksel tekne imalatçılığı da, yine turizm sektörüne bağlı olarak, gelişme göstererek ilçe ekonomisinde önemli yere sahip olmuştur.

Bodrum Yarımadasında mekansal gelişme eğilimine damgasını vuran veya yön veren en önemli faktör turizm sektörü olmuştur. Buna bağlı olarak Yarımada'da, Bodrum merkezden başlayıp, Bitez, Ortakent, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan ve Göltürkbükü'ne ulaşan lineer bir gelişme aksı oluşmuştur. Büyük oranda yapılaşmış olmasına rağmen bu aks hala mekansal gelişme eğiliminin odak noktasıdır.

Bodrum-Merkez, Konacık, Ortakent ve Turgutreis karayolu aksı ile Bodrum merkez-Torba yolu aksları gelişme eğiliminin yönlenebileceği diğer bölgeler olarak dikkat çekmektedir. Bu bölgedeki mekansal gelişme eğilimleri kullanımlar açısından incelendiğinde, Bodrum-Merkez'in turizme yönelik ticaret, konut ve ikici konut şeklinde geliştiği görülmektedir.

Konacık beldesi, yine turizme yönelik ticaret ve büyük ölçekli ticari ünitelerin yer seçtiği ve Bodrum merkezde ihtiyacı karşılanamayan konut alanlarının yer aldığı bir yerleşim olarak gelişmektedir. Ortakent ve Bitez ise ikinci konut ve turizm tesisleri ağırlıklı olarak gelişmektedir.

Ortakent-Yahşi karayolu güzergahında yer alan yerleşik alanı, yarımada bütününe hizmet eden bir merkezi iş alanı olarak gelişmektedir. Bitez'den Turgutreis'e kadar uzanan kıyı bandından da yine ikinci konut ve turistik tesis kullanımları gelişme göstermektedir.

Yarımadanın, Bodrum merkezden sonra ikinci kentsel merkezi niteliği taşıyan Turgutreis ticaret, ikinci konut ve turizm tesisleri kullanımları ile gelişmektedir.

Arkeolojik sit alanında kalan Gümüşlük'te ise gelişme eğilimi konut ve ikinci konut iken; Yalıkavak, Gündoğan ve Göltürkbükü'nde ağırlıklı kullanımlar yine ikinci konut ve turizmdir.

Bodrum merkeze bağlı Torba mevki yine ikinci konut ve turizm kullanımlarının gelişme eğilimi gösterdiği bir bölgedir.

#### **YALIKAVAK**

Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezindeki beldelerden biri olan Yalıkavak belediye sınırları içindeki alanlar; yaklaşık 3500 ha'lık bir alan kaplamakta, kuzeyde Mandalya Körfezi, batıda ve güneybatıda Ege Denizi, doğuda Gündoğan ve Dağbelen, güney batıda Gümüşlük, Dereköy, Karakaya ve Yakaköy ile çevrilidir.

Bölge içinde Gündoğan; 1194 ha'lık bir alan kaplamakta, batısı Yalıkavak, doğusu Göltürkbükü, güneyi Yalıkavak mücavir sahası ve Dağbelen köyü, kuzeyi Ege Denizi ile çevrilidir. Gündoğan'ın eski ismi Farilya olup belediye teşkilatı 1992 yılında kurulmuştur.

Göltürkbükü Beldesi ise 3355 ha'lık bir alana sahip olup batısında Gündoğan, güneyinde Konacık, doğusunda Torba ve kuzeyinde Ege Denizi bulunmaktadır. 1999 yılında Gököy ve Türkbükü'nün birleşmesi ile Göltürkbükü ismini almış ve yine bu tarihte belediye teşkilatı kurulmuştur.

Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezinin büyüklüğü 8049 ha olup turizm merkezini oluşturan belediyelerin 2010 yılı TÜİK (ADNKS) verilerine göre toplam nüfusu 20.654'dür.

Yalıkavak Beldesi Bodrum kenti ile sınır olmasına rağmen, mekansal ve sosyal yapı açısından Bodrum'dan biraz farklıdır. Nitelik olarak beldede turizm 1990'lı yıllardan itibaren gelişmeye başlamış olup sahilten iç kesimlerde kırsal bir yapı görülmektedir.

Bodrum kentindeki turizm olgusunun son dönemde Yalıkavak'da da gelişmeye başlaması ile beldenin sahip olduğu doğal güzellikler ve turizm potansiyellerinin etkisiyle mekansal ve sosyal yapıda değişimler hızlanmıştır. Ancak, bu değişimler nitelik olarak Bodrum kentinden farklı bir yapıdadır. Turizm daha çok beldenin kırsal yapısı ve doğal yapısı ile uyumlu bir yapıda gelişmekte, eğlenceden ziyade dinlenme ağırlıklı bir gelişim söz konusu olmaktadır.

Geçmişten beri arazi işleme ve işlenen arazide yerleşme yapısından kaynaklanan düzen nedeniyle ve 3 ayrı köyün birleşimi ile oluşan belde sınırları içerisindeki arazilerde dağınık bir yerleşme biçimi oluşmuştur. Bu nedenle tarihsel gelişimde bölgesel ayrımlar yapma şansı bulunmamaktadır. Belde 3 adet mahalleden oluşmakta olup bunlar; Merkez, Gökçebel ve Geriş'dir.

Yalıkavak'ın bulunduğu Bodrum Yarımadası ülkesel ölçekteki önemli karayolu bağlantılarının ucunda yer almaktadır. Bölgedeki artan nüfus ve turizm faaliyetleri nedeniyle yarımadanın ulaşım bağlantıları son yıllarda güçlenmiştir. Bodrum merkezine 19 Km, Muğla'ya 120 km.lik asfalt yolla bağlı olan Yalıkavak Beldesi'ne Torba, Ortakent veya Gümüşlük üzerinden olmak üzere üç farklı alternatif ile karayolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Milas – Bodrum ulaşımını sağlayan D330 karayolundan Bodrum ilçe merkezine ulaşmadan Torba kavşağı ile Göltürkü ve Gündoğan üzerinden planlama alanına ulaşılır. İkinci alternatif ile Bodrum – Turgutreis karayolu üzerinde Ortakent'den ayrılan ilçe yolu ile Yalıkavak'a ulaşmak mümkündür. Üçüncü alternatif ile Turgutreis, Gümüşlük yönünden sahil yolu takip edilerek planlama alanının en batısına ulaşılabilir.

Yalıkavak, Bodrum yarımadası içinde ikinci konut ağırlıklı bir yerleşmedir. Beldede deniz turizmi potansiyeline paralel olarak yat limanı bulunmaktadır. Beldenin kuzeybatısındaki Küdür yarımadası 1.doğal sit statüsü taşımaktadır. Bölgede Akdeniz Foku yaşam alanları bulunmaktadır.

Bölgedeki konut yerleşme alanları tipolojik açıdan olarak üç farklı şekil göstermektedir. İlk tip belde merkezindeki parsel bazındaki gelişmeye dayanan ve konutla birlikte ticaret ve küçük-orta büyüklükteki turistik tesislerin oluşturduğu yapıdır. Bölgedeki bir diğer tipolojisi genellikle ikinci konut olarak kullanılan bölünmemiş mülkiyet desenine sahip sitelerin oluşturduğu yapıdır. Bu alanlar merkezde dışarı açılmakta kıyı kesimlerinde ve bazı bölgelerde de daha iç kesimlerde görülmektedir. Son yıllarda bu yapıdaki ikinci konut olgusu devamlı ikamete doğru bir eğilim içinde değişmektedir. Bölgedeki üçüncü konut tipolojisi ise köy içi yerleşimlerinde görülen kırsal yaşamın devam ettiği bölünmüş mülkiyet yapısına sahip yapıdır.

Yalıkavak Beldesi'nin tarihsel gelişim süreci içinde ekonomik yapısı incelendiğinde; beldenin deniz kıyısında olmasına rağmen, ilk yerleşim yeri olan Sandıma'da yaşayan yerli halkın yaşamlarını tarımdan kazanarak sürdürdükleri bilinmektedir. 1980'li yılların ortalarından itibaren turizm sektörünün gelişmeye başlaması beldenin ekonomik karakterini değiştirmeye başlamıştır. Yalıkavak'ta turizm ve ikinci konut olgularının beraber gelişimi günümüzde de devam etmekte olup ticaret ve diğer hizmet sektörlerini etkilemektedir. Yerleşmede yaz aylarında doluluk oranı yükselen turizm tesisleri ve ikinci konutların yanı sıra ikinci konut olgusu ile başlayan ve yerleşikliğe dönüşen nüfus artışı beldede ticaret ve hizmet sektörleri ile küçük sanatların da gelişmesine yol açmıştır.

Görüldüğü gibi Yalıkavak Beldesi'nin ekonomisini ağırlıklı olarak turizm ve ikinci konuta dayalı ticaret ve hizmet sektörleri oluşturmaktadır. Beldedeki tarımsal faaliyetler zamanla azalmış da olsa hala narenciye, sebze ve zeytin üreticiliği yapılmaktadır.

Yerleşmenin topografik ve morfolojik yapısı incelendiğinde; yarımadadaki dalgalı yapıyı karakteristik olarak gösterdiği görülmektedir.

Morfolojik yapıdaki tepe, vadi ve yamaç oluşumları ile girintili çıkıntılı biçimli kıyı yapısı bölgenin doğal güzelliğini olumlu yönde etkileyen bir faktördür. Bu nedenle planlama alanının kıyı bölgesinde irili ufaklı koy, burun ve plaj bulunmaktadır.

Yerleşmenin deniz seviyesinden 618 m. kotuna kadar çıktığı görülmektedir. Topografik durum denize paralel olarak doğrusal bir şekilde artarak güney kesimlerde en yüksek kotlarına ulaşmaktadır. Bu



noktadan sonra güney ve güneydoğu yönünde yükseklik doğrusal olarak azalmaya başlamaktadır. Eğim analizlerinde çalışma alanındaki yüksek eğimli alanların yerleşme alanının büyük bir bölümünü kapsadığı görülmektedir. Yerinde yapılan çalışmalarda eğim durumunun yerleşmeyi kısıtlayıcı bir faktör olmadığı ve yüksek eğimli alanlara yerleşildiği görülmüştür. Eğimin denize paralel olarak artması ve denize olan yönelimin turizm ve ikinci konut alanlarında manzara kalitesini artırıcı bir faktör olduğu görülmektedir.

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır. Bölgede yıllık ortalama sıcaklık 14.9°C'dir. En yüksek ortalama sıcaklık Temmuz ayında 47°C ve en düşük ortalama sıcaklık ise Ocak ayında -12.6°C'dir. Yalıkavak Beldesi'nde mevsimlere göre ortalama sıcaklık ilkbahar aylarında 16,7°C, yaz aylarında 27,0°C, sonbahar aylarında 20,2 °C ve kış aylarında 12,0°C'dir. Yıllık yüksek sıcaklık ortalaması 23,8 °C, yıllık düşük sıcaklık ortalaması da 15°C'dir. Hâkim rüzgar yönü güneybatı yönünde, ikinci hakim rüzgar yönü güney yönündedir. Yıllık ortalama yağış 676.3 mm olarak görülmekte olup yağışların %73.3'si Kasım, Aralık, Ocak ve Şubat aylarında %26.7'si de yılın diğer sekiz ayında düşmektedir.

Yerleşmede orman alanı çok fazla miktarda değildir. Planlama alanının doğusunda kalan orman alanlarının dağılımına bakıldığında; büyük bölümünün mücavir alan sınırlarındaki Dağbelen Köyü ve civarındaki doğal sit alanında olduğu görülmektedir. Bölgedeki ağaç topluluklarının büyük kısmı karaçam ve kızılçam türlerinden oluşmaktadır.

Yerleşmedeki tarım alanlarına bakıldığında merkezin doğusundaki Gökçebel Mahallesi dahilindeki düz kesimlerde mutlak ve dikili tarım alanları yer almaktadır. Yerleşmedeki zeytinliklerin çalışma alanının muhtelif bölgelerinde özellikle eğimli alanlarda yer aldığı görülmektedir. Mera alanları; Küdür Yarımadasında ve Geriş Mahallesi'nin güneyinde büyük alanlar kaplamaktadır.

Beldede teknik altyapı hizmetleri son yıllarda mevcut dokuda ve yeni gelişme alanlarında hızla devam etmekte olup büyük ölçüde tamamlanmıştır. Yerleşmede süregelen en önemli sorun olan içme ve kullanma suyu konusu Bodrum Yarımadası İçmesuyu isale hattı ile çözüme kavuşacaktır. Üç aşamada gerçekleştiren projenin bölgenin 2040 yılında kadar su ihtiyacını karşılayacağı planlanmaktadır.

Beldede kanalizasyon sorunu yer yer şebeke, yer yer de fosseptik ve paket arıtma şeklinde çözülmektedir. Gökçebel Mahallesi'ne hizmet eden bitkisel arıtma tesisi tamamlanmıştır. Buna ilaveten ana arıtma tesisi uygulama aşamasındadır. Beldede tamamlanan çalışmalar ile mevcut kanalizasyon şebekesinin uzunluğu 49,5 km'dir. 2001 yılında Yarımada bütünü için yapılmış bir kanalizasyon tatbikat projesi bulunmaktadır. Bu proje yarımada'nın kanalizasyon sisteminin Yalıkavak'ın da içinde olduğu 12 havza bazında çözümünü önermektedir.

### 3. ESKİ PLAN KARARLARI

Bölgedeki planlama durumunu tarihsel süreç içindeki yasal ve yönetsel değişiklikler ile incelemekte yarar bulunmaktadır. Bodrum yarımadasındaki mekânsal gelişmeye yön verecek üst plan kararlarının verildiği 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planları 1970'li yılların ilk döneminden itibaren yapılmaya başlanmıştır. Yarımada'daki ilk üst ölçek plan çalışması, 1971 yılında onaylanan "Halikarnasos Sahil Millî Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı"dır. Bu plan, plan raporundan aynen alındığı şekli ile:

- Turizm ve köy gelişimine uygun görülen ve konsantre yerleşmeyi mümkün kılacak kısıtlı bir gelişim,
- Binaların, yolların ve diğer yapıların sahil peyzajına uygun düşmesini sağlayacak planlı fiziki bir gelişim,
- Köyler ve ziyaretçilerin ihtiyaçlarına uygun olarak hazırlanmış bir yol sistemi,
- Tabii ve kültürel değerlerinin kullanımına uygun düşmeyen turistik gelişimlerinin yasaklanması,
- Tarım yapılmayan arazilerde, yörenin tabii ekolojisine uygun düşecek ve sahayı daha cazip hale sokacak peyzaj amenajman çalışmalarının; tarım yapılan sahalarda ise toprak ve nem gelişimini

yönlendirecek çalışmaların yapılması,

-Yerli hayvan türlerinin yeniden canlandırılması, varlıkları tehlikede bulunan cinslerin korunması ve balıkçılık sporunun gelişimine yöneltmiş bir balık ve yaban hayatı amenajmanı,

-Gürültücü ve hava-su kirliliği yaratan bütün ticari ve sanayi faaliyetlerin yasaklanması,

-Geniş bir koruma programının hazırlanması ve su altı arkeolojik özelliklerin teşhiri, hedeflenerek yapılmıştır.

Bu planın tamamen yarımadaanın doğal karakterini korumaya yönelik bir gelişme hedeflenerek yapıldığı görülmektedir. Oysa Bodrum 1980 sonrasında, o dönemde öngörülmeleyen bir gelişim sürecine girmiştir. Buna bağlı olarak 1974 yılında yarımadaanın ilk 1/25 000 ölçekli üst planı olan Bodrum-Karatoprak çevre düzeni planı onaylanmıştır. Bodrum'un turizm amaçlı gelişime açılmasının ilk adımı olan bu planın temel hedefleri, kaynaktan aynen alındığı şekli ile:

-Ülke iç ve dış turizmi açısından büyük önem taşıyan turizm kaynaklarının planlı bir biçimde kullanımı,

-Ülke ölçeğinde önem arz eden tarihsel, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının korunması,

-Orman kaynaklarının korunması,

-Kaynakların koruma ve kullanma dengesini, günümüz koşulları altında yasal ve teknik açıdan değişen planlama verileriyle değerlendirerek güncel bir plan üretilmesi olarak tanımlanmıştır. Bu hedeflerden anlaşıldığı gibi yarımadaada koruma-kullanma dengesinin sağlandığı bir gelişim hedeflenmektedir. Daha sonra, çevre düzeni planı gelişim süreci, büyük oranda yarımadaadaki rant kaygısına bağlı ve aynı zamanda planlarla üretilen kararların ilçe kimliği ve gerçekleriyle uyumamasına bağlı olarak kesintili olmuştur.

1980'li yıllarda onaylanan plan, 1991 yılında tamamen revize edilmiştir. Bu revizyonun ardından, 1998 yılında kısmi bir revizyon çalışması yapılmıştır. Bunu 2002 yılında genel bir revizyon izlemiş; ancak bu plan için aynı yıl içinde yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Bunun üzerine planın tamamı revize edilerek 2003 yılında yeniden onaylanmıştır. Ne var ki, 2004 yılında bu plan için de yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

Yarımada bütününde 24.11.2006 tarih, 26356 sayılı Resmi Gazete ilanı ile yürürlüğe giren Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapılmış ve 10.10.2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Daha sonra hem Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilanı kararı hem de bu bölgeye ilişkin hazırlanmış 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı Danıştay 6. Dairesi tarafından iptal edilmiştir.

Plan çalışmasına konu Yalıkavak yerleşmesinde daha önce 25.09.1987 tarih ve 19585 sayılı Resmi Gazete ilan edilen Muğla-Bodrum Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi bulunmaktadır. Sözkonusu turizm merkezine yönelik hazırlanmış ve onaylanmış herhangi bir üst plan niteliğinde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararı bulunmamaktadır.

Görüldüğü gibi, hızla gelişen ve her geçen gün turizmi potansiyeli nedeni ile önemi artan Bodrum Yarımadasında yaklaşık otuz yıldır bir süredir gelişmeleri yönlendiren üst plan kararları bir türlü tam olarak uygulamada kalamamıştır. Özetle ifade etmek gerekirse bölge için 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planlarının uygulaması ve olumlu yönde etkinliğinden söz etmek mümkün olamamaktadır. Halihazır durumda yerleşme sınırlarını içine alan ve yürürlükte bulunan herhangi bir üst plan niteliğinde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararı bulunmamaktadır.

"Aydın-Muğla-Denizli Planlama bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" nda Yalıkavak belediye sınırlarının da içinde kaldığı Turizm Merkezinin olduğu kısımlar " Özel Kanunlara Tabi Alanlar" olarak tanımlanmış olup Yalıkavak beldesinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hedef yılı olan 2025'de oluşması öngörülen toplam nüfus kapasitesi 61.500 kişi olarak kabul edilmiştir.

### Onaylı İmar Planları

Bölgede nazım ve uygulama imar planları bazındaki planlı dönem belediyelerin kurulmasına takiben 1985’li yıllarda başlamıştır. Bölgede hazırlanan ilk plan “Bodrum Belediyesi Kuzey Yerleşmeleri İmar Planı”dır. Yalıkavak, Gündoğan, Türkbükü, Gök köy yerleşmelerini kapsayan bu plan 14.08.1987 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasında bölgedeki beldelerin değişik tarihlerde imar planları onaylanmıştır.

Yalıkavak Belediyesinde son olarak onaylanan bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planları 2003 tarihli onaylı planlar da dikkate alınarak revizyon şeklinde hazırlanmış ve 02.09.2010 tarihinde onaylanmış olup belediye ve mücavir alan sınırları dahilindeki kalan (sit alanları hariç) alanları kapsamaktadır. Planın toplam nüfus kapasitesi 45.000 kişi olarak öngörülmüştür. Toplam büyüklüğü sit alanları hariç yaklaşık 3.000 hektardır. Bu plan dâhilindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise etaplar halinde farklı tarihlerde onaylanmıştır. Ancak söz konusu planlarla ilgili açılan davalar kapsamında yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verilmiştir.

Yalıkavak Belediyesi sınırları dâhilinde bulunan Sandıma Kentsel Sit Alanı için yapılmış Koruma Amaçlı İmar Planı 65 ha.lık bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu planla ilgili revizyon çalışmaları halen devam etmektedir.

Yalıkavak mücavir alanında kalan Dağbelen Köyü koruma amaçlı imar planları 08.11.2010 tarihinde onaylanmış olup 26 ha. alanı kapsamaktadır.

### 4. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ VE HEDEFLER

1980’li yıllardan itibaren çok hızlı bir değişim ve gelişim sürecine giren bölgede üst ölçekte bir kontrol ve denetim sağlayacak türde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının tam olarak uygulamaya geçirilememesi, bölgedeki beldelerin belde sınırları içinde münferit, parçalı planlama anlayışı ile kontrolsüz planlama, uygulama ve yapılaşması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Özellikle plan onay yetkisinin 1985 sonrası belediye meclislerine verilmesine bağlı belediyelerce onaylanan ve uygulanan münferit alt ölçekli imar planları ile gelişmeler oluşmuştur.

Bodrum yarımadası bütününe bakıldığında yarımada da nazım ve uygulama imar planları bazındaki planlı dönem yine 1970’li yıllarda başlamıştır. O dönemde Merkez, Turgutreis ve Karaova (Mumcular), bucak merkezleri olarak belde statüsüne sahip üç yerleşmedir. Diğer belediye teşkilatları ise 1989-1999 yılları arasında kurulmuştur.1990’lı yıllara kadar Yarımada’nın büyük bir bölümü köy statüsünde olduğundan mekânsal gelişme plansız olarak, köy yerleşik alanlarındaki plan koşulları ve mevzii planlarla gerçekleşmiştir. 1999 yılından sonra, Yarımada’nın büyük kısmının belediye teşkilatına sahip, kentsel alan statüsü kazanmış yerleşmelere dönüşmesi de mekânsal kararların planlı hale dönüşmesi anlamına gelmemiştir.

Zira hala bazı yerleşmelerin onaylı, kendi içinde bütünlük içeren, plan hiyerarşisine uygun imar planları bulunmamaktadır. Üst planlama sürecinin etkin olmaması, coğrafyaları ve mekânsal gelişme eğilimleri benzerlik gösteren beldelerin mevzii planlar, tadilatlar ve farklı plan uygulama hükümleri ile gelişmesine neden olmuştur. Bu kontrol edilmeyen mekânsal gelişme sonucunda ilçenin simgesi haline gelmiş “2 katlı, taş ve beyaz” özellikleri taşıyan tipik Bodrum evleri mimarisinin bile korunamadığı; üç katlı, farklı renkte ve coğrafyaya uymayan yapılaşmaların çoğaldığı görülmektedir.

Yarımadadaki kesintili çevre düzeni plan süreci ve alt ölçekli planların yetersizliği düşünüldüğünde, turizm gelişiminin de günümüze kadar politik kararlarla yönlendirildiği sonucuna varılabilir. Buradaki önemli nokta, bu çevre düzeni planı ile gelecekteki turizm gelişiminin planlı bir sürece çekilmesi olacaktır.

Planlamaya konu alanların da içinde kaldığı Bodrum Yarımadasına yönelik geçmiş dönemde çeşitli zamanlarda üst ölçekli plan niteliğinde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı çalışmaları yapılmış olmakla birlikte bu planlar dava konusu edilerek veya iptal edilerek uygulaması ve yürütmesi durdurulmuştur.

Daha önce Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından bölgeye ilişkin farklı zamanlarda

1/25000 ölçekli plan çalışmaları yapılmıştır.

Daha sonra Bodrum Yarımadasının tamamı “Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” ilan edilmiştir. Bunu takip eden süreçte; yarımadanın tamamı için çevre düzeni planı yapımı gerekliliği doğmuş planlamaya konu alanların da içinde kaldığı Bodrum Yarımadası bütününe ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı 10.10.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş sonrasında açılan davalar neticesinde bu planlar iptal edilmiştir.

Böylece planlama çalışmasına konu Yalıkavak belediye sınırlarının içinde kaldığı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli herhangi bir çevre düzeni planı kalmamıştır.

Yalıkavak Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden birisi olan ve son 15-20 yılda hızlı bir gelişim gösteren Bodrum Yarımadası içerisinde kalmakta olup sahip olduğu doğal güzellikler ve turizm potansiyeli açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Buna bağlı olarak yerleşme içinde ve yakın çevresinde çok dinamik bu nedenle hızla değişme eğilimi gösteren doğal-yapay ve sosyal-ekonomik oluşumlar bulunmaktadır.

Yerleşme özellikle son dönemde Bodrum Yarımadası genelinde olduğu gibi turizmin gelişimi, konut talebi ve nüfus artışı ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Bu süreçteki söz konusu değişim ve gelişim hızı Yalıkavak gibi bir yerleşme büyüklüğü için normal bir gelişme seyri değildir. Bu durum beraberinde bir çok etkileşimi getirmekte olup, yerleşmede kısa sürede mekânda da yapılaşma alanlarının artmasına ve hızlı bir değişime neden olmuştur.

Son dönemlerdeki nüfus artışı ile gelişme ve değişimin gelecek dönemde de devam edeceği düşünüldüğünde bu durumun planlamada göz önünde bulundurulması, gerekli tedbirlerin alınması, plan kontrol ve denetiminin sağlanması bir zorunluluktur.

Bölgede uzun yıllardan beridir devam eden üst ölçekli plan sorunsalı nedeniyle en azından yerleşme bazında bütüncül üst ölçekli planların ivedilikle ve sağlıklı bir şekilde yapılması bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır.

Yerleşmedeki yapılaşmaların daha nitelikli bir şekilde gelişimi, yerleşmenin tarihi, doğal ve kültürel yapısı ile silüetinin korunması açısından geçmiş dönemdeki uygulamada yaşanan sıkıntılar ile geçmiş plan kararlarının ortaya çıkardığı yapılaşma biçimi de dikkate alınarak uygulamada belirlenen olumsuzlukları gidermeye yönelik plan ve plan notlarında düzenlemeler yapma ihtiyacı bulunmaktadır.

Yakın dönemde uygulamaya konan 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri de dikkate alınarak, yerleşme sınırları içinde, uygulama imar planı bulunan alanlar dışında kalan arazilerin ve tarım alanlarının belirlenerek sınıflandırılması yönünde Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan görüş doğrultusunda, plan kararlarının yeniden düzenlenmesi gerekliliği bulunmaktadır. Bu kapsamda tarımsal alanlar ile tarım dışı kullanılabilir alanlar dikkate alınarak plan kararları oluşturulması ihtiyacı bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra yerleşmenin mekânsal arazi kullanım kararlarının yeniden irdelenerek, yakın dönemdeki gelişmelerin değerlendirilip ortaya çıkan ihtiyaçlara göre düzenlemeler yapılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Yerleşmenin sahip olduğu potansiyeller ve gelişme trendi bölge içindeki konumu ve işlevi nedeniyle, geçmişte ve gelecekte öngörülen hızlı büyümesi, sağlıklı bir planlama ihtiyacını beraberinde getirmektedir.

Bu doğrultuda da bakıldığında son dönemlerdeki nüfus artışı ile gelişme ve değişimin gelecek dönemde de artarak devam edeceği düşünülürse bu durumun planlama çalışmalarında göz önünde bulundurulması, gerekli tedbirlerin alınması ve alternatiflerin oluşturulması bir zorunluluktur.

Yerleşmenin gelecek dönemde ülke ve bölge içerisindeki yükleneceği fonksiyonlar ve sahip olduğu imkânların göz önünde bulundurulması kimliğinin ortaya konması gereği bulunmaktadır.

Bölgede yer alan turizm tesislerinin yarımadanın diğer bölgelerindeki tesislere oranla daha

nitelikli olması ve yapılacak olan yeni tesislerin de bu kaliteyi yakalama istekleri, bölgede nitelikli planların ve plan kararlarının oluşumunu destekleyen unsurlardır.

Yerleşme için arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgesel nüfus yoğunlukları, gelişme yön ve büyüklükleri, ulaşım sistemi, kentsel çalışma alanlarının yer seçim kararları gibi hususları ele alan çok boyutlu bir üst ölçekli plan ihtiyacı bulunmaktadır.

Turizm potansiyellerinin yanı sıra korunması gerekli alanların da olduğu böylesine önemli bir bölgede kontrol, denetim ile planlı bir gelişim açısından üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarının bir an önce onaylanarak hayata geçirilmesi gereksinimi bulunmaktadır. Yine beldenin alt ölçekli imar planları da halihazırda çeşitli nedenlerden dolayı yürütmesi durdurulmuş veya iptal edilmiştir.

Yine çok geniş bir alana sahip Yalıkavak yerleşmesi mücavir alanda kalan alanlarla birlikte toplam 4750 hektar gibi bir büyüklüğe sahiptir. Bu büyüklükteki alanların plan kontrol ve denetimi içinde gelişimi için bir an evvel, öncelikle üst ölçekli planlarının sonrasında ise alt ölçekli planlarının yapılarak hayata geçirilmesi oldukça önem arz etmektedir.

Bodrum Yarımadası veya Turizm Merkezi içinde Yalıkavak yerleşmesi; alansal büyüklüğü, konumu, doğal ve fiziksel özellikleri, yerleşim biçimi açısından kendi içinde bir alt bölge olarak düşünülebilecek bir yapıdadır. Bu yönleriyle ve Yalıkavak özelindeki mevcut plansızlığın bir an önce giderilmesi açısından 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının Yalıkavak yerleşme ve gelişme alanları ile mücavir alan bütününde öncelikli olarak yapılması bir gereklilik olarak ortaya çıkmıştır.

#### 4.1. Amaç-Hedefler

1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı'nın temel amaç ve hedefleri şöyledir;

Bu çalışmanın temel amacı; "Çevre Düzeni Planı" tanımına uygun olarak doğal, tarihi ve kültürel değerlere sahip ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu Yalıkavak yerleşmesinin belediye sınırları içindeki kesimi ile belediye mücavir alanı içerisinde kalan (Dağbelen köyünün olduğu kesim) bölümünde; mekânsal, yönetsel ve işlevsel bir bütünlük içinde; doğal, tarihi ve kültürel değerler ile kentsel ve kırsal gelişmeler arasındaki koruma-kullanma dengesinin oluşturulması, sektörel gelişimin planlı bir şekilde sürdürülmesi ve bölgede üst ölçekte plan kontrol ve denetiminin sağlanmasıdır.

Kamusal hayatı yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini rasyonel biçimde belirlemek diğer amaçlardandır.

Yalıkavak yerleşmesinin, sahip olduğu coğrafi üstünlüğünü, ekonomik, doğal ve kültürel değerlerini ve birikimlerini koruma-kullanma dengesi içinde sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmesi ve bu gelişimin planlı olması ve planlamanın da sosyo-ekonomik ve mekansal boyutları içermesi gerekmektedir. Bu kapsamda plan çalışmasının hedefleri;

- Doğal, tarihi ve kültürel değerlere sahip ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu yörenin; koruma-kullanma dengesi içinde planlı, sağlıklı, sürdürülebilir kalkınma ve gelişimi ile plan kontrol ve denetiminin sağlanması,
- Bölgeye ilişkin üst ölçekli ana kararların verildiği çevre düzeni planının alt ölçekli planlara temel oluşturması,
- Doğal, kültürel, çevresel değerlerin, tarihi varlıkların, su kaynaklarının, koruma-kullanma dengesi içinde sürdürülebilirlik genel ilkesi koşutunda korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi,
- Bu plandan önce tespit ve ilan edilmiş bulunan ve sonrasında edilecek tüm sit-koruma alanlarının sürdürülebilirlik genel ilkesi koşutunda korunarak geliştirilmesi,
- Bölgenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân

sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek plan kararlarının oluşturulması,

- Planlama alanında, bu plan ve sonrasında yapılacak alt ölçekli planlamalarda münferit uygulamalar yerine mümkün olduğunca bütüncül, birbiriyle entegre ve tamamlayıcı plan kararlarının üretilmesi,
- Bu plan kapsamında kalan alanlarda, arazi kullanımı ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşmasının sağlanması, afet etkilerinin azaltılması,
- Planlama alanında yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve yerleşme alanlarının yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararların üretilmesi,
- Mekânsal gelişme stratejilerinin belirlenmesi, korunması gerekli doğal, ekolojik, kültürel ve peyzaj özellikleriyle uyumsuz ve bu nitelikler üzerinde olumsuz etki yapabilecek düzensiz yapılaşmanın önlenmesi,
- Kıyıya açılım noktasında yer alan yörenin 'sürdürülebilir kıyı kullanımı' ilkeleri çerçevesinde geliştirilmesi,
- Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde, gelişme hedeflerinin belirlenmesi ve planlamaya yansıtılması, arazi kullanım kararlarının verilmesi,
- Turizm potansiyeli yüksek olan bölgede turizm yatırım ve işletmelerinin planlı, nitelikli ve sağlıklı bir yapıda olması konusunda yönlendirici plan kararları üretilmesi.
- Bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetlerinin ve yatırımlarının yer seçimi kararlarının belirlenmesi.

Çevre düzeni planı çalışması bu ana hedefler doğrultusunda hazırlanmıştır.

## 5. KORUMA İLKELERİ

- 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- Orman vasıflı alanlar yasal mevzuatla tanımlanmış sınırlı kullanımlar dışında ilgili mevzuat hükümlerine göre korunacaktır.
- Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır.
- Önemli doğa alanlarının bulunduğu bölgede doğal, tarihi, kültürel ve çevresel değerler, ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler, korunması gerekli flora ve fauna, topoğrafik oluşumlar vb. değerlerin korunması esas olup bu doğrultuda gerekli tedbirler alınacaktır.
- Planlama alanı içinde yer alan parsellerdeki yetişmiş tek ya da toplu zeytin, narenciye, meşe, akdeniz hurması, sakız, melengiç, pınar, defne ve keçiboynuzu gibi uzun ömürlü ağaçların; sabırlık, frenk inciri gibi yöresel peyzaj oluşturan bitkiler ile özelliği olan kaya oluşumlarının ve diğer yöresel doku unsurlarının (su kuyusu, sarnıç, ocak vb.) korunması esastır. Bunun sağlanabilmesi amacıyla zorunlu durumlarda yol güzergahları, yapılaşma koşulları ve benzeri konularda yetkili idarelerin denetiminde düzenleme yapılacaktır.
- 31.12.2004 gün ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği”nde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.
- Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda “katı atıkların kontrolü yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirleticili faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
- Planlama alanı içerisinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanları ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için gerekli tedbirler alınacaktır.
- Planlama alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir.
- Bu plan kapsamında, yerleşim alanlarında sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, evsel atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli tedbirlerin alınması ilgili idarece sağlanır.

## 6. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

1/25000 öleklİ çevre düzeni planı kararlarının ve plan hükümlerinin oluşumunu yönlendiren kriterler ana başlıkları ile aşağıdaki gibidir;

- Planın amaç ve hedefleri
- Kanun ve yönetmelikler
- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri
- Koruma ilkeleri
- Çevresel faktörler
- Doğal ve yapay eşikler
- Korunması gerekli tarım alanları
- Sit koruma alanları
- Orman alanları
- Mera alanları
- Bölgedeki mevcut ve potansiyel turizm gelişmeleri
- Bölgedeki ikinci konut gelişmeleri
- Kıyı alanları
- Nüfus projeksiyonları ve kabulleri
- Önceki plan kararları
- Bölgenin ve yerleşmenin geçmişten gelen üst ve alt ölçekli plan sorunları
- Mülkiyet durumları
- Yerleşmenin bölge içindeki konumu



## 7. PROJEKSİYONLAR VE KABULLER

### 7.1. NÜFUS-KAPASİTE KABULLERİ

Yalıkavak yerleşmesinin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2010 yılı verilerine göre toplam kış nüfusu 10.663'dir. Dağbelen Köyünün 2010 yılı nüfusu ise 429 kişi civarındadır.

Beldenin 1980 ve 2010 yılları arasında sürekli ikamet eden nüfus gelişimi incelendiğinde 1980 yılında 2.148 olan nüfus 2010 yılında 10.663 kişiye çıkmıştır. Yani yaklaşık 5 kat gibi bir artış olmuştur. Bu dönemde düzenli ve hızlı bir nüfus artışı söz konusudur.

**Tablo: Yalıkavak Nüfus Gelişimi**

Yıllar	Nüfus
1980	2148
1985	2284
1990	3780
1997	5845
2000	7694
2008	9.845
2010	10.663

Kaynak: TÜİK

Yalıkavak bölge içinde en hızlı nüfus artışına sahip yerleşimlerden birisidir. Nüfusun hızlı artışında bölgedeki turizm gelişiminin yanı sıra buraya çalışma amaçlı gelenlerin de etkisi büyüktür. Bunun yanı sıra yazlık (geçici) konut olarak kullanılan konutların bir bölümü zamanla sürekli oturulan konutlara dönüşebilmektedir.

Yalıkavak, Bodrum Yarımadasındaki ikinci konut türü yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgelerdendir. Bu kapsamda bölgedeki ve yerleşmelerdeki mevcut konut sayıları ve kapasiteleri ile kullanım oranları dikkate alınarak hesaplamalar ve tespitlerin yapılması yöntemine gidilmiştir.

Planlama alanındaki nüfus incelemeleri yapılırken klasik etütlerin yanı sıra bölgenin turizm potansiyelinden kaynaklanan kış ve yaz nüfus etütleri de ayrı ayrı yapılmıştır. Yerinde yapılan çalışmalar ve belediyelerden alınan bilgilere göre planlama alanında mevcut konut sayısı dikkate alındığında yaz kış sürekli yaşayan (burada ikamet eden) yerleşik nüfus dışında çeşitli dönemlerde burada yaşayan bir nüfus bulunmaktadır. TÜİK verileri ikametgâha göre yerleşmelerin nüfus tespitlerini yapmaktadır. Tatil bölgelerinde yazlık türü ikinci konut olarak tabir edilen kullanımların yoğun olduğu bölgelerde yerleşmelerin net bir nüfus tespiti mümkün olmamaktadır. Şöyle ki; ikinci konut olarak kullanılan konutların bir kısmı bir yıl boyunca hiç kullanılmaz iken bir kısmı birkaç aylığına belli bir dönem kullanılmakta, bazıları ise tüm yıl olmasa bile 9-10 ay gibi yılın büyük bir bölümünde kullanılabilir. Yani yerleşmelerde yılın 12 ayı sürekli değişen bir nüfus söz konusu olmaktadır.

Bazı yerleşmelerde kış nüfusu olarak tabir edilen sürekli oturan nüfus olan ve sayım dönemlerinde tespit edilen nüfus, yaz aylarında 4-5 katına kadar çıkmaktadır. Nüfus projeksiyonlarında zorunlu olarak TÜİK nüfus sayımları baz alındığından dolayı planlama nüfusu ile projeksiyon nüfusları arasında fark oluşmaktadır. Planlama hedef yılı içerisinde de aynı gelişimin yoğun bir şekilde devam edeceği ve bu nüfusun bir kısmının daimi ikametgâha dönüşeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte değişken yazlık nüfusun farklı dönemlerde ikamet ettiği de projeksiyon hesaplarında dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda bölgedeki mevcut konut sayıları ve kapasiteleri ile kullanım oranları dikkate alınarak hesaplamalar ve tespitlerin yapılması yöntemine gidilmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalar ve belediyelerden alınan bilgilere göre Yalıkavak'ta 19.375 kişilik

nüfusa yönelik sezonluk olarak geçici ikamet edilen konut kapasitesi bulunmaktadır.

Yani Yalıkavak yerleşim alanlarındaki mevcut konut sayıları dikkate alındığında konut alanlarının tam dolulukla toplam nüfus kapasitesi 30.038 kişidir.

**Tablo: Yalıkavak Toplam Nüfus Kapasitesi (2010)**

Devamlı ikamet eden nüfus (kış)	10.663
Geçici ikamet eden nüfus (yaz)	19.375
<b>Toplam</b>	<b>30.038</b>

Kaynak: TÜİK (ADNKS, 2010), Belediyeler, Yerinde yapılan çalışmalar  
(\* ) Mücavir alanda yer alan Dağbelen köyü nüfus hesaplarına dahil edilmemiştir.

Ancak bu nüfus yerleşmedeki konut alanlarının tam doluluk ile yani kapasite nüfusu olarak değerlendirilmelidir. Yukarıda da belirtildiği gibi bu nüfus hiçbir zaman aynı anda bölgede bulunmamaktadır.

**Tablo: Konut, Nüfus, Hane Büyüklüğü ve Kapasite Göstergeleri**

	DEVAMLIL İKAMET EDEN NÜFUS (KIŞ)			GEÇICI İKAMET EDEN NÜFUS (YAZ)		
	KONUT SAYISI	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS	KONUT SAYISI	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
<b>YALIKAVAK</b>	3554	3.00	<b>10663</b>	7750	2.50	<b>19375</b>
	<b>TOPLAM KONUT SAYISI</b>		<b>TOPLAM NÜFUS KAPASİTE</b>			
<b>YALIKAVAK</b>	<b>11304</b>		<b>30038</b>			

Kaynak: Arazi çalışmaları, TÜİK verileri, Belediyeler

Planlama alanındaki hane halkı yapısı incelendiğinde kış ve yaz nüfusuna göre değişkenlik göstermektedir. Yerinde yapılan çalışmalar ve TÜİK verileri sonucunda devamlı ikamet eden nüfus (kış nüfusu) hane büyüklüğü 3 civarında, geçici ikamet eden yaz nüfusu (ikinci konut) hane büyüklüğü 2,50 olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanındaki hane büyüklüğü 4,50 olan ülke ortalamasının oldukça altında olup, Muğla il geneli ve Batı Anadolu ortalamalarına yakındır.

Bölgedeki turizm tesislerinde de özellikle sezonda yani yaz aylarında yaklaşık 4-5 aylık bir doluluk olmaktadır. Yani turizm tesisleri için yıl boyu ortalaması için %50'nin altında bir doluluk oranı söz konusudur.

Yerleşmelerde geçici ikamet eden nüfusun, ortalama yıl boyu bölgede bulunma oranının %50 gibi olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda bakıldığında Yalıkavak yerleşmesinde TÜİK verilerine göre devamlı ikamet edilen konut sayısı 3554 ve nüfus 10663 iken, geçici ikamet için kullanılan konut sayısı 7750 ve nüfus 19375 kişidir. (Devamlı ikamet eden nüfus için ortalama hane büyüklüğü 3 iken, geçici ikamet için kullanılan konutlar için ortalama hane büyüklüğü 2.5 kabul edilmiştir) . Yani mevcut konutun yaklaşık 2 katı kadar geçici ikamet için kullanılan konut bulunmaktadır. Buna göre mevcut konut sayılarından da yola çıkılarak yapılan tespite göre konut yapılaşmalarının alacağı kapasite nüfusu toplam 30.038 olarak bulunmuştur.

Yine yerleşmenin turizm tesisi yatak kapasitesi 7.500'dür.

Bu doğrultuda Yalıkavak yerleşmesinde doluluk oranları dikkate alınarak ortalama nüfus değerlerine bakıldığında geçici ikamet eden nüfus için yıl boyu ortalama bölgede bulunma oranının %50 gibi olduğu dikkate alınarak konutlarda aynı anda bölgede bulunan konutlardaki ortalama nüfus değerleri toplamları  $10663+(19375/2)=20350$  kişi civarındadır. Turizm tesislerinde de ortalama doluluğun %50 olacağı varsayıldığında  $(7500/2)=3750$  en yoğun dönemlerde bölgede bulunan ortalama nüfus değerleri toplamı yaklaşık 24000 kişi civarı olmaktadır.

Yukarıda da bahsedildiği gibi yerleşmelerin özelliğinden dolayı bu değer bazı aylarda özellikle yaz aylarında 30000'e çıkabilmekte, bazı aylarda ise özellikle kış aylarında 12-13000 civarında olmaktadır.

Yalıkavak nüfus projeksiyonları sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo: Yalıkavak Nüfus Projeksiyonları**

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	
2015	11969	16123	13958	14062	14632	12587	13889
2020	13499	21651	18272	18544	20079	14857	17817
2025	15029	29075	23920	24455	27554	17538	22928

Yalıkavak'ın 1980 yılından sonraki nüfus artışı nüfus projeksiyonlarına da yansımakta olup logaritmik yöntem ile 29075, üssel yöntem ile 27554 düzeylerine ulaştığı görülmektedir. Beldenin 2025 yılı projeksiyon hesapları ortalaması 22928'dir.

Belde yarımada içinde en çok konut talebi olan yerleşmelerden biridir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışının önümüzdeki dönemde de devam edeceği düşünülmektedir.

Mevcut durumda devamlı ikamet eden nüfus (10663), toplam kapasite (sezon) nüfusunun(30038) % 35'i civarındadır.

Daha önce de bahsedildiği üzere bölgede son yıllardaki ikinci konut türü yerleşme olgusu devamlı ikamete doğru bir eğilim içinde değişmektedir. Mevcut durumda % 35 seviyesinde olan devamlı ikamet eden nüfus oranının, planlama döneminde bölgedeki ikinci konutların bir kısmının sürekli ikamet edilen konuta dönüşmesi ve ikinci konut gelişiminin eskisi gibi fazla olmayacağı da öngörülerek %45 düzeylerinde olacağı öngörülmektedir.

Bu hususlar da dikkate alınarak nüfus projeksiyonları değerlendirildiğinde Yalıkavak için devamlı ikamet eden (yerleşik) nüfusun, nüfus projeksiyonları ortalamasının biraz altında 22.500 olacağı varsayılarak plan nüfus kabulleri yapılmıştır. Yerleşmenin son 10 ve 20 yıllık nüfus gelişimi de bu kabulü destekler niteliktedir. Yerleşmenin daimi kış nüfusunun son 15 yıllık süreçteki gelişimine bakıldığında; nüfusun 2 kat artmış olduğu görülmektedir.

Bu doğrultuda da devamlı ikamet edecek nüfus kabullerinden yola çıkılarak 2025 yılı Yalıkavak yerleşme alanları için toplam nüfus kapasitesi 50.000 ve geçici ikamet eden nüfus (yaz) kapasitesi 27.500 kişi olacağı kabulü ve öngörüsü yapılmıştır.

**Tablo: Mevcut ve Kabul (2025) Toplam Nüfus ve Kapasite Değerleri**

BELDELER	DEVAMLIL İKAMET EDEN NÜFUS (KIŞ) (%45)		GEÇİCİ İKAMET EDEN NÜFUS (YAZ)(%55)		TOPLAM NÜFUS KAPASİTE	
	MEVCUT	2025	MEVCUT	2025	MEVCUT	2025
<b>YALIKAVAK</b>	10663	<b>22500</b>	19375	<b>27500</b>	30038	<b>50000</b>

Planlama alanı bütününde ikametgaha göre sürekli oturan nüfus değerleri baz alınarak yapılan nüfus projeksiyonları ile 2025 yılı Yalıkavak için yerleşik nüfus öngörüsü 22.500 kişidir. Yukarıda belirtilen gerekçeler de göz önünde bulundurularak planlamada toplam nüfus kapasitesi 50.000 kişiye göre konut yerleşme alanlarının planlanmasının uygun olacağı olarak öngörülmüştür.

## 7.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

2010 yılında, yerleşmede çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranı % 40'dır. Hedef yılın sürekli ikamet eden nüfus kabulü 22.500 olup çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranının yine aynı oranda (% 40) olacağı varsayımıyla, yapılan hesaplamalar sonucu Yalıkavak'da 2025 yılında çalışan sayısının 9.000 kişi olacağı öngörülmüştür. Yalıkavak'ın sektörel yapısının planlama döneminde ticaret ve turistik faaliyetler doğrultusunda değişeceği öngörülmektedir.

Hâlihazır durumda turizm sektörü doğrultusunda şekillenen sektörel yapının gelecekte de bu yönde gelişimi artacaktır. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü gibi tarım sektöründe çalışanların oranının toplam istihdama oranı düşmektedir. Bölgedeki tarım alanlarının korunup mevcut çalışan nüfusun biraz artacağı varsayımından hareketle tarım sektörünün toplam istihdamdaki payı % 17,64'den % 13,33 seviyesine düşecektir. Bölgedeki tarım alanlarından nitelikli ürün elde edilmesi tarım sektörünün devamını mümkün kılmaktadır.

**Tablo:Sektörel Projeksiyonlar**

SEKTÖRLER		2025	
		Çalışan Sayısı	Toplam Çalışana Oranı (%)
<b>TARIM</b>	TARIM VE HAYVANCILIK	1200	13,33
<b>HİZMETLER</b>	RESMİ KURUM	340	3,78
	EĞİTİM	185	2,06
	SAĞLIK	85	0,94
	TİCARET	3440	38,22
	TURİZM	1960	21,78
	KÜÇÜK SANATLAR	520	5,78
	ULAŞTIRMA-DEPOLAMA	205	2,28
	<b>ARA TOPLAM</b>	<b>6735</b>	<b>74,83</b>
<b>SANAYİ</b>	SANAYİ	450	5,00
	İNŞAAT	615	6,83
	<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1065</b>	<b>11,83</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>9000</b>	<b>100</b>

Beldedeki turizm sektörünün lokomotif rolündeki hizmetler sektörünün toplam istihdam içindeki payının % 68 seviyelerinden % 75 seviyelerine yükseleceği öngörülmektedir. Halen uzmanlaşma sürecine giren ticaret ve diğer alt hizmet sektörlerinin bu trendinin devam ederek artacağı düşünülmekte ve bu konularda İlçe Merkezine olan bağımlılığın azalacağı düşünülmektedir.

Mevcut trendler değerlendirildiğinde Yalıkavak Beldesinin, marina ve benzeri yatırımların etkisi ile yarımada'nın kuzey bölgesinde bir merkez olacağı görülmektedir. Bölgedeki inşaat sektörünün planlama

döneminde nispeten doyunluğa ulaşacağı düşünölmektedir. Mevcut durumda toplam istihdam içindeki payı % 14,2 seviyesinde olan sanayi-inşaat sektörünün planlama döneminde % 11,83 seviyelerine gerileyeceğı düşünölmektedir.

## 8. ARAZİ KULLANIM DURUMU VE PLANLAMA KARARLARI

Yalıkavak beldesi, turizm ve konut alanlarının iç içe geçtiği bir sahil yerleşimidir. Yalıkavak, marinanın hizmete açılması ile birlikte önemli bir turistik çekim merkezi haline gelmiştir. Yarımada içinde hızlı bir gelişim süreci geçirmektedir.

Tarihsel süreç içinde beldenin gelişimi incelendiğinde; ilk yerleşmelerin 5 odakta olduğu buralardan yayılım gösterdiği anlaşılmaktadır. Yalıkavak Mahallesi eskiden sahilten içeride birer köy olan eski yerleşim birimlerinden Yayla, Merkez Sandıma ve Sülüklü'yü içine almaktadır. Bu köylerin daha güney-batısında kalan Geriş Köyü de yine Geriş mahallesinin eski yerleşim birimidir.

Sandıma yerleşmedeki en eski yerleşim birimi olup şu anda boş ve koruma altındadır. Belde merkezinin güney bölümünde yer alan köy, denize hâkim bir tepe üzerinde bulunmaktadır. Bu alandaki gelişme topoğrafik şartların elverdiği düzeyde kendi etrafında 1970'li yıllara kadar devam etmiştir. Daha ileriki tarihlerde turizmin gelişmesi ile merkez daha cazibeli bir yerleşim alanına dönüşmüş ve kıyıya doğru yönelimler başlamıştır.

İlk yerleşimin odak noktaları olan Geriş ve Gökçebel köy yerleşmeleri tarihi süreç içinde kendi makroformları etrafında organik olarak gelişmiştir. Tarımsal üretime bağlı yerleşim deseni gösteren bu köylerde; turizm sektörünün gelişmesiyle 1990'lı yıllardan itibaren yayılım yavaşlamış ve şekil değiştirmiştir.

Belde merkezinin tarihi gelişimi Sandıma ve Gökçebel köyleri kadar önceye dayanmamakla birlikte balıkçılık amacıyla yerleşimin eski tarihlere kadar gittiği bilinmektedir. Merkezde yerleşim 1950'li yıllardan itibaren kendi etrafında gelişmeye başlamış ve yayılma 1970'li yıllarda tarım amaçlı olarak artmıştır.

Merkezdeki yayılım turizmin gelişmeye başladığı 1980'li yıllardan itibaren kuzey ve batı kıyıları boyunca hızlı bir şekilde artmıştır. 1885 – 2000 yılları arasındaki dönemde turizm tesisleri ve ikinci konut alanları batıda kıyı boyunca Geriş'e doğru, kuzeyde Küdür Yarımadasına doğru kıyı boyunca bir şerit halinde yer seçmiştir. Yine aynı dönemde bu gelişme belde topraklarının tamamında görülmekte olup, Gökçebel Koyu ve Küdür Yarımada'sının bir bölümünde de gerçekleşmiştir. 2000 yılından günümüze kadar olan dönemde gelişmenin bir önceki döneme göre daha hızlı olduğu görülmektedir.

Bir önceki dönemde sahil bölümü yapılaşan beldede son dönemle birlikte kıyının geri görünüm bölgesi kıyıya paralel bir şerit halinde gelişmiştir. Bu dönemde denize hâkim yüksek eğimli alanlar bile gelişmeye başlamıştır.

Yerleşmede sahilten içte kalan bölgelerde makilik-fundalık alanlar yer almakta, bu alanlar dahilinde ise seyrek yoğunlukta yapılaşmalar bulunmaktadır.

Yalıkavak'taki son dönemdeki değişime bağlı olarak, ticaret alanları da gelişme göstermiştir. Yalıkavak'ta ticaret alanları iki farklı bölgede yoğunlaşmıştır. Bunlar; Yalıkavak sahile kadar uzanan merkezi alanlar ile Yalıkavak-Gündoğan yolu boyunca uzanan bölgedir. Gebeş Dağı ile liman arasındaki bu bölge mevcuttaki ticari merkez, resmi kurumlar ve eğitim tesislerini de içine almaktadır.

Son dönemlerde Sülüklü yerleşimin olduğu alanlar ile Gündoğan yolunun her iki tarafındaki bölümler yeni gelişme alanları olarak oluşmaya başlamıştır. Bu alanlarda ticari kullanımlar, akaryakıt istasyonları, alışveriş merkezleri, küçük sanayi alanları vb. kullanımlar yoğunlaşmıştır. Bunun yanı sıra turizm ve konut gelişmeleri de bulunmaktadır.

Ayrıca bu yol üzerinde Yalıkavak Küçük Sanayi Sitesi faaliyete geçmiştir.

Yerleşme alanları arasında merkez bölgesi doğusunda kalan alanlarda narenciye bahçeleri, sebze bahçeleri ve seyrek zeytinlikler bulunmaktadır. Ancak bu alanlarda organize ve pazarlamaya dönük tarımsal faaliyet bulunmamaktadır.

Sahilden iç kesimlerde düz alanlarda (ağırlıklı Gökçebel tarafında) tarımsal alanlar, daha eğimli alanlarda ve iç kesimlerde ise marjinal tarım alanları, tarım dışı alanlar, makilik-fundalık alanlar bulunmaktadır. Bu alanlardaki bitki örtüsü; ince gövdeli, sert, bazen kenarları dikensi, cilalı daimi yeşil yapraklı 3-4m. boyları olan çalı görünümü ya da ağaççık şeklindedir. Bölgede deniz seviyesinden başlayarak 600m.ye kadar olan sahalarda maki formasyonu yoğun olarak görülmektedir. Bu formasyonun başlıca türleri koca yemiş, sandal, funda, mersin, menengiç, keçiboynuzu, pırnal meşesi, defne, akçakesme, erguvan ve benzeri gibi ağaç türleridir.

Yalıkavak yerleşmesinde en karakteristik bitki örtüsü güneydoğu bölümdeki üst kotlarında yer alan orman alanlarıdır. Karaçam ve kızılçam ağaç topluluklarından oluşan bu orman alanı aynı zamanda doğal sit alanıdır.

Yerleşmede zeytinliklerin de geniş alanlar kapladığı görülmektedir. Zeytinlikler orman alanları gibi belli bir bölgede yoğunlaşmamakta birlikte yerleşmenin yine yukarı kotlarında muhtelif bölgelerde yer almaktadır.

Bölgede tarımsal faaliyetlerin devam ettiği ve genellikle meyve-sebze ve özellikle narenciye dikili bahçelik alanlar bulunmaktadır. Yerleşmede üzerinde herhangi bir bitki örtüsü bulunmayan veya çok seyrek çalılık olan alanlar yerleşmenin güneybatısında, kuzeydoğusunda ve özellikle Küdür Yarımadasında büyük alanlar kaplamaktadır.

Küdür Yarımadası doğal güzellikleri ve bu bölgede yaşayan foklar nedeniyle koruma altına alınmış ve doğal sit alanı statüsüyle korunmaktadır. Mevcut haliyle yapılaşmaların olmadığı doğal dokusunun korunduğu bir yapıdadır. Yine yerleşmenin güney batısında Geriş köyünün güneyinde bulunan bölge ile güney-doğusunda kalan Dağbelen köyünün olduğu kısımda 1 ve 3. derece doğal sit alanları bulunmaktadır.

Belde de orman statüsündeki alanlar en doğu ve güney-doğu kesimlerde Gökçebel yerleşimi güney-doğu ve doğusunda yer almaktadır. Yine bu bölgede ve eski Geriş yerleşimi kuzey-batısındaki bölgede arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Yalıkavak'taki turizm tesis alanları ikinci konut gelişmelerinin lokomotifi olmuştur. Turizm tesis alanları; merkezde konut ve ticaret ile yer yer karışmış olarak bulunmaktadır. Merkezden dışarı doğru ise doğu ve batı yönünde Geriş ve Gökçebel'in kıyı kesimlerinde bulunmaktadır. Bu bölümlerde büyük ve orta ölçekli turizm tesisleri yer almaktadır.

Yalıkavak'ın bugünkü makroformunun şekillenmesinde bazı doğal eşiklerin de etkili olduğu söylenebilir. Kıyı bölümündeki turizm ve ikinci konut yerleşmelerinde eğim durumunun bir eşik teşkil etmediği ve bu yapılaşmaların kıyıya paralel olarak tüm yerleşimi kapladığı görülmektedir.

Son yıllarda turistik tesislerin de konut alanları gibi yüksek eğimli alanlarda yer seçtiği, yüksek eğim faktörünün bu tesisler için önemli bir eşik teşkil etmediği görülmektedir.

Beldedeki konut yerleşme alanları tipolojik açıdan olarak üç farklı şekil göstermektedir. İlk tip, belde merkezindeki parsel bazındaki gelişmeye dayanan ve konutla birlikte ticaret ve küçük-orta büyüklükteki turistik tesislerin oluşturduğu yapıdır. Bunlar dar parsellerde düşük inşaat alanında 3 katı geçmeyen zemin katları ticaret olarak kullanılabilen konut birimleridir. Bu yapı arasında pansiyon veya düşük yıldızlı otel, motel türü turistik tesislerde karışmıştır.

Beldedeki bir diğer konut tipolojisi genellikle ikinci konut olarak kullanılan bölünmemiş mülkiyet desenine sahip sitelerin oluşturduğu yapıdır. Bu alanlar merkezden dışarı açılmakta, denize paralel olarak Geriş ve Gökçebel Mahallelerinin kıyı kesimlerinde görülmektedir. Son yıllarda bu yapıdaki ikinci konut olgusu devamlı ikamete doğru bir eğilim içinde değişmektedir.

Yine beldedeki ikinci konut gelişimi sadece kıyıya paralel olarak gelişmemiş, Merkez, Gökçebel ve Geriş Mahallelerinin eğimli ve sarp yamaçlarında denizi görmeyen bölümlerinde de yer seçmiştir. Halen ikinci konutların Yarımada en yoğun şekilde yer seçtiği beldelerden birisi olan Yalıkavak'taki son dönemdeki hızlı nüfus artışında ikinci konut olgusunun devamlı ikamete dönüşmesinin de etkisi bulunmaktadır.

Beldedeki üçüncü konut tipolojisi ise köy içi yerleşimlerinde görülen kırsal yaşamın devam ettiği bölünmüş mülkiyet yapısına sahip yapıdır. Bu yapı Sülüklü, Gökçebel ve Geriş köy içi yerleşmelerinde görülmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler ile amaç ve hedefler dikkate alınıp, planlama alanının mevcut olanak, potansiyel ve kaynaklarının tespiti, gerek sosyo-ekonomik yapı deseninin gerekse mekânsal arazi kullanım durumunun bir bütün içinde incelenerek, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında plan kararları oluşturulmuştur.

Plan ve arazi kullanım kararları belirlenirken; ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veriler, eski onaylı imar planları ve uygulamalar, mevcut arazi kullanım ve yapılaşma durumları, yerleşmenin özellikleri ve ihtiyaçlar, gelişme potansiyelleri, doğal eşikler, yerleşilebilirlik durumları ve nüfus kabulleri, planın temel amaç-hedef ve stratejileri, plan bütünlüğü, planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda plan ve arazi kullanım kararları belirlenmiştir.

Bodrum yarımadası dâhilinde kalan Yalıkavak yerleşmesinin mevcutta olduğu gibi gelecek dönemde de bugünkü karakteri ve doğal kaynakları ile bir uluslararası kültür, sanat ve deniz turizmi merkezi olarak gelişmeye devam edeceği ön görülmektedir. Bu gelişmenin sürdürülebilirlik açısından doğayı tahrip eden mekânsal büyümeden çok mevcut mekânsal kalitenin ve hizmet kalitesinin artırılması yönünde olması bir gerekliliktir.

Yalıkavak yerleşmesinin sahip olduğu coğrafi üstünlüğünün, ekonomik, doğal ve kültürel değerleri ve birikimlerinin koruma-kullanma dengesi içinde sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmesi, bu gelişmenin planlı olması ve planlamanın da sosyo-ekonomik ve mekânsal boyutları kapsamaması gerekmektedir.

Planlamada özellikle sahil bandı boyunca geniş bir alana yayılmış yerleşme alanlarına gelecek dönemde fazla bir ilave yapmadan iç kesimlerde kalan doğal yapı ve yerleşme silüetinin kısıtlı kullanımlarla korunması ilkesi benimsenmiştir. Bu kapsamda mevcut imar planlarındaki meskun ve gayri meskun alanları içine alan genel yerleşim alanları lekeleri dışında nüfus kabulleri de dikkate alınarak yerleşme makroformunu tamamlayacak ve kentsel bütünlüğü sağlayacak şekilde kısıtlı alanlarda yerleşme alanları ve kentsel kullanımlar ilave edilmiştir. Kentsel kullanım kararlarını içeren alanlar dışında ise ağırlıklı olarak kentsel alanların yakın çevresindeki tarım alanları, orman, mera alanlarının korunması bunlar dışındaki alanların ise doğal karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenmesine yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

Kültürel ve doğal mirasın gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamak üzere, arkeolojik, kentsel ve doğal sit alanları, ilgili mevzuat çerçevesinde korunacak alanlar olarak kabul edilmiştir.

Yalıkavak Beldesi için, plan hedef yılı olan 2025'te oluşması öngörülen mekânsal arazi kullanım alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.



MUĞLA-BODRUM-YALIKAVAK BELDESİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ

TOPLAM PLANLAMA ALANI (ha) : 4750.5

ARAZİ KULLANIM TABLOSU (2025 YILI)

KULLANIMLAR	ALAN (Ha)	%
<b>YERLEŞME ALANLARI</b>		
<b>KENTSEL YERLEŞME ALANLARI</b>		
YÜKSEK YOĞUNLUKTA	95.00	2.00
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	871.49	18.35
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>966.49</b>	<b>20.34</b>
<b>KENTSEL GELİŞME ALANLARI</b>		
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	180.54	3.80
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>180.54</b>	<b>3.80</b>
<b>KIRSAL YERLEŞME ALANLARI (Dağbelen Köyü)</b>		
ORTA YOĞUNLUKTA	26.04	0.55
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>26.04</b>	<b>0.55</b>
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1173.07</b>	<b>24.69</b>
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>		
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI	2.81	0.06
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>2.81</b>	<b>0.06</b>
<b>TURİZM ALANLARI</b>		
TURİZM TESİS ALANLARI	269.15	5.67
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>269.15</b>	<b>5.67</b>
<b>BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK VE DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR</b>		
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR	702.67	14.79
MERA-OTLAK ALANLARI	503.50	10.60
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1206.17</b>	<b>25.39</b>
<b>TARIM ALANLARI</b>		
TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR	933.76	19.66
EKOLOJİK TARIM ALANLARI	53.41	1.12
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>987.17</b>	<b>20.78</b>
<b>ORMAN ALANLARI</b>		
ORMAN ALANLARI	798.29	16.80
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>798.29</b>	<b>16.80</b>
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>		
ARITMA TESİSİ	9.70	0.20
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>9.70</b>	<b>0.20</b>
<b>KORUMA ALANLARI</b>		
KENTSEL SİT ALANLARI	67.15	1.41
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	201.34	4.24
1. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI	38.48	0.81
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>306.97</b>	<b>6.46</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>4750.52</b>	<b>100.00</b>

## 8.1. Ulaşım

Yalıkavak'taki ulaşım altyapısını şekillendiren en önemli güzergâh; yarımada çevreyolu Ortakent kavşağından kente bağlanan karayoludur. Bu karayolunun devamındaki yol bağlantıları yerleşmeyi kuzeydoğu yönüne Gündoğan, Göltürbükü, Torba yerleşmelerine, güneybatı yönünde ise Gümüşlük ve Turgutreis yerleşmelerine bağlamaktadır. Karayolu geçişi; kentin girişinde sonlanmaktadır. Bu noktada kuzeydoğu ve güneybatı yönündeki bağlantılar kent içi kademelenmede 1. derece kent içi yol niteliğini kazanmaktadır.

Planda karayolu ulaşımı 1. derece, 2. derece, 3. derece yollar şeklinde sınıflandırılmıştır.

Yerleşmeye karayoluyla 2 ana ulaşım aksı bulunmakta olup bu yollar planlama sınırları içinde 1. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Bunlardan birincisi Milas – Bodrum ulaşımını sağlayan D330 karayolundan Bodrum ilçe merkezine ulaşmadan Torba kavşağından ayrılan Göltürbükü-Gündoğan yerleşmeleri üzerinden Yalıkavak'a bağlanan yol, diğeri ise Bodrum – Turgutreis karayolu üzerinde Ortakent'den ayrılan ve Yalıkavak'a bağlanan yoldur. Bu yollar yerleşme merkezinde birleşmekte ve yerleşme sınırları içindeki diğeri yol bağlantıları bu yollara bağlanmaktadır.

Söz konusu yollar mevcutta kullanılmakta olup planlama alanının ulaşımının ana omurgasını oluşturmaktadır. Planlama alanındaki fonksiyonların ulaşım bağlantıları ise bu ana artere yapılan ulaşım bağlantıları ile sağlanmaktadır.

Planlama sınırları içinde bu yollar dışında yerleşmenin sahil kesimini paralel olarak takip ederek batıda Gümüşlük-Turgutreise uzanan yol bağlantısı, kuzey-doğuda ise Gündoğan'a bağlanan yol bağlantıları 2. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Bunun haricinde yerleşmenin güneyinde Sandıma ve Geriş köylerinin güneyinden batıda Gümüşlük yoluna bağlanan toplayıcı-çevre yolu niteliğinde bir 2. derece yol önerisi yapılmıştır.

Bunlar dışında yerleşme alanlarına bağlanan toplayıcı-dağıtıcı nitelikteki yollar 3. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Ulaşım sistemi oluşturulurken genelde mevcut yol aksları ve bağlantıları yönlendirici olmuştur. Planlama alanında çevre yollarla bağlantılar kurularak alan içinde bir kademelenme ve sistematik oluşumuna gidilmiştir.

Planlama alanındaki deniz ulaşımına yönelik en önemli tesis 550 tekne kapasiteli ve turizm işletme belgeli Yalıkavak Port Bodrum'dur. Her ne kadar yarımada'nın bu bölümünde deniz taşımacılığı yapılmasa bile turistik amaçlı bağlama yapan yatlar ve günöbirlik gezi tekneleri yerel ekonomide diğeri sektörleri de etkilemektedir. 2003 yılında faaliyete giren Yalıkavak Port Bodrum'da yıllara göre bağlama yapan yat sayısı hızla artmaktadır.

Yerleşmede 1 adet balıkçı barınağı bulunmaktadır.

## 8.2. Yerleşme Alanları

Planlama alanında kentsel yerleşme ve gelişme alanları belirlenirken; mevcut yapılaşma durumları, doğal eşikler, yerleşilebilirlik durumları ve projeksiyon nüfusları ile daha önce onaylı imar planları ve uygulamalar çevre düzeni planının temel amaç, hedef ve stratejileri ile plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları ile yoğunlukları belirlenmiştir.

Meskun ve gayri meskun alanlardan oluşan mevcut yerleşme dokusunun bulunduğu bölgeler yine yerleşme alanları olarak planlanmış, bunun yanı sıra plansal ve fonksiyonel bütünlüğü sağlayacak şekilde ilave düzenlemeler yapılmıştır. Gelişim sırasında yapılaşmanın Yarımada'nın diğeri bölgelerine nazaran daha düşük yoğunluklu, geleneksel yapı dokusuna uygun, doğal ve çevresel değerleri, tarımsal alanları koruyarak gelişeceği öngörülmüştür.

Yerleşme her zaman çevre yerleşimlere olan ulaşılabilirliği, doğal güzellikleri ve potansiyelleri ile ikinci konut gelişimine sahne olmuştur. Plan döneminde sürekli kullanıma dönük konut talepleri giderek artacaktır ve bu durum planlamada dikkate alınması gerekli önemli bir veridir. Bunun yanı sıra bu türdeki

konutlar her ne kadar planlama dilinde II. konut diye tabir edilse de, ikinci konut diye bir ayırımın yapılmasının çok anlamlı olmayacağı düşünülmüştür. Öyleki sürekli (yaz-kış) oturulan konutlarla, sadece yazın kullanılan konutlar çoğu yerde iç içe geçmiş durumdadır.

Planda yerleşme alanları olarak belirlenen alanlar konut ağırlıklı yerleşme ve gelişme alanları olarak planlanacaktır. Bu alanlarda konut kullanımları ile birlikte kentsel-sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları, rekreatif, açık ve yeşil alanlar, turizm tesis, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt+lpğ ikmal istasyonu, ticaret-pazarlama alanları, ticari depolama kullanımları yer alabilecektir. Bu kullanımların konum ve büyüklükleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu alanlarda sanayi-depolama ve toptan ticaret kullanımları yer alamayacaktır.

Kentsel yerleşme alanları yerleşmelerin meskun ve gayri meskun alanlarını, kentsel gelişme alanları yerleşmelerin gelişme alanlarını kapsamaktadır.

Alt ölçekli planlar hazırlanırken konut alanlarındaki yapılaşma koşulları bu plan hükümlerindeki yoğunluk ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir. Bu plan ve plan hükümlerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen diğer kullanımlar için yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Yerleşme alanları dahilinde alt ölçekli planlarda planlanacak ticaret kullanımlı alanlarda geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılaşma ve kullanım durumları, yoğunlukları da dikkate alınarak yapılaşma koşulları belirlenecektir.

Arazinin eğimli yapısı dikkate alınarak yapılaşmalarda bodrum katlara bir sınırlama getirilmesi ve fazla yüksek katlı yapılaşmaların önüne geçilmesi açısından bina yüksekliği ile eğim arasında belli bir oran getirilmiştir.

Bu plan kapsamındaki her türlü konut yapılaşmalarında bu plan hükümlerinde aksi belirtilmediği sürece maksimum bina yüksekliği ve kat adedi aşağıdaki şekilde belirlenecektir;

Bina oturma alanının eğimi;

- %20'ye kadar ise görünen maksimum bina yüksekliği  $h_{maks}=6.50$  m. (2 kat) olacaktır.
- %20 ve üzerinde ise maksimum bina yüksekliği  $h_{maks}=3.50$  m. (1 kat) olacaktır. Kottan, görünen birden fazla kat kazanılamaz ve emsale dâhildir. Kottan kazanılan kat dâhil binanın görünen yüksekliği en fazla 6.50 m olacaktır.

### 8.2.1. Yerleşme Alanları Öneri Nüfus ve Yoğunluk Değerleri

Planlama bütününde konut alanlarına ve yoğunluk değerlerine göre dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

	BRÜT ALAN (HA)	BRÜT YOĞ. (Kişi/HA)	TOPLAM NÜFUS
<b>KENTSEL YERLEŞME ALANLARI</b>			
YÜKSEK YOĞUNLUKTA	95.00	100	9500
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	871.49	35	30502
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>966.49</b>		<b>40002</b>
<b>KENTSEL GELİŞME ALANLARI</b>			
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	180.54	25	4514
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>180.54</b>		<b>4514</b>
<b>DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR</b>			
SEYREK YOĞUNLUKTA	702.67	8	5621
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>702.67</b>	<b>8</b>	<b>5621</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1849.70</b>		<b>50137</b>

Planlama sınırları dahilinde belediye sınırları içinde kalan kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında yüksek ve düşük yoğunlukta konut yerleşme alanları önerilmiştir.

Toplam 1146 hektar büyüklükte düzenlenen bu alanlarda yaklaşık 44500 civarı nüfus yerleşebilecektir.

Plan kapsamında doğal karakteri korunacak alanlarda kısıtlı kullanım kararı ile birlikte konut yapılaşmaları da olabilecektir.

Bu alanların toplam büyüklüğü 702.67 hektardır. Bu alanlarda 8 kişi/ha yoğunlukta toplam 5620 civarı bir nüfus bu alanlara gelebilecektir.

Sonuçta plan bütününde toplamda tam doluluk ile yaklaşık 50000 kapasite nüfusa dönük konut kullanımı yer alabilecektir.

### 8.2.1. Kentsel Yerleşme Alanları

Yalıkavak mevcut yerleşme alanları ve alt ölçekli planlar incelendiğinde yerleşme alanlarının arazi yapısının da etkisiyle dağınık bir şekilde geliştiği görülmektedir. Kentsel alan içinde meskun alanların yanı sıra oldukça gayrimeskun alanlar da bulunmakta bu alanlar meskun alanlarla iç içe geçmiş bir yapıdadır.

Bu alanlar içinde eski köy yerleşme dokuları (Gökçebel, Yalıkavak-Sülüklü, Geriş) ile merkez bölgesinin Bodrum yol bağlantısının olduğu kesimlerde ve ticaret kullanımlarının ağırlıkta olduğu merkez bölgesinde daha sıkışık ve yüksek yoğunlukta yapılaşmalar bulunmaktadır. Bu doğrultuda bu alanlar yüksek yoğunlukta yerleşme alanları olarak düzenlenmiş olup toplam 95 ha. büyüklükteki bu alanlarda 100 kişi/ha brüt yoğunluk önerilmiştir. Bu doğrultuda bu alanlarda 9.500 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

Bu bölgeler dışında yerleşmenin sahil kesimine paralel olarak uzanan, bazı kısımlarda içe doğru girinti yapan ve kıyı kesimindeki turizm alanlarının arka bölgesinde kalan bölgeler, Gündoğan yol bağlantısı güzergâhında bulunan yerleşme alanları ile eski köy yerleşme dokularının çevresindeki bölgeler genelde benzer bir yapılaşma biçimi göstermekte olup bu alanlar düşük yoğunlukta yerleşme alanları olarak düzenlenmiştir. Toplam 871.26 ha. büyüklükteki bu alanlarda 35 kişi/ha brüt yoğunluk önerilmiş olup bu doğrultuda bu alanlarda 30.502 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

### 8.2.2. Kentsel Gelişme Alanları

Kentsel yerleşme alanları dışında doğal eşikler, yerleşilebilirlik durumları, gelişme aksları ve yönleri, projeksiyon nüfusları ile çevre düzeni planının temel amaç, hedef ve stratejileri doğrultusunda kentsel gelişme alanları belirlenmiştir.

Kentsel gelişme alanları ağırlıklı olarak Geriş Köyü civarında, Gümüşlük sınırında kalan bölgede, merkez yerleşme alanlarının doğu, güney ve batı bölgesinde ve Gökçebel mahallesi civarında Gündoğan yol bağlantısının güney ve kuzeyinde kentsel yerleşme alanları civarında önerilmiştir.

Toplam 180.54 ha. büyüklükte ki bu alanlarda 25 kişi/ha brüt yoğunluk önerilmiş olup bu doğrultuda bu alanlarda 4514 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

### 8.2.3. Kırsal Yerleşme Alanları

Belediye mücavir alanında kalan aynı zamanda 3. Derece doğal statüsünde bulunan ve onaylı koruma amaçlı imar planlarının bulunduğu Dağbelen Köy yerleşiminin olduğu kısımlar orta yoğunlukta kırsal yerleşme alanları olarak düzenlenmiştir. Toplam 26.04 ha. büyüklüktedir. Bu alanlarda 70 kişi/ha brüt yoğunluk önerilmiş olup Dağbelen Köyü belediye sınırları ve kentsel yerleşim alanları dışında yer aldığından ve kendi içinde bir yapı gösterdiğinden kentsel nüfus hesaplarına dahil edilmemiştir.

### 8.3. Kentsel Çalışma Alanları

#### 8.3.1. Küçük Sanayi Sitesi Alanları

Yerleşmede ve planlamada çevre düzeni planının ölçeği gereği gösterilebilecek türde kentsel çalışma alanı niteliğinde küçük sanayi sitesi alanı bulunmaktadır. Bunun dışında herhangi bir imlat sanayi-depolama alanı yer almamaktadır.

Merkez ve tali ticaret gelişmeleri yerleşme dokuları içinde bütünleşik bir yapıda bulunmaktadır. Bu kullanımlar için çevre düzeni planında bir ayrıma gidilmemiştir.

Beldeyi Gündoğan'a bağlayan karayolu üzerinde Gündoğan Belediyesi sınırında olan küçük sanayi sitesi yaz-kış hizmet vermekte olup Yarımada'nın bu bölümü için önem arz etmektedir.

Küçük sanatlar kapsamındaki daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri"ne uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılımları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş ünitelerinin yer alabileceği alanlardır.

Bu planla kullanım kararı getirilen küçük sanayi sitesi alanlarında, alt ölçekli imar planları onaylanmadan ve gerekli altyapı bitirilmeden uygulamaya geçilemeyecektir.

Plan sınırları içinde bu amaçla ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 2,81 ha.dır.

### 8.4. Turizm Alanları

#### 8.4.1. Turizm Tesis Alanları

Turizm tesis alanları; yukarıda bahsedildiği gibi merkezde konut ve ticaret ile yer yer bir arada olarak bulunmaktadır. Merkezden dışarı doğru ise doğu ve batı yönünde Geriş ve Gökçebel'in kıyı kesimlerinde bulunmaktadır. Bu bölümlerde nispeten büyük ve orta ölçekli tesisler de yer almaktadır.

Mevcut potansiyeller doğrultusunda yerleşmede turizmi geliştirmeye ve çeşitlendirmeye yönelik nitelikli turizm tesislerinin gelişebilmesi için mevcut potansiyeller doğrultusunda özellikle sahil kesiminde turizm tesis alanları önerilmiş ve plan hükümlerinde düzenlemeler getirilmiştir.

Mevcutta bulunan turizm tesis alanlarına nazaran nispeten daha büyük alan kullanımına sahip ve nitelikli turizm tesisleri oluşumuna imkân verecek ve yönlendirecek türde plan koşulları getirilmiştir.

Küçük ölçekli tesislerin yanısıra bölgenin turizm gelişimine katkıda bulunacak daha çeşitli fonksiyonlarını içeren türde turizm tesislerinin oluşumunun teşvik edilmesi ile turizmde çeşitliliğin ve altertifin artırılarak bölgenin turizm gelişiminin artırılması amaçlanmıştır. Turizm alanlarında bu amaçla otel yapılmasını teşvik açısından bu tür kullanımlar için yapılaşma hakları daha yüksek tutulmuştur.

Bu sayede aynı zamanda mevcuttaki özellikle sahil kesimine yakın bulunan eski konut yapılaşmalarının da turizm tesisine dönüşümü açısından bir cazibe yaratılması amaçlanmıştır.

Planlama bütününde 269.15 ha alan turizm tesis alanı olarak planlanmıştır.

Bu doğrultuda planlamada önerilen toplam turizm tesis alanları için ortalama yatak kapasitesi hesabı yapıldığında;

Alt ölçekli planlarda, ayrılan alanın %50'sinin turizm tesisi amaçlı net kullanım alanı olarak düzenleneceği varsayıldığında  $2691500 \times 0.50 = 1345750 \text{ m}^2$  net kullanım alanı olacaktır. Ortalama emsal 0.30 olarak düşünüldüğünde  $1345750 \times 0.30 = 403725 \text{ m}^2$  yaklaşık inşaat alanı olacaktır. Yatak başı ortalama  $30 \text{ m}^2$  inşaat alanı hesabından  $403725 / 30 = 13458$  yani yaklaşık 13500 civarı yatak kapasitesi olacaktır.

Bu planda turizm tesis alanı olarak gösterilmiş alanlarda turizm tesis ve kullanımları, günübirlik tesis alanları ile gerekli kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanları yer alabilecektir.

Planda turizm tesis alanı olarak gösterilmiş veya planda yerleşme (konut) alanları olarak gösterilip alt ölçekli planlarda turizm tesis alanı yapılması öngörülen alanlarda, 2634 sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerde tanımlanan turizm tesis ve kullanımları yer alabilecektir.

İmar planlarında ve tesislerin mimari projelerinde topoğrafya ve doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

Turizm alanları için öngörülen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

**Bu alanlarda;**

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te tanımlanan;

**Otel ve apart otel yapılması durumunda;**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.45
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=10.50 m. (3 kat),
- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü=7 500 m<sup>2</sup>

**Tatil köyü, motel ve pansiyon yapılması durumunda;**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.25
- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü=5 000 m<sup>2</sup>
- Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü=2 000 m<sup>2</sup>
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=7.50 m. (2 kat)

**Tatil siteleri, tatil villaları vb. diğer turizm tesisleri yapılması durumunda;**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.20
- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü=5 000 m<sup>2</sup>
- Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü=2 000 m<sup>2</sup>
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=7.50 m. (2 kat)

#### 8.4.2.Günübirlik Tesis Alanları

Planlamada, turizm veya yerleşme alanları dışında kalan Küdür yarımadasının bulunduğu bölgede noktasal günübirlik tesis alanları düzenlenmiştir.

Bunun dışında turizm alanları ile kentsel yerleşme alanları dahilinde ve kıyı kesiminde günübirlik tesis alanları alt ölçekli planlarda düzenlenebilecektir.

Bu planda veya alt ölçekli planlarda günübirlik tesis alanı olarak belirlenen alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, kapalı alanı 20 m<sup>2</sup> yi geçmeyen kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir.

Sahil şeridinde kalan bu türdeki kullanımlar için 3621 sayılı “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine uyulur.

Günübirlik tesis alanları için öngörülen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Maksimum emsal (kaks) = 0.10

Maksimum bina yüksekliği (hmax)=4.50m.

Sit alanları dahilinde kalan alanlardaki günübirlik tesis alanı kullanımları için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanıp ilgili mevzuat doğrultusunda onaylanacaktır.

## 8.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

### 8.5.1. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Bu alanlar topografya, doğal bitki örtüsü, flora ve fauna dikkate alınarak koruma-kullanma dengesi içinde sınırlı kullanım kararları doğrultusunda doğal yapının, çevresel değerlerin korunmasının zorunlu olduğu alanlardır.

Planda yerleşme, tarım, orman, mera alanları dışında kalan ve ağırlıklı olarak tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülen marjinal tarım alanları ile tarım dışı alanlar, makilik fundalık kullanımlı alanlardan oluşan bölgeler planlamada doğal karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir.

Bu bölgeler genelde belediye sınırları ve yerleşme alanlarının güney kısımlarında, daha düz kısımlarda yer alan tarım alanlarından sonra topoğrafyanın giderek yükseldiği denizden içte kalan bölgelerdir.

Bu alanlar dahilinde yer yer zeytinlik vb. tarımsal nitelikli alanlar olsa da leke plan şeklinde arazi kullanım kararlarının verildiği bu ölçekte gösterilmeyen bu tür alanlar ilgili kurum görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda gösterilecektir.

Bu alanlar kapsamında kalan ancak "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ile uygulama yönetmeliği kapsamında alt ölçekli planlara ilişkin alınan ilgili kurum görüşünde tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmeyen parsellerde/alanlarda "tarım alanları" ile ilgili hususlar geçerlidir.

"Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ile uygulama yönetmeliği kapsamında alt ölçekli planlara ilişkin alınan ilgili kurum görüşünde tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülen parsellerde/alanlarda barınma amaçlı yapılar, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" kapsamındaki eko turizme yönelik hizmet veren tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri ve 10 yatak kapasitesini aşmayan pansiyonlar, günübirlik alanlar ile gerekli sosyal-tekniik altyapı-donatı alanları yer alabilecektir. Bu alanlarda brüt yoğunluk 8 kişi/hektarı geçemeyecektir.

Bu alanların mevcut doğal ve ekolojik yapısının korunmasına yönelik yapılacak uygulama ve alınacak tedbirlere ilişkin plan hükümlerinde bazı koşullar getirilmiştir.

Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Onaylı imar planlarına uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı ve peyzaj projesi belediyece uygun görüldükten sonra yapılaşmaya geçilecektir.

Bu alanlardaki yapılaşmalarda ve vaziyet planlarında bölgenin doğal ve ekolojik yapısı, peyzaj durumu, eğim durumu, jeolojik-jeomorfolojik yapı, yerleşme silueti, korunması gerekli ağaç, kaya varlığı vb. hususlar dikkate alınacaktır.

Peyzaj düzenlemelerinde yöresel bitkilerin kullanılması zorunludur.

Gerekli durumlarda ilgili idarece bilimsel inceleme ve tespit çalışması istenebilecektir.

Yapılaşmaların boyutları, taban oturumları, yükseklikleri, bahçe mesafeleri vb. hususlar plan ve plan hükümleri dikkate alınarak vaziyet planlarında belirlenir.

Bu alanlarda yapılacak yapıların cephelerinin yöreye özgü ve doğaya uyumlu renk ve malzemeyle yapılması gereklidir. Cephelerde şeffaf malzeme kullanılabilir.

Bu alanlarda min. İfraz şartı 5000 m<sup>2</sup> olup ifraz sonucu 5000 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz.

Bu alanlarda 5000 m<sup>2</sup> den küçük parseller için maksimum emsal (kaks)=0.03, 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parseller için maksimum emsal (kaks)=0.05'tir. Yapıların inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi, maksimum yapı yüksekliği (hmaks) ise 4.50 m'yi (1 kat) geçemez.

"Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" kapsamındaki eko turizme yönelik hizmet veren tesisler ile sağlıklı yaşam tesisleri yapılması durumunda parsel büyüklüğü 20000 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz.

Plan bütününde toplam 702.67 hektar alan doğal karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir.

#### 8.5.2. Mera-Otlak Alanları

Yalıkavak yerleşmesinin kuzey kısmındaki Küdür Yarımadasının çok büyük bölümü mevcutta mera vasıflıdır. Yine belediye sınırlarının güney-batı kısmında mera vasıflı büyük alanlar yer almaktadır.

Planlamada sınırlaması, tespiti ve tescili yapılmış mera alanları işaretlenmiştir. Plandaki toplam büyüklüğü 503.50 ha.dır.

#### 8.5.3. Akdeniz Foku Koruma Alanları

Yalıkavak belediye sınırları içinde aynı zamanda 1. derece doğal sit alanı kapsamındaki Küdür Yarımadasının olduğu kısımda yer alan fok koruma alanları nesli hızla tükenmekte olan ve dünya koruma birliği (IUCN) tarafından nesli tehlikede olan türler listesine dâhil edilen “Akdeniz Fokları”nın yaşam alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda, Çevre ve Orman Bakanlığı - Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur.

#### 8.5.4. Kıyı, Plaj ve Kumsallar

Yalıkavak yerleşme alanları oldukça uzun bir kıyıya sahiptir. Kıyı kesimi yer yer girinti ve çıkıntılı koylardan oluşan bir yapıya sahiptir.

Kıyılarda, 3621 sayılı “Kıyı Kanunu”, “Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” ve 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

Sahil şeridi, sahil şeridindeki kullanım kararları, kısmi yapılaşma durumları 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri uyarınca alt ölçekli plan aşamasında belirlenecek ve bu doğrultuda gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

Planlarda, kıyikenar çizgisinin deniz tarafında kalan kullanım ve gösterimler şematik olarak gösterilmiştir. Kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kalan alanlarda hazırlanacak imar planları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanarak onaylanacaktır.

#### 8.6. Tarım Alanları

Plan sınırları dâhilinde yerleşme alanları ile güney kısımlardaki doğal karakteri korunacak alan ve orman vb. kullanımlar arasında kalan bölgelerde mevcut arazi kullanım durumları ile kurum görüşleri doğrultusunda tarımsal alanlar olarak arazi kullanım kararı getirilmiştir.

Kesin ve detaylı tarımsal görüş alt ölçekli planlar aşamasında ve parsel ölçeğine kadar inen detayda, aynı zamanda tapu kayıtlarındaki her bir parselin cinsi de dikkate alınarak verilebilmektedir.

Bu nedenle tarımsal arazi kullanım kararları verilirken bu aşamada mevcut veriler, arazi kullanım durumları ile daha önce alt ölçekli planlara yönelik verilmiş tarımsal görüşler dikkate alınmıştır. Tarımsal alan tür ve sınıflaması bu ölçekte yapılmamış/yapılamamış olup ayrıntıya inilmeden genel kararların üretilmesinin daha sağlıklı olacağı yönünde plan yaklaşımı uygun görülmüştür.

Alt ölçekli planlarda (1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar) detaylı tarımsal görüş raporuna göre kesin arazi kullanım ve plan kararlarının belirlenmesi daha sağlıklı olacaktır. Bu doğrultuda da plan ve plan notlarında gerekli hükümler getirilmiştir.

Planlama alanında; toplam 933.76 ha alan tarımsal nitelikli alan olarak düzenlenmiştir.

Planda gösterilen tarım alanları ile alt ölçekli planlarda Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya taşra teşkilatından alınacak görüş doğrultusunda kesin sınırları belirlenecek tarım alanlarının doğal yapısının korunması esastır.



Bu alanlarda tarım arazilerinin sınıflandırılması 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda alınacak detaylı kurum görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Bu alanlarda 5578/5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü görüşü doğrultusunda toprak koruma projesi hazırlanan alanlarda bu projelere uyulacaktır.

Zeytincilik ve narenciye ürünlerinin işlenmesine yönelik tesisler desteklenecektir.

Tarım alanları kapsamında kalan zeytinlik vasfındaki parseller için yapılaşma koşulları dışında kalan hususlarda 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın iznine tabidir.

Zeytinlik alanlarda zeytin ağaçlarının sökülmesi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın fenni iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.

Tarımsal vasıflı alanlardaki tarım dışı kullanım/yapılaşma taleplerinde 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İfraz koşulları ve minimum parsel büyüklükleri 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmeliği ile gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı veya taşra teşkilatı görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu alanlarda: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değerinin kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya taşra teşkilatı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesisler, tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, gibi tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda alt ölçekli planlarda 5403 sayılı kanun uyarınca ilgili kurum görüşü doğrultusunda mutlak tarım arazisi, dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi olarak veya ilgili kurum görüşü doğrultusunda 3573 sayılı kanuna tabi alan olarak belirlenecek parsellerde:

Tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

Maksimum emsal (kaks)= 0.03

Maksimum bina yüksekliği (hmax)= 3.50 m.(1 kat)

Ayrıca bu alanlarda emsale konu toplam inşaat alanı 75m<sup>2</sup>'yi ve maksimum yapı yüksekliği (hmax)= 3.50 m.yi (1 kat) aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5.00 m. Den fazla yaklaşmamak şartı ile tarımsal yaşamın sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla yöre mimarisine uygun olarak barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik yapı yapılabilir. Bu yapıların inşaat alanı tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.

Bu alanlarda alt ölçekli planlarda 5403 sayılı kanun uyarınca ilgili kurum görüşü doğrultusunda mutlak tarım arazisi, dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi olarak veya ilgili kurum görüşü doğrultusunda 3573 sayılı kanuna tabi alan olarak belirlenecek olan alanlar haricinde kalan parseller ise ilgili kurumdan tarım dışı amaçla kullanılmasına dair uygun görüş alınması durumunda alt ölçekli planlarda doğal

karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenip ilgili plan hükmü doğrultusunda uygulamalar gerçekleştirilebilir.

### 8.6.1. Ekolojik Tarım Alanları

Plan sınırları içerisinde Dağbelen Köyü'nün en doğusunda kalan çevresi orman alanları ile çevrili bir bölge ekolojik tarım alanı olarak planlanmıştır. Toplam büyüklüğü 53.41 hektardır. Söz konusu alan bulunduğu konum, arazi yapısı, fiziki özellikleri ile bu türdeki bir kullanım için oldukça elverişli bir yapıdadır.

Bu alanlar doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bölgede yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, ekolojik tarımsal faaliyetlerin yapıldığı, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.

Bu alanlarda kırsal nitelikli yapılar, hobi bahçeleri, turizme hizmet verecek kullanımlar ile gerekli teknik ve sosyal donatı alanları yer alabilir.

Yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

Yapıların cephelerinin yöreye özgü ve doğaya uyumlu renk ve malzemeyle yapılması gereklidir. Cephelerde şeffaf malzeme kullanılabilir.

Kadastral mülkiyet dokusu korunacaktır.

Yapılaşma koşulu;

Maksimum emsal (kaks)= 0.02

Maksimum bina yüksekliği (hmax)=3.50 m. (1 kat) olarak önerilmiştir.

### 8.7. Orman Alanları

Plan sınırları dahilinde toplam 798.29 hektar orman alanı olarak düzenlenmiş alan bulunmaktadır.

Orman alanları plan sınırları içinde doğu ve güney-doğu kesimlerde yer almaktadır. Çok büyük bölümü de mücavir alan sınırları içinde kalmaktadır.

6831 sayılı "orman kanunu" uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlardır. Bu planda "Orman Alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmü şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı "Orman Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır.

Planda orman alanı olarak gösterilmiş olsa dahi, özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parseller 6831 sayılı "Orman Kanunu" kapsamı dışındadır.

Alt ölçekli imar planlarının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacaktır.

### 8.8. Kentsel Teknik Altyapı Alanları

#### 8.8.1. Arıtma Tesisleri

Plan sınırları içinde Küdür mevkiinde bulunan arıtma tesis alanı; her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan tesislerin yer aldığı alanlardır. Plandaki toplam büyüklüğü 9,70 ha.dır.

#### 8.8.2. İçmesuyu Ana İsale Hattı

Bodrum yarımadası içmesuyu ana isale hattı planlarda gösterilmiştir. Alt ölçekli planlarda dikkate alınarak, ilgili mevzuatta dikkate alınarak düzenleme yapılacaktır.

### 8.8.3. Yat Limanları, Balıkçı Barınakları, Tersaneler, Çekek Yerleri, İskeleler ve Deniz Ulaşımı

Plan sınırları dâhilinde merkez bölgesinin batısında yer alan yat limanı bölge içinde deniz ulaşımına yönelik önemli limanlardan birisidir. Limana yerli yabancı çok sayıda yavaşmaktadır.

Yine merkez bölgesinin doğusunda 1 adet balıkçı barınağı yer almaktadır.

Bu kullanımlarla ilgili 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### 8.9. Sit-Koruma Alanları

Plan sınırları içinde Küdür Yarımadasının olduğu bölgede I. ve III. Derece doğal sit alanları, planlama alanının güney doğusunda Dağbelen köyü civarında I. ve III. derece doğal sit alanları, Sandıma yerleşmesinin olduğu alanda kentsel sit alanları yer almaktadır. Bunun dışında planlama ve yerleşme alanının doğusunda, güney-doğusunda, batısında ve Küdür Yarımadasının olduğu kısımda değişik konum ve büyüklüklerde I. ve III. derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Anakaraya dar bir geçitle bağlı olan Küdür Yarımadası doğal sit alanı olup bilinen zamandan bu güne köyün otağıdır. Küdür Yarımadasında her hangi bir arkeolojik kalıntı görünmemekle birlikte, yerleşme terasları, sur ve kale kalıntıları ve değişik dönemlere ait seramik parçalarına rastlanmıştır.

Bugün Yarımada'da zeytin yok olmaya yüz tutsa da, tarihte burada tarım yapıldığını anlatan kalıntılar vardır. Kalıntılar arasında zeytinyağı ve şarap işliklerinde kullanılan ve deniz kıyısında yer alan taş pres ağırlıkları, ezme ve pres tekneleri ve kayalara oyulmuş sıvı toplama havuzları görülebilir.

Zengin bir bitki örtüsüne sahip olan bu alanda deniz son derece temiz olup tatlı su kaynakları vardır. Özellikle Küdür yarımadasındaki fok balıklarının burayı yerleşim yeri olarak seçmeleri de, suyunun temiz ve adanın özgün olmasının göstergesidir.

Kuzeyinde bulunan Paşa Limanı tarihten bu güne doğal bir barınak olarak gemilere ve balıkçılara hizmet sunmaktadır. Küdür yarımadasının tam karşısındaki Karga Adası, limanın önünde bir kapak gibidir.

Yalıkavak'ın ilk yerleşim yeri olan Sandıma, ekilebilir dağlık arazi ile sahil kesiminin ortasındaki verimli alanda yer almakta olup, şu an terk edilmiş bir köy görünümündedir. 1960 yılında başlayıp narenciye ekimi ve turizmin gelişmesi ile birlikte hızlanan bir göç dalgası sonucu herkes "Yalı'ya" göçmüş ve Sandıma Köyü tamamen terk edilmiştir.

Her noktadan denizin görüldüğü Sandıma'da duvarlı geniş avlulu ev alıntılarında, kıvrılarak akan yollardan ve bol ağaçlıklı dokusundan anlaşılacağı gibi eski bir yerleşim birimidir.

Yalıkavak'ın merkezine iki buçuk kilometre güneyindeki tepelere kurulmuş olan Sandıma, yüz yılın başında önemli merkezlerden birisiydi. Yirminci yüz yılın başında Yalıkavak'ın adının yerine haritalarda Sandıma adı geçerken; Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte 1923 yılından itibaren iskele adı olan Yalıkavak'ın bir mahallesi olarak yerini almıştır. 1970'li yıllara kadar ana yerleşim yeri olan Sandıma'ya toprak bir yoldan, zeytin ağaçlarının bezediği şiişsel bir yolculuğun sonunda ulaşılabilir.

Antik dönemden kalma düzgün taşlardan oluşmuş yolu da görebilmeniz mümkündür. Bu gün antik dönemlerde köye su taşıyan su kanallarını da görmek mümkündür.

Partipanas Kayası'nın güney eteklerine kurulmuş Sandıma'nın 600 yıllık bir geçmişi olduğu söylentiler arasındadır. Sandıma'da zeytinin yanı sıra tahıl ürünleri yaygın olarak yetiştirilmektedir.

Sandıma kentsel sit alanı için onaylı alt ölçekli koruma amaçlı imar planları kararlarına uyulacak olup , çevre düzeni planı bütünü içinde bu alanlar için ilgili mevzuat kapsamında yapılacak detaylı alt ölçekli koruma amaçlı planlarda karar üretilmiş/üretilecek olduğundan ayrıca bir kullanım kararı getirilmemiştir. Ancak bu alanın özellikleri ve çevresel ulaşım bağlantıları plan bütünü içinde düşünülmüştür.

Bodrum'un Tibet'i olarak anılan Geriş, Yalıkavak'tan kıyıyı batıya doğru izlediğinizde, Samanlık

Deresinden güneye, zeytinlikler, badem ağaçları ve melengeçlerle dolu tepeye tırmanarak ulaşılan tarihi Lelegler kadar dayandırılan bir yerleşim yeridir.

Zeytinli Tepe'nin doruğunda klasik döneme ait olduğu söylenen eski şehir kalıntısı vardır. Dikdörtgen siyah sur taşları aşağılara kadar iner. Aynı tepenin arka yüzündeki Karain Mağarası da görülecek yerlerden biridir. Bir oda büyüklüğünde mezar görünümünde olup ağzı dikdörtgen kesme taşlarla örülüdür.

Yalıkavak'ta birinci derece arkeolojik sit alanı olan Pasanda, Geriş'in tepesinden karanın denizle birleştiği bölgeyi kapsamaktadır. Karyalılar dönemi yerleşim yeri olan bu bölgede bazı kalıntı ve mezarlar bulunsa da en önemli veriler üzümü ve zeytini ezmekte kullanılan taş merdanelerdir.

Bugünkü Gökçebel, Yalıkavak'ın bir buçuk kilometre doğusunda, vadinin içinde saklı, Sabır Deresiyle ikiye bölünmüştür. Geçmişte küçük ve büyük Dirmil diye anılan bu köyün, volkanik bir patlamayla meydana geldiği belirtilmektedir.

Eski adı Dirmil'in bazı kitaplarda yeraltındaki termal su kaynaklarından Thermal, Termili, Dirmil şeklinde değişim geçirdiği belirtilirken, bazı kaynaklarda ise denize 3 mil anlamına gelen "Three Miles"ın galatlaşarak Rumcaya geçtiği aktarılır. Bu bölgede doğal su kaynaklarının olduğunun izlerine rastlamak mümkündür.

Gökçebel'de bulunan ve doğa koşulları nedeniyle farklı görünüm alan kayalar doğa güzelliği ve özellikle gün batımının izlenebileceği özgün ortamlardan birisidir.

1962 yılında Burgaz tepesinde köylüler tarafından bulunarak ortaya çıkarılan ve M.Ö 9. yüzyıla ait olduğu saptanmış olan mezarın, kayaya oyularak yapıldığı, içinde bulunan gemi başlı vazunun da Bodrum Kalesi'nde sergilendiği bilinmektedir.

Bunun yanı sıra, Gökçebel'deki tarihi özellik taşıyan iki kulenin, zengin bir beye ait olduğu ve korsanları gözlemek için yapıldığı düşünülmektedir. Gökçebel sakinlerinin anlattığına göre bu kulelerden biri elli yıl kadar önce yıkılmış, diğeri ise restore edilmiştir.

Planlama alanı bütünündeki sit alanlarının toplam büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo: Sit Alanlarının Toplam Büyüklükleri**

Sit Türü	Büyüklük (ha)
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	201.51
1. Derece Doğal Sit Alanı	600.66
Kentsel Sit Alanı	67.15
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5.53
3. Derece Doğal Sit Alanı	567.04
<b>TOPLAM</b>	<b>1441.89</b>

Sit alanlarında koruma amaçlı imar planları hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamayacaktır.

Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul kararları ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları geçerlidir.

Küdür Yarımadası, Sandıma, Geriş, Gökçebel ve Dağbelen'de yer alan doğal ve arkeolojik sit alanları ile tescilli kültür varlığı statüsünde olan yapılar, sarnıçlar ve kaya mezarları "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"na tabii alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenlemeler ilgili mevzuat uyarınca yapılacaktır.

1. Derece arkeolojik sit alanları, 1. Derece doğal sit alanları ile kentsel sit alanlarında ilgili mevzuat ve ilke kararları, diğer sit alanlarında ise yine ilgili mevzuat, ilke kararları ile bu plan kararları

doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Onaylı koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar, dönemin ilgili mevzuatına uygun olarak inşaa edilmiş yapılarda mülga kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu ilke kararları doğrultusunda yapılabilecek basit onarım dışında hiçbir şekilde uygulama yapılamaz.

Bu plan kapsamındaki sit alanlarının sınırları ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde ve alt ölçekli plan yapım sürecinde sit tescil kararı eki haritalar esas alınacaktır. Sit sınırlarındaki değişiklikler çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmadan geçerli olacaktır.