



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YALIKAVAK MAHALLESİ
645 ADA 33 VE 39 PARSELLER REZERV YAPI ALANI
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
2.1.1	Konum	7
2.1.2	Çevresel İlişkiler	9
2.1.3	Tarihsel Gelişim	9
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ	11
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	14
2.4	EKONOMİK YAPI	21
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ	23
3.1	PLANLAMA ALANI.....	23
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	24
3.2.1	Eşyükselti Analizi	24
3.2.2	Eğim Analizi	26
3.2.3	Bakı Analizi.....	28
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü.....	29
3.2.5	Depremsellik	30
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	31
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ.....	33
3.4	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	34
3.5	KENTSEL PLANLAMA DURUMU	40
3.5.1	Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan- Göltürkbükü Turizm Merkezi	40
3.5.2	Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 41	
3.5.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	43
3.5.4	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	44
3.6	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ.....	45
3.7	EŞİK ANALİZİ	47
4	PLAN KARARLARI.....	49
4.1	PLANLAMA ALANI NÜFUSU.....	50
4.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	50
4.2.1	KONUT ALANLARI	50
4.2.2	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	51

4.2.3	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	51
4.2.4	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	51
4.2.5	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	51

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu	8
Harita 2: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri	9
Harita 3:Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri	12
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları.....	13
Harita 5: Planlama Alanı ve Çevresi Trafik Yoğunluğu	14
Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	24
Harita 7: Planlama Alanının Eşyükselti Analizi	25
Harita 8:Planlama Alanının Eğim Analizi	27
Harita 9:Planlama Alanının Bakı Analizi.....	28
Harita 10: Planlama Alanının Depremsellik Durumu	31
Harita 11:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	33
Harita 12: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	34
Harita 13: Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi	41
Harita 14:Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	43
Harita 15:Planlama Alanı ve Çevresi İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları.....	44
Harita 16:Planlama Alanı ve Çevresi İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları.....	44
Harita 17.Planlama Alanı ve çevresinde Yer Alan Mevcut Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi	46
Harita 18: Planlama Alanı Eşik Analizi	48
Harita 19: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	52

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve Oranı.....	15
Tablo 2: Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı.....	16
Tablo 3: Türkiye, Muğla ili, Bodrum İlçesi ve Yalıkavak Mahallesi Altı Yıllık Nüfus Değişimi	19
Tablo 4. Bodrum İlçe Nüfusları Okuryazarlık Oranları	20
Tablo 5: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	34
Tablo 6:Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri.....	50

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği.....	16
Grafik 2: Bodrum İlçesi Nüfusu Yaş Dağılımı Piramidi.....	18
Grafik 3: Bodrum İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı	18
Grafik 4: Bodrum İlçe Nüfusunun Okuryazarlık Durumu	20
Grafik 5: Sektörlerin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı (Muğla-Türkiye).....	21

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde yer almakta olup, 7,25 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir.

Bodrum İlçesi, turizm sektöründe Türkiye'nin uluslararası öneme sahip merkezlerinden biridir. 1970'li yıllardan itibaren, küçük bir sahil kasabasından, turizmin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Buna, son yıllarda yaygınlaşan, yabancı uyrukluların ilçeye yerleşmeleri ile çok sayıda ikinci konut sahiplerinin sürekli olarak burada yaşamaya başlamaları da eklenince Bodrum'un kış nüfusu her geçen gün artmaya devam etmiştir. Günümüzde ilçenin ekonomisi, 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 ilçesinin sektörel dağılımı hizmetler, tarım ve sanayi sıralaması şeklindedir.

Planlama alanı içerisindeki 28.707,86 m² yüzölçümlü 645 ada 33 parsel no'lu ve 41.849,82 m² yüzölçümlü 645 ada 39 parsel no'lu taşınmazlar T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 11.10.2022 tarih ve 4765058 sayılı olur ile Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı çevresinde en önemli ulaşım aksı Turgut Reis ilçesi ile Yalıkavak Mahallesi arasında ulaşımı sağlayan Bodrum Caddesi ve devamındaki D-330 karayoludur. Planlama alanı yakın çevresiyle değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinden güneyine doğru devam eden sırasıyla Atatürk Caddesi ve Bodrum Caddesi bulunmakta olup caddenin çevresinde ticaret alanları, boş parseller ve konut alanları bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde Yalıkavak Halk Plajı, Küdür Yarımadası ve Plajı, Hacımehlem Koyu ve Yalıkavak Marina bulunmaktadır.

Planlama alanı ve çevresindeki meri planlara bakıldığında, planlama alanının kuzeyinden başlayarak sahile kadar devam eden 15 metrelik yol boyunca T3 rumuzlu lineer ticaret alanları planlanmıştır. Aynı aksın planlama alanının güneyine doğru devamında yol genişliği iki katına çıkarılarak ticaret alanlarının bir arada olduğu bir çekim noktası oluşturulmuştur. T3 rumuzlu ticaret alanlarının güneyinde kalan kısımlar kıyı şeridinde yaklaştıkça yapılaşma yoğunluğu azalacak şekilde kademelendirilmiştir.

Bodrum ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla imar planı hazırlanmıştır. İmar planı hazırlanırken; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planı kararları çevre yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi 645 Ada 33 ve 39 Parselleri Kapsayan Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

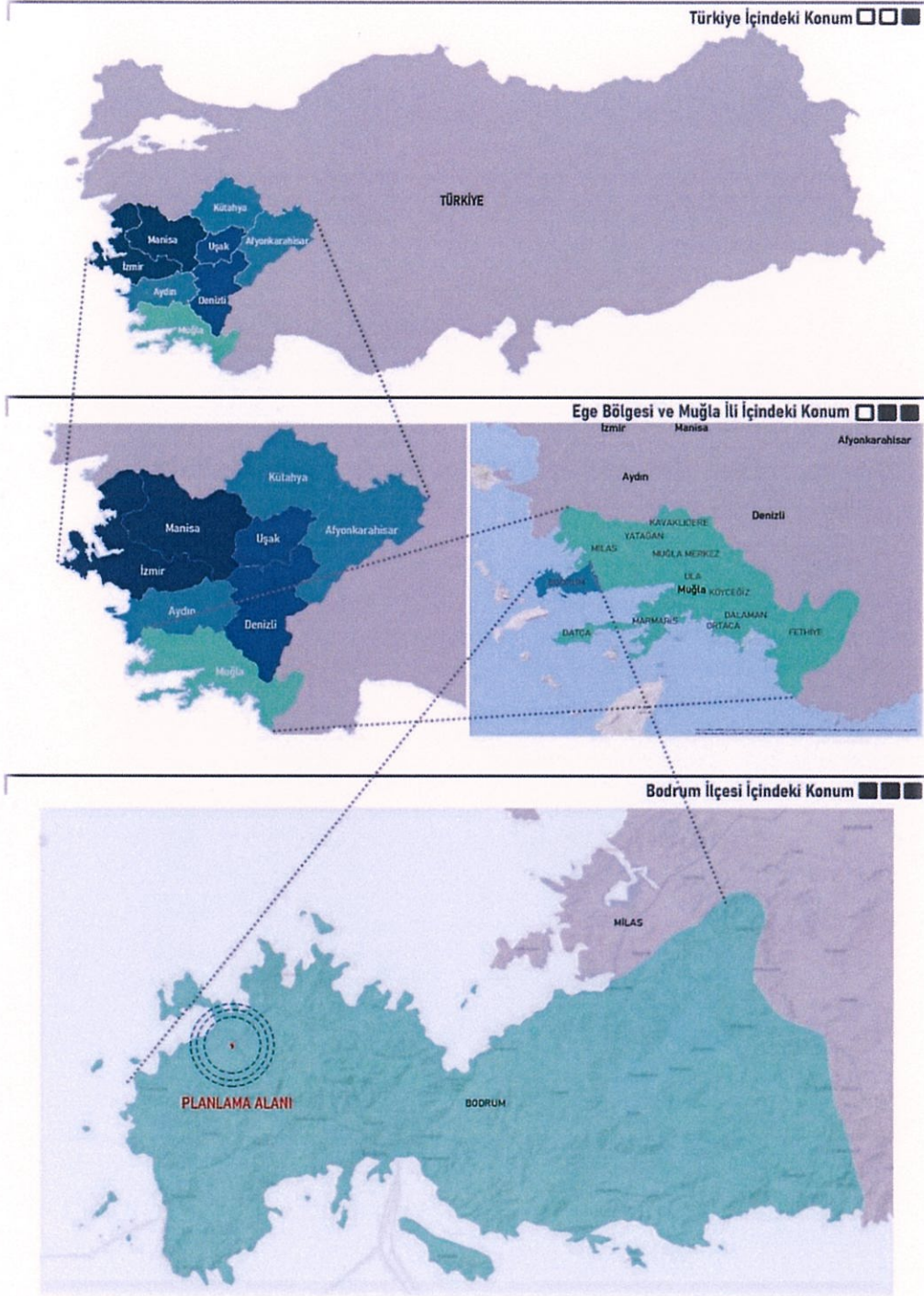
2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

Muğla ili, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ege Bölgesinde İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla, Afyonkarahisar, Kütahya ve Uşak illeri bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı, 13 ilçesi bulunan Muğla ili, 12.974 km²'lik yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %1,6'sını oluşturmaktadır. Muğla ili, komşu illeri olan Antalya'ya 313 km, Aydın'a 98 km, Burdur'a 238 km; diğer büyük iller olan Ankara'ya 618 km, İzmir'e ise 211 km mesafe uzaklıktadır. (Muğla Valiliği, 2022)

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Bodrum ilçesinin yüzölçümü 650 km² olup, Muğla ilinin batısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde ve doğusunda Milas ilçesi, güneyinde Datça ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Önemli bir turizm merkezi olan Bodrum ilçesinin 174 km uzunluğunda kıyı şeridi bulunmaktadır. 7,25 hektar büyüklüğüne

sahip olan planlama alanı Muğla ilçesinin kuzeybatısında bulunan Yalıkavak Mahallesi'nde yer almaktadır. (Muğla Valiliği, 2022)



Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

arasındaki bu geçit bölgede var olmuşlardır. Bodrum, Akdeniz'le, yine bir uygarlık beşiği olan Ege'nin tam arasındaki konumundan dolayı Anadolu'da iz bırakan bir uygarlığa tanıklık etmiş, her dönem jeopolitik önemini korumuş bir yerleşim olmuştur.

Mitolojik adı Halikarnassos olarak bilinen Bodrum'un M.Ö. XI. Yüzyılda Karyalılar tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Herodot'a göre, Halikarnassos, M.Ö. VII. Yüzyılda Dorlar'ın kurduğu 6 kenti içeren Heksapolis birliği içinde yer almaktadır. M.ö. 550'de Lidya kralı Kraissos'un kente egemen olmuştur. M.ö. 546'da Lidya devleti tarihten silinince, Karyalılar Pers egemenliğine girmiştir. Mausolos (M.ö. 377-351) zamanında Mylasa (bugünkü Milas) olan başkent Halikarnassos'a taşınmıştır. Kentte Karya satrabı Mausolos'un sarayı ve dünyanın yedi harikasında biri olan Mausoloion bulunmaktaydı. Mousolos'a mezar olarak yapılan yapı ve Mausolos'un sarayı büyük bir depremle yıkıldı günümüze kadar gelememiştir. Eserin taşları, daha sonra Aziz John Şövalyeleri tarafından Bodrum Kalesi'nin yapımında kullanıldı.

M.Ö. 192'de Roma'nın uydusu haline gelen kent, M.Ö. 189'da Rodos denizcilerinin, M.Ö. 88'de kısa bir süre Pantos kralı Mithridates'in eğemenliğine girmiştir. Roma dönemine gelindiğinde Halikarnassos'un Asia eyaleti içinde yer aldığı bilinmektedir. Kent, XII yüzyılın ikinci yarısında Anadolu Mentеше Beyliği'ne geçmiştir. XIV. Yüzyılda Rodos'un Aziz Sean John Şövalyeleri tarafından yönetilmiştir. Bodrum'un bugün sembolü olan kalelerini, Mentеше Beyliği'ne ait eski bir Türk kalesinin üzerine inşa etmişlerdir. Ancak 1523'de Kanuni Sultan Süleyman Rodos'u fethedip Akdeniz bir Türk gölü haline gelince, şövalyeler kalenin anahtarını Osmanlılara teslim ederek ve Malta'ya gitmişlerdir. Kentin, Osmanlı Donanmasında gemi tersanelerinin olmasının yanı sıra doğal bir liman olması özelliğiyle Osmanlı topraklarında önemli bir yeri olmuştur.

1675 yılında Evliya Çelebi, Batı Anadolu'ya yaptığı gezide Bodrum'a da uğramıştır. Burası için şehir limanının 200 gemi barındıracak kapasitede olduğunu seyahatnamesinde kaydetmiştir. 1775 yılına ait Osmanlı arşiv kayıtlarında, Rus donanmasının Çeşme'de Osmanlı donanmasını yakması sonucu, yeni savaş gemilerinin inşasının gündeme geldiğini ve bu bağlamda Bodrum'da bir tersane kurulup, 1784-1831 tarihleri arasında 38 ila 47 metre uzunluğunda çeşitli kalyonlar inşa edildiği belirtilmiştir.

Cumhuriyetten sonra uzun süre bir sürgün yeri ve önemsiz küçük bir kasaba olarak kalmıştır. 1970'li yıllardan sonra gelişme göstermeye başlayan Bodrum, turizmde öncelikli bölgeler arasına girdikten sonra eski önemini tekrar kazanmaya başladı. Doğa ile başbaşa

sakin bir kasaba olması özelliğiyle Bodrum'un cazibesi artmış, bugün Türkiye'nin en önemli turizm ve eğlence merkezlerinden biri olmuştur.

Eski adı Sandima olan Yalıkavak'da yaşam Antik çağda başlamıştır. Legler yarımadağa yerleşmiş ve 8 ayrı kent kurmuşlardır. Kalıntılar incelendiğinde kentte yerleşimin 2500 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır. Sandima eski yerleşim alanı olarak kalmış ve Yalıkavak bugünkü merkezine taşınmıştır (Gezipedia, 2019).

2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Muğla iline Denizli yönünden D330, İzmir-Aydın yönünden D550 ve Antalya-Fethiye yönünden D400 Devlet Karayolları ile ulaşılmaktadır. Muğla ilinde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

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

Planlama alanının yer aldığı Bodrum ilçesi ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum'a en yakın havaalanı, 35 km. mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı'dır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km. mesafedeki Aydın ilinin, Söke ilçesinde yer almaktadır. Bodrum Otogarı planlama alanının güneydoğusunda yer almakta olup alana 16,3 km uzaklıktadır.

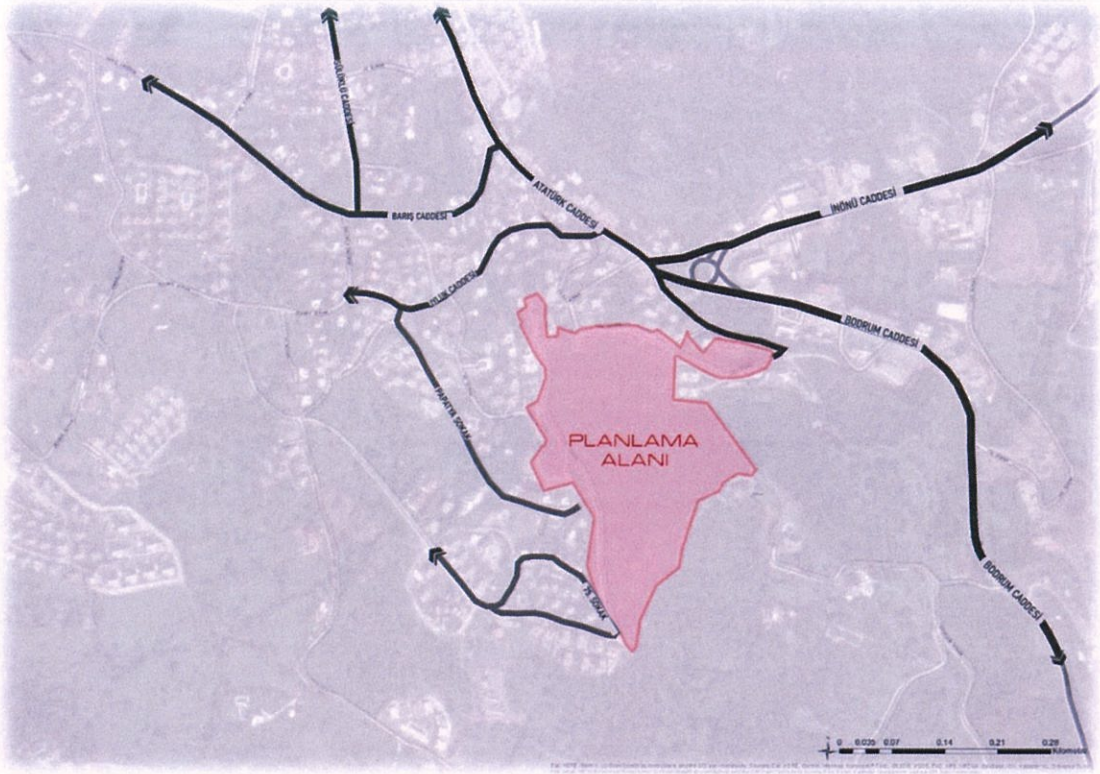


Harita 3:Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri

Bodrum ilçesi ulaşımında D-330 Bodrum-Turgutreis-Milas Karayolu en önemli akstır. Planlama alanı yarımada'nın kuzeybatısında yer almakta olup, Yalıkavak Mahallesi'nde karayolu kavşakla ikiye ayrılmakta, bir kolu Gündoğan Mahallesi'ne diğeri Ortakent Mahallesi'ne kadar devam etmektedir. Bodrum Yarımadası içinde önemli bir aks olan D-330 Karayolu planlama alanının güneyinde kalmakta ve bu yola bağlanan 2. kademe yollar Yalıkavak Mahallesi'ne hizmet vermektedir.

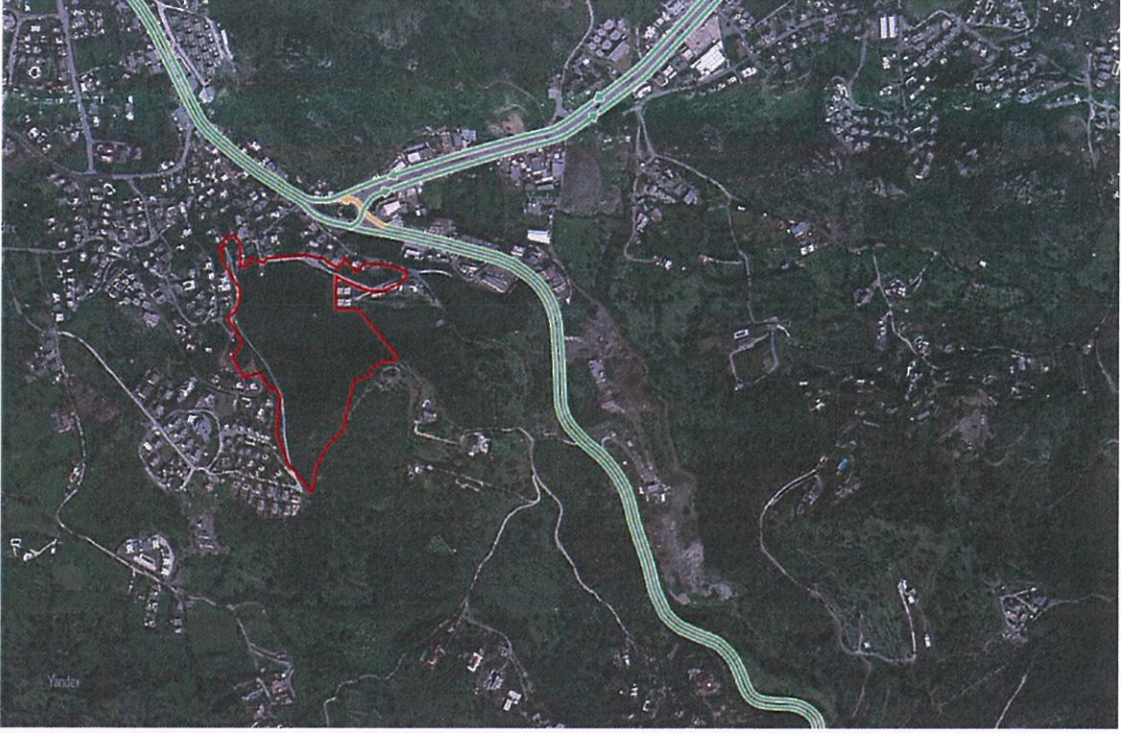
Yalıkavak Mahallesi'nde; D-330 Karayolundan kuzey-güney aksı boyunca sahile bağlanan Şeyhül İslam Ömer Lütfi Caddesi, Çökertme Caddesi, Ulus Caddesi, Tilkicik Caddesi 3. Kademe Yol olarak ve sahil ve iç kısımdaki yerleşim yerleri arasında ana ulaşım bağlantılarını sağlayan kent içi yollar ise 4. Kademe Yol olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Alanı, Yalıkavak Mahallesi ile çevre mahalleler arasında önemli bağlantılar sağlayan Atatürk, İnönü ve Bodrum Caddelerinin kavşak oluşturduğu noktada yer almaktadır. Karakol Sokak ve 75. Sokak'tan planlama alanına giriş bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde kuzeyde 180. Sokak ve batıda 75. Sokak yer almaktadır. Planlama alanı çevresinden geçmekte olan bütün yollar 1x1 şeritli oldukları görülmekte olup, genellikle asfalt kaplama olan söz konusu yolların fiziki durumlarının iyi olduğu görülmektedir.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı ve yakın çevresi trafik yoğunluğu akşam ve sabah olarak değerlendirildiğinde trafik yoğunluğu benzer ve düşüktür. Atatürk (Yalıkavak) Caddesi, İnönü Caddesi ve Bodrum Caddesi üzerinde trafik yoğunluğunun düşük olduğu, kavşak noktasında yoğunluğun arttığı görülmektedir. Planlama alanına getirilen nüfusun oluşturacağı trafik yükünün oldukça az miktarda olacağı göz önünde bulundurulduğunda, bağlantı noktalarında, mevcut ulaşım ağında ve hazırlanan plandaki yollar ile ulaşımında herhangi bir sorun yaşanmayacağı öngörülmektedir.



Harita 5: Planlama Alanı ve Çevresi Trafik Yoğunluğu

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

Nüfus, bir ülkede, bir bölgede, bir evde yaşayan kişilerin oluşturduğu toplam sayı yani popülasyon anlamına gelmektedir. Bir sahada yaşayan insan topluluklarının dağılımlarının, hareketlerinin, sosyal ve ekonomik durumlarının ortaya konulabilmesi, nüfus özelliklerinin analizi ile mümkün olabilmektedir (Tanoğlu, 1966: 31).

Dünya üzerinde nüfusun hızla artması nedeniyle her geçen gün birim alana düşen insan sayısı da artmaktadır. Türkiye'nin coğrafi ve sosyo-ekonomik özellikleri, nüfusun belli şehirlerde toplanmasına neden olmuştur. İnsan yaşamı ve hayati faaliyetler için elverişli alanlar, nüfus bakımından daha kalabalık olurken; insan yaşamını zorlaştıran bölgelerde ise nüfusun daha seyrek ve az olduğu görülmektedir. Bir yerden diğerine olan nüfus farklılıkları, o yerlerin özellikleri ve içinde yaşayan insanların hayat tarzları hakkında bize çok şey anlatır (Tümertekin ve Özgüç, 1997:307).

Türkiye'nin turizm kimliğiyle öne çıkan kenti olan Bodrum ilçesi; 2022 yılı TÜİK verilerine göre Muğla ilinin en kalabalık nüfusuna sahip 1. ilçesidir. (TÜİK, 2022). Muğla ili 1.048.185 kişi nüfusu ile ülke nüfusunun yaklaşık olarak %1,22'sini oluşturmaktadır. Muğla ili nüfusunun %18,41'ini oluşturan Bodrum ilçesinin nüfusu 192.964 kişiden oluşmaktadır.

Bodrum nüfusunun %51'ini (98.607 kişi) erkek, %49'unu (94.357 kişi) kadın nüfus oluşturmaktadır.

Türkiye'de kentleşme olgusu 1950'li yıllardan sonra ivme kazanmıştır. 1970-80'li yıllara gelindiğinde ise kırdan kente göç çarpık kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu olgunun yaşanmasındaki temel etmenler kentin cazibesi kırsalın ise itici etmenleridir. Sanayi sektörünün yeterli istihdamı yaratmaması sonucunda göç eden nüfus açısından 1980 sonrasında hızlı bir gelişme gösteren turizm sektörü, Muğla ve Bodrum içinde özellikle 1990 yılından sonra önemli bir iş alanı oluşturarak nüfus yapısında hızlı bir artış olmasına sebep olmuştur.

Muğla ilinin nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Bodrum ilçesi nüfusunun Muğla ili nüfusu içerisindeki oranında da artış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %7,71 iken 2020 yılında %18,14'e ulaşmaktadır.

Tablo 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve Oranı

Yıllar	Muğla Nüfusu (Kişi)	Bodrum Nüfusu (Kişi)	Bodrum Nüfusunun Muğla İçerisindeki Oranı (%)
1965	334.973	25.811	7,71%
1970	368.776	27.383	7,43%
1975	400.796	29.490	7,36%
1980	438.145	32.517	7,42%
1985	486.290	37.966	7,81%
1990	562.809	56.821	10,10%
2000	715.328	97.826	13,68%
2007	766.156	105.474	13,77%
2010	817.503	124.820	15,27%
2015	908.877	155.815	17,14%
2020	1.000.773	181.541	18,14%
2021	1.021.141	187.284	18,34%
2022	1.048.185	192.964	18,41%

Kaynak: (TÜİK, 2022)

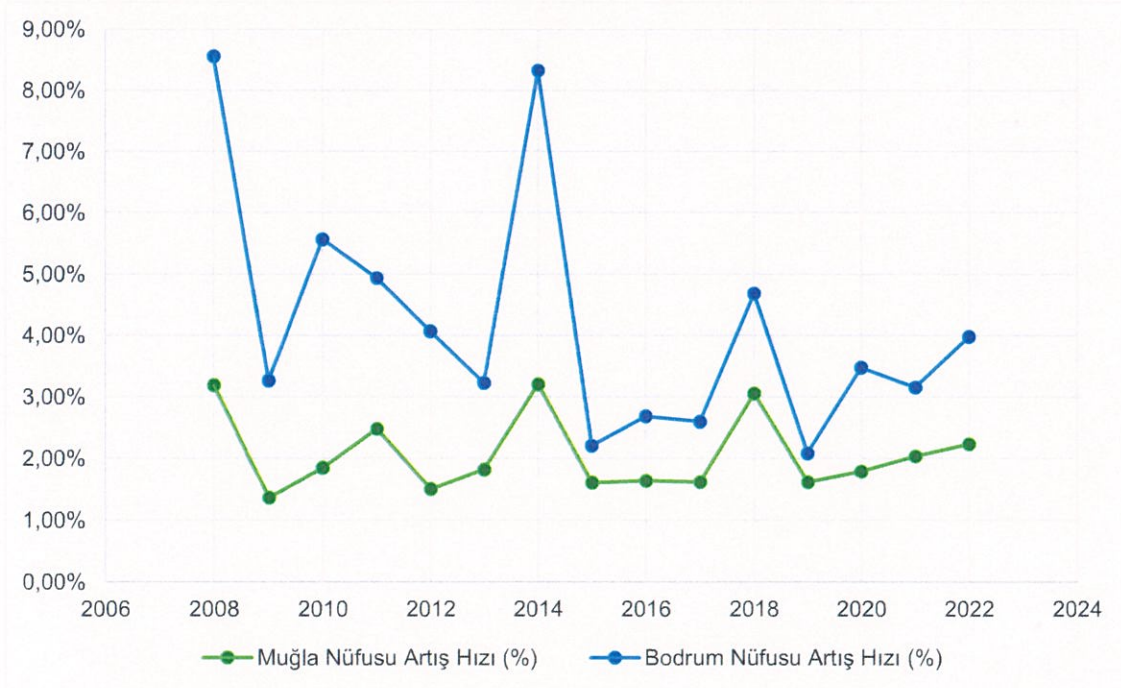
Muğla ili ve Bodrum ilçesinin nüfusu yıllara göre benzer şekilde artış göstermekle birlikte, nüfusun artış hızına bakıldığında nüfus artış hızı 2010-2014 yılları arasında zamanla azalmaktadır. 2014 yılında nüfus artışındaki büyük artış sonucunda nüfus artış hızı da pik

yapmıştır. Nüfus artış hızı 2010-2022 yılları arasında değişkenlik gösterse de son on yılda genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı

Yıllar	Muğla Nüfusu (kişi)	Muğla Nüfusu Artış Hızı (%)	Bodrum Nüfusu (kişi)	Bodrum Nüfusu Artış Hızı (%)
2010	817.503	1,85%	124.820	5,57%
2011	838.324	2,48%	130.990	4,94%
2012	851.145	1,51%	136.317	4,07%
2013	866.665	1,82%	140.716	3,23%
2014	894.509	3,21%	152.440	8,33%
2015	908.877	1,61%	155.815	2,21%
2016	923.773	1,64%	160.002	2,69%
2017	938.751	1,62%	164.158	2,60%
2018	967.487	3,06%	171.850	4,69%
2019	983.142	1,62%	175.435	2,09%
2020	1.000.773	1,79%	181.541	3,48%
2021	1.021.141	2,04%	187.284	3,16%
2022	1.048.185	2,24%	192.964	3,98%

Grafik 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği



Kaynak: (TÜİK, 2022)

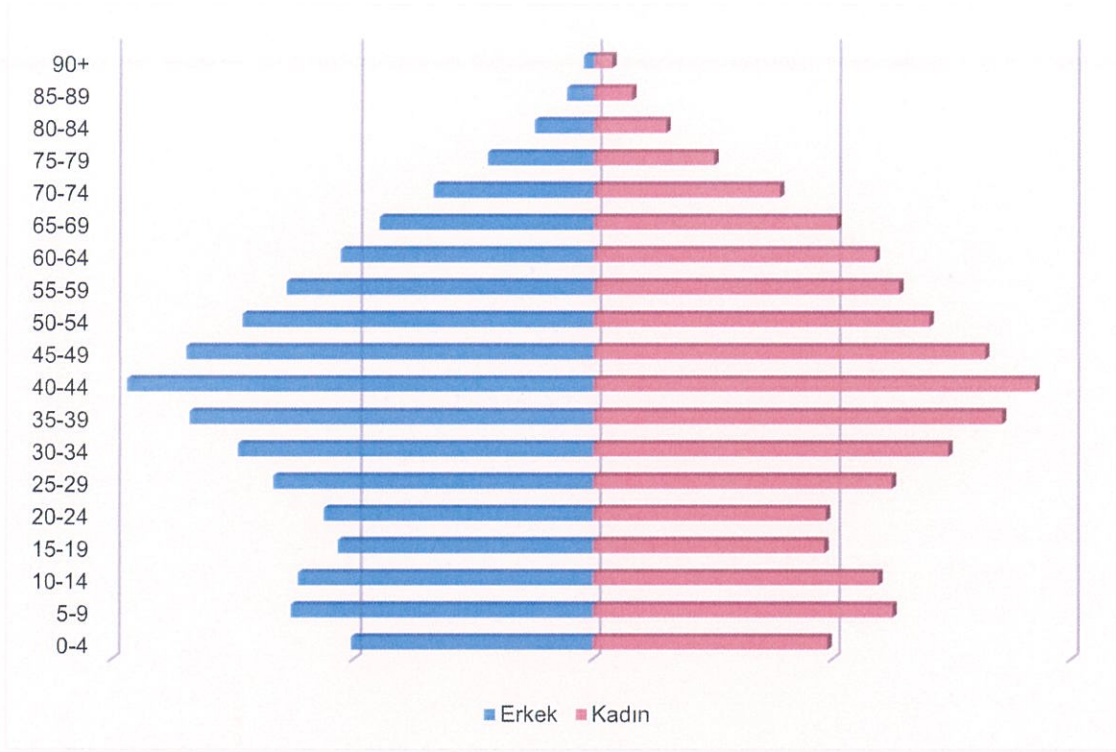
Bir nüfusun hem yaş hem de cinsiyet yapısını incelemenin ve bu bakımdan yapılacak karşılaştırmaların en önemli aracı nüfus ya da yaş piramitleridir. Piramit iki tarafta bulunan çubuk grafiklerden meydana gelmiştir. Grafiğin sağ tarafı kadın sol tarafı erkek nüfusu göstermektedir. Yatay ekseninde mutlak nüfus sayısı, dikey ekseninde ise yaş grupları yer almaktadır. Nüfus piramidinin biçimini belirleyen en önemli unsur doğumlardır. Doğum hızlarının yüksek olması çocuk sayısının fazla olmasına ve bu da piramidin tabanının genişlemesine neden olmaktadır.

Bodrum ilçesi nüfusunun yaş dağılımını piramidi incelendiğinde; doğum hızının yüksek olmadığı ve çocuk sayısının orta yaş grubu (20-44 yaş) sayısından az olduğu, Bodrum ilçesinde çalışma çağı nüfusunun genç nüfustan fazla olduğu görülmektedir.

Bu tip piramitlerin görüldüğü toplumlarda doğurganlık oranı oldukça düşük olmakla birlikte ölüm durumu da oldukça azdır. Toplam nüfus içinde olgun ve yaşlı nüfus oranı fazladır. Bodrum ilçesindeki aktif ve yaşlı nüfus, toplam insan sayısının büyük bölümünü meydana getirmektedir. 0-4 yaş aralığındaki nüfusun azlığı doğum oranının düşük olduğunu göstermekle birlikte doğurganlık oranı azda olsa nüfus artışı hala varlığını sürdürmektedir.

Doğal nüfus artış hızının düşük olması nedeniyle, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payı ülke geneline göre düşüktür. 65 ve üzeri yaştaki emekli nüfusun yaşamak için Bodrumu ve dolayısıyla planlama alanını tercih etmesiyle 65 yaş üzeri nüfusun oranı, ülkedeki yaşlı nüfus oranından fazladır.

Grafik 2: Bodrum İlçesi Nüfusu Yaş Dağılımı Piramidi



Kaynak: (TÜİK, 2022)

Planlama alanının yer aldığı Yalıkavak Mahallesi'nin nüfusu Bodrum ilçesinde bulunan 56 mahalle arasında 7. sırada yer almaktadır. Bodrum ilçesinin güneyinde yer alan Yalıkavak Mahallesi, Bodrum ilçesinin nüfusu fazla olan mahallelerindedir.

Grafik 3: Bodrum İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı



Kaynak: (TÜİK, 2022)

Planlama alanının bulunduğu Yalıkavak Mahallesi nüfusu 2017 yılında 5901 kişi iken son 6 yılda artış göstererek 2022 yılında nüfusu 6.532 kişidir. Yalıkavak Mahallesi, Bodrum İlçesi mahalle nüfusu büyüklüğü sıralamasında 7.sırada yer almaktadır.

Yalıkavak Mahallesi nüfusu 2018 ve 2019 yılları arasında durağan olsa da son 6 yılda ülkemizde, Muğla ili ve Bodrum ilçesinde görülen nüfus artışına paralel olarak artış göstermektedir.

Tablo 3: Türkiye, Muğla ili, Bodrum İlçesi ve Yalıkavak Mahallesinin Altı Yıllık Nüfus Değişimi

Yıl	Türkiye	Muğla	Bodrum	Yalıkavak
2017	80.810.525	938.751	164.158	5.901
2018	82.003.882	967.487	171.850	6.195
2019	83.154.997	983.142	175.435	6.182
2020	83.614.362	1.000.773	181.541	6.365
2021	84.680.273	1.021.141	187.284	6.495
2022	85.279.553	1.048.185	192.964	6.532

Kaynak: (TÜİK, 2022)

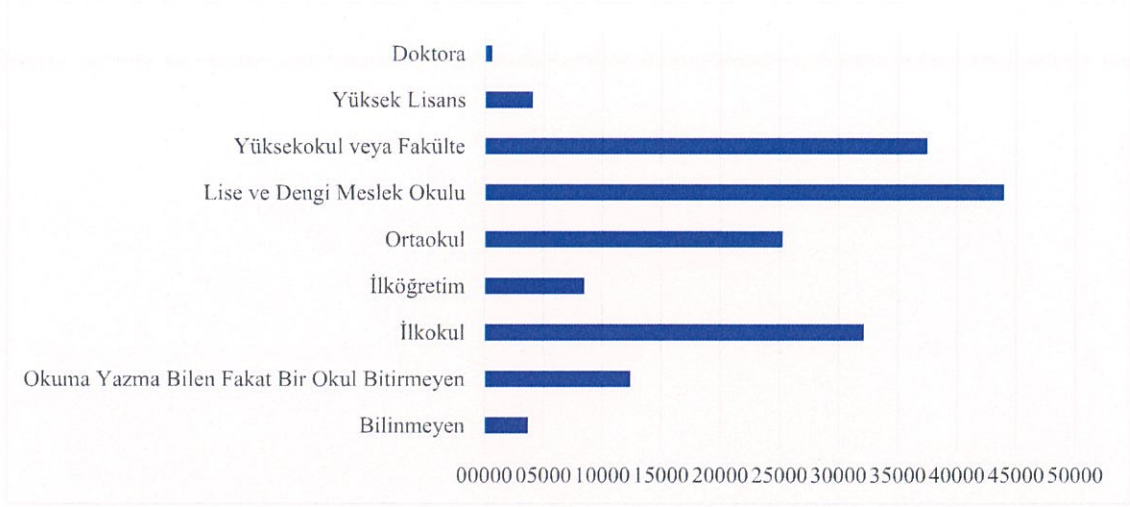
Hanehalkı Büyüklüğü

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü, bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2022 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,17 olarak belirlenmiştir. Muğla ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2022 yılı için 2,71'tir. Bodrum ilçesinde, 2022 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,61 olarak, Yalıkavak Mahallesinde 2021 ortalama hane halkı büyüklüğü 2,53 olarak belirlenmiştir. Bodrum ilçesinin hane halkı büyüklüğü, çevresindeki Milas (2,79), Yatağan (2,74), Menteşe (2,61) gibi ilçeler ile benzerlik gösterdiği görülmektedir.

Eğitim Yapısı

Bodrum ilçesinin okuryazarlık durumu 2021 yılı TÜİK verilerine göre incelendiğinde; ilçe nüfusunun %7'sinin okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %2'sinin yüksek lisans, %15'inin ortaokul, %19'unun ilkokul, %22'sinin lisans ve %26'sının lise mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bodrum ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun yalnızca %2'sini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise mezunu kategorisidir.

Grafik 4: Bodrum İlçe Nüfusunun Okuryazarlık Durumu



Tablo 4. Bodrum İlçe Nüfusları Okuryazarlık Oranları

	Bilinmeyen	Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul	Lise ve Dengi Meslek Okulu	Yüksekokul veya Fakülte	Yüksek Lisans	Doktora
Oran	2%	7%	19%	5%	15%	26%	22%	2%	0%
Kişi Sayısı	3714	12401	32128	8496	25270	43977	37493	4060	621

Kaynak: (TÜİK, 2021)

Nüfus ve Göç Hareketleri

Cumhuriyet döneminde 1927 yılında gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında 15.694 kişi olan Bodrum yarımadasının nüfusu 1980’li yıllara kadar Türkiye nüfus artış hızının altında gelişme göstermiştir.

1970’li yıllarda bölgenin “Birinci derece öncelikli turistik merkezler” arasına alınması sonrası, bölge nüfusunda çok hızlı bir artış görülmeye başlamıştır. 1980’li yıllardan sonra Bodrum yarımadasında gerçekleştirilmeye başlayan turizm yatırımları ve paralelindeki yazlık konut talebi göç sonucu oluşan nüfus artışını tetiklemiştir.

Planlama alanı ile ülke genelinin nüfus artış hızı arasında görülen farklılaşma demografik yapının bütününde de görülmektedir. Söz konusu alanının doğal nüfus artış hızının düşük olması nedeniyle, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payı ülke geneline göre düşüktür. 65 ve üzeri yaştaki emekli nüfusun yaşamak için Bodrumu ve dolayısıyla planlama alanını tercih etmesiyle 65 yaş üzeri nüfusun oranı, ülke oranından oldukça fazladır.

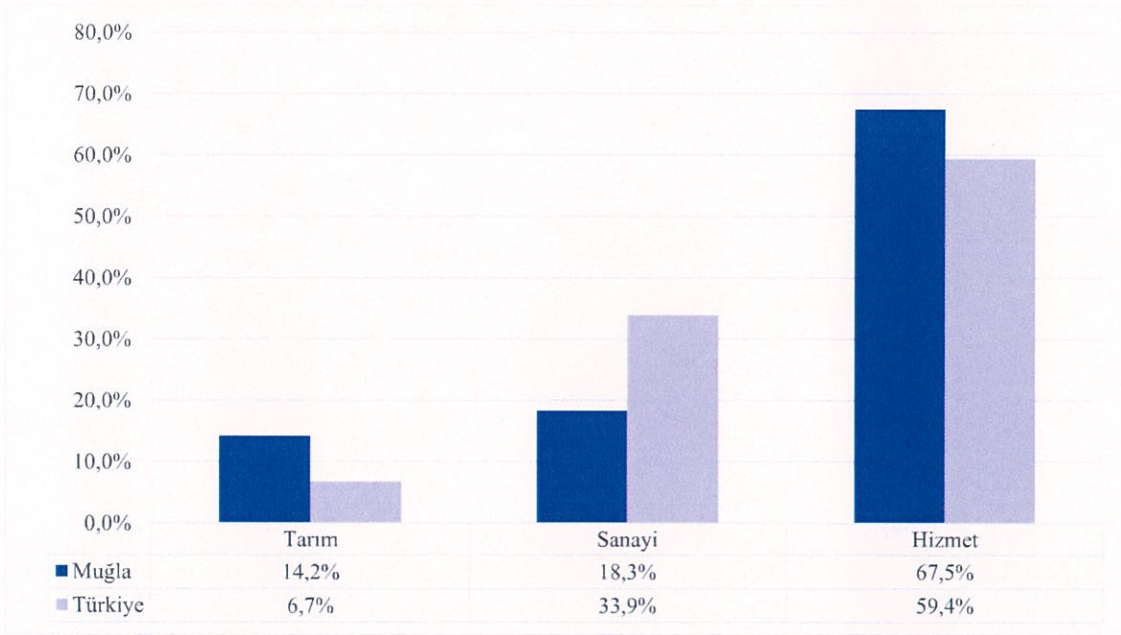
2.4 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Bodrum ilçesini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını ve Muğla ili ve Türkiye ekonomisine olan katkısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 2015 yılında 908.877 kişinin yaşadığı Muğla, ekonomik aktivite turizm, tarım ve madencilğe dayalı bir görünüm sergilemektedir.

Muğla'da Gayrisafi Yurtiçi Hasıla içerisinde en yüksek pay hizmetler sektörüne aittir. Tarımın payı ülkenin genel payından daha yüksek iken, sanayinin payı daha düşüktür.

Grafik 5: Sektörlerin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı (Muğla-Türkiye)



Kaynak:(TÜİK,2020)

TÜİK verilerine göre, 2020 yılı itibariyle Muğla il genelindeki istihdama göre sektörel dağılım, %14,2 tarım, %67,5 hizmetler ve %18,3 sanayi olarak dağılmaktadır. Bodrum ilçesinde benzer şekilde hizmetler sektörü ön planda olup, onu tarım ve sanayi sektörü izlemektedir. Yerel araştırmalar bu oranların yaklaşık olarak devam ettiğini göstermektedir.

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. Bu dönemde, ilçeye ulaşımın güçlüğüne bağlı olarak kapalı bir ekonomik yapı hakim olmuştur.

Hizmetler

Bodrum da doğa ve deniz, eğlence, kültür ve yat turizmi gibi çok çeşitli turizm türleri yapılabilmektedir. Bodrum, konumu nedeniyle iklimi oldukça güzel bir Ege sahil yerleşmesidir. Bodrum kıyılarının 174 km uzunluğu vardır. Bodrum Belediyesi Yalıkavak Plajı mavi bayraklıdır. Çeşitli su sporları, yatçılık, denizaltı turları için uygundur. Çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapan Bodrum da bulunan tarihi yapıtlar, antik şehirler yerli ve yabancı turistleri ilçeye çekmektedir.

Merkezi konumu nedeni ile ilçenin sosyo-kültürel ve ticari merkezi olarak gelişme gösteren planlama alanının da yer aldığı Yalıkavak Mahallesi, Ortakent Yahşi Mahallesi ile Konacık Mahallesinden başlayan ticaret aksının da devamı niteliğindedir. Buna bağlı olarak, turizm ve ticaret baskın ekonomik etkinlik olarak dikkat çekmektedir.

Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde turizme dönük faaliyet gösteren kısmen küçük ölçekli işletmeler ile turizme dönük ticari işletmeler, ikincil konutlar yoğunluk bakımından planlama alanının da içinde bulunduğu Yalıkavak Mahallesi'nde bulunmaktadır. Deniz turizmi potansiyeline paralel olarak yat limanı bulunmaktadır. Daha büyük ölçekli işletmeler ile, alışveriş merkezleri ise çoğunlukla Ortakent-Turgutreis karayolu aksı ve Ortakent-Yalıkavak karayolu aksı üzerinde yer almaktadır.

Tarım

Bodrum da turizmin gelişim gösterdiği 1970'lere kadar tarımsal üretimin, özellikle narenciye yetiştiriciliğinin öneminden bahsedilebilirken, günümüzde tarım sektörü ekonomik anlamda turizm ve ticari hizmetlerle karşılaştırılmayacak boyutta geri kalmıştır.

Mandalin, greyfurt, limon, bergamot, zeytin, incir, badem, keçiboynuzu, defne, salep, kekik, adaçayı, tilkişen, ebe gümece, mersin, frenk inciri, turp otu, acı ot gibi bitkilerin üretimi giderek azalmaktadır.

Sanayi

Sanayi sektörü Yarımada sektörel dağılımında son sırada yer almaktadır. Bodrum'da sanayi sektörü esas olarak yat ve tekne imalathanelerinden oluşmaktadır. Bu imalathanelerin büyük bir kısmı İçmeler Mevkii'ndeki tersaneler bölgesinde bulunmaktadır.

Tekne yapımı, ilçede süngercilik ve balıkçılık sektörleri ile eşgüdüm halinde gelişme göstermiş, geleneksel bir ekonomik uğraştır. Bu iş kolu, ilçede turizm sektörünün güç kazanmaya başlaması ile yok olan süngercilik ve balıkçılığın tersine, turizm sektörü ile eşgüdüm halinde gelişim göstermiştir. Bodrum'da bir klasik haline gelmiş olan "Mavi Yolculuklar bu tekneler ile yapılmaktadır.

Günümüzde yat ve tekne imalatçılığı, ürünün yapımından başlayıp, kiralanmasına, kışlamasına, onarımına ve ihracatına kadar ulaşan bir sanayi sektörü haline gelmiştir. Bodrum tersanelerinde üretilen, yurtiçi ve yurtdışında bir marka haline gelmiş olan "Bodrum Tipi Ahşap Yatlar (Gulet)" dünyanın birçok ülkesinde seyir almaktadır. Bu yatlar dünya çapında bir pazara sahiptir.

Sonuç olarak; Bodrum ilçesinin genel ekonomik yapısı içerisinde planlama alanının konumu incelendiğinde turizm ve turizme yönelik ticaret faaliyetlerinin hakim olduğu hizmetler sektörü ön plandadır.

3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesiinde yer almakta olup, alanın büyüklüğü yaklaşık olarak 7,25 hektardır.



Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

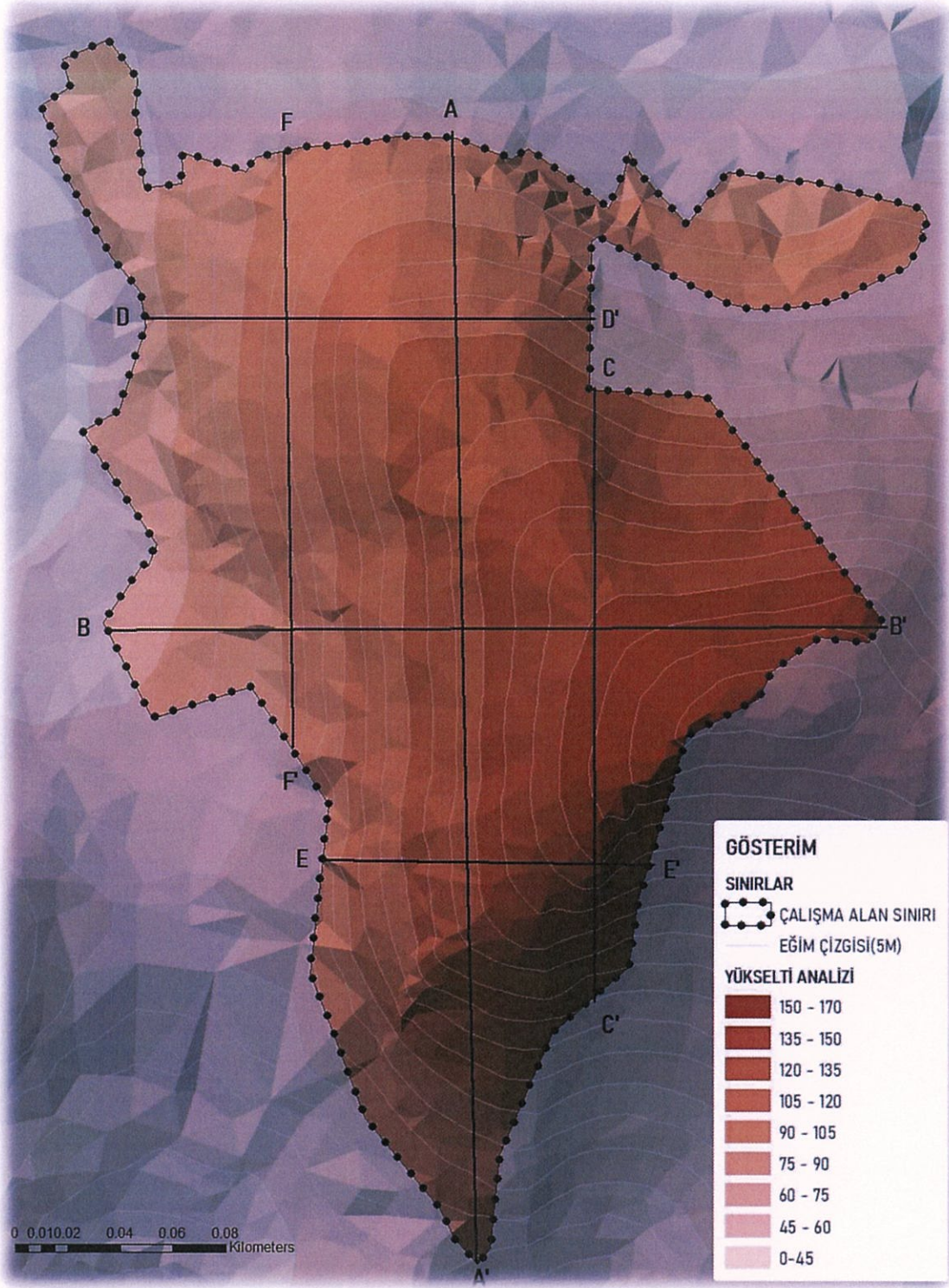
3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Plan çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla planlama alanının doğal yapısı; topografik yapı, eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, deprensellik, jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk açısından Bodrum ilçesi ile birlikte ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların planlama alanı için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

3.2.1 Eşyükselti Analizi

Arazi kullanım planlamasının öncelikli adımlarından biri arazinin mevcut durumunun tespit edilmesidir. Bu aşamada yapılması gereken işlemlerden biri de arazinin fiziksel ve topoğrafik özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda öncelikle planlama alanının topoğrafik özellikleri incelenerek eşyükselti analizi yapılmıştır.

Planlama alanı eşyükselti açısından incelendiğinde alanın genel olarak batıdan doğuya doğru yükseltinin arttığı gözlemlenmektedir. Alanın yükseklik değerleri 45-168 metre arasında değişiklik göstermekte olduğu ve yükseklik değerlerinin 70-90 metre aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Alan içinde 1 adet tepe ve 2 adet sırt olduğu görülmektedir.

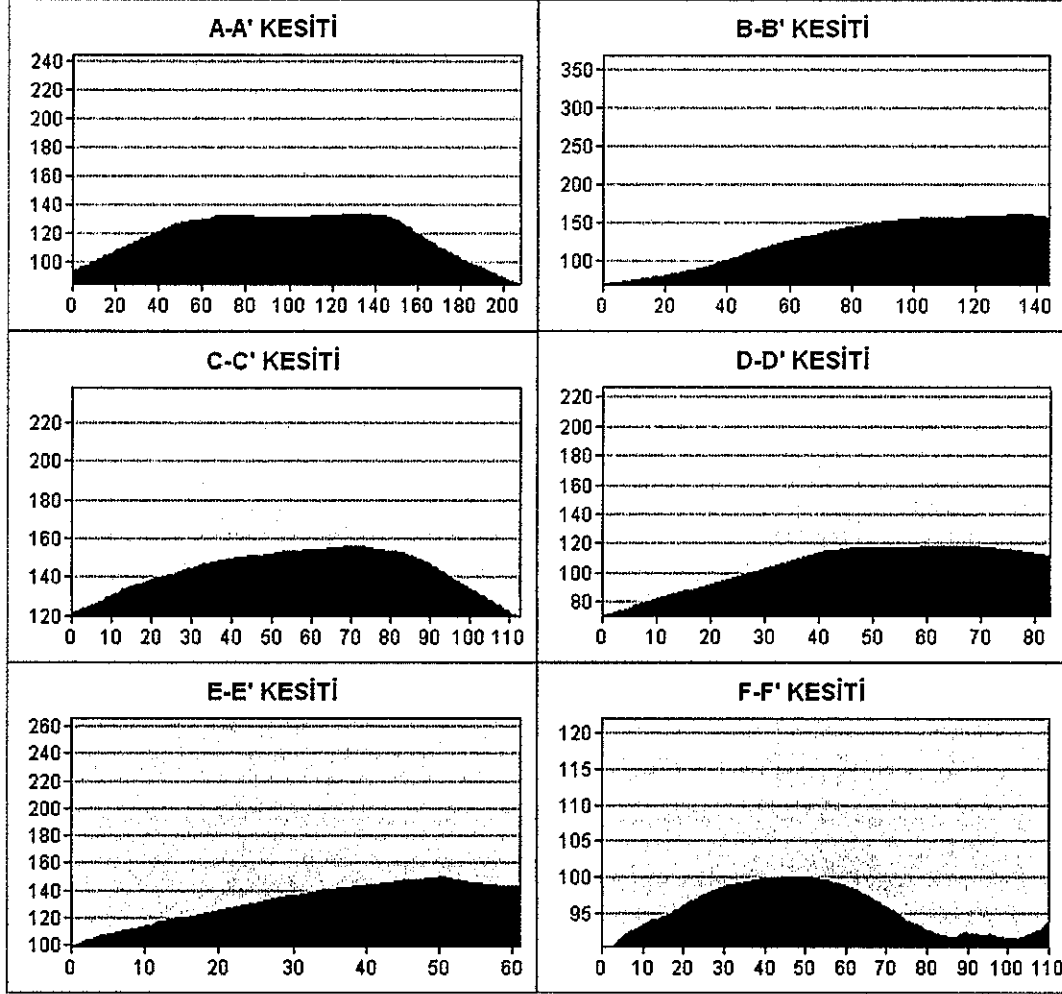


Harita 7: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

Planlama alanında arazi kesitleri incelendiğinde, alanda yüksekli farklılıkları algılanmaktadır. A-A', B-B', C-C', D-D', E-E' ve F-F' kesitinde alanın yükseltisinin batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru artarak bir tepe olduğu görülmektedir. A-A' C-C',

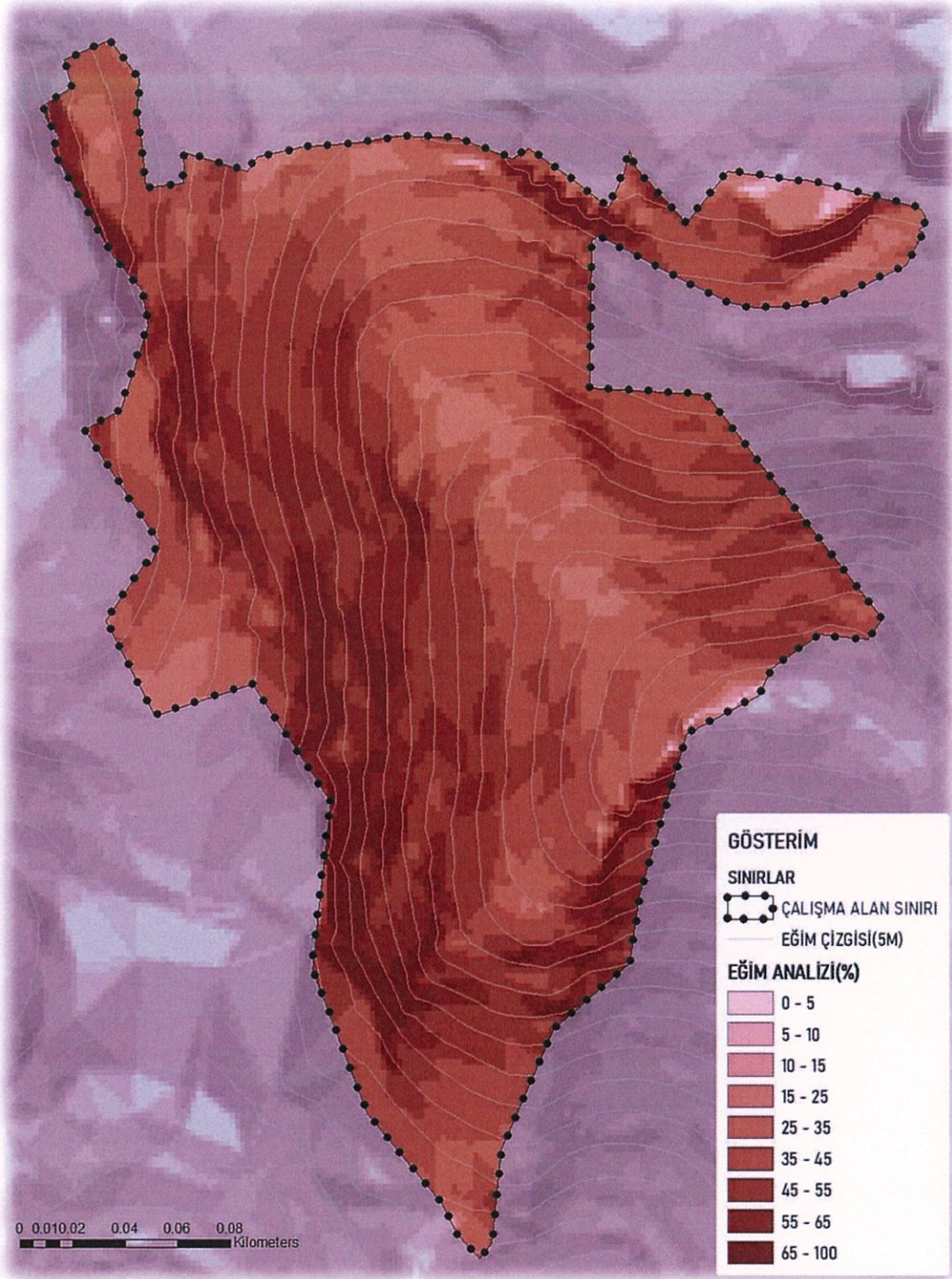
kesitinde alanın kuzeyden güneye yükselti farklılıkları okunmaktadır. Batıdan doğuya alınan B-B', D-D' ve E-E' enkesitlerinde de alanın yüksekliğinin arttığı görülmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanı Yükselti Kesit Grafikleri



3.2.2 Eğim Analizi

Planlama alanı eğim durumu incelendiğinde genel olarak %25-45 eğim aralığına sahip olduğu görülmektedir. Alanın batısından doğusuna doğru gidildikçe eğimin arttığı, kuzey bölgesinde eğimin genellikle %30-%45 değer aralıklarında ve batı bölgesinin %30-%60 değer aralıklarında yoğunlaştığı görülmektedir. Planlama alanının kuzey ve kuzeybatı bölgesinin eğim açısından yerleşime daha uygun olduğu görülmektedir.



Harita 8:Planlama Alanının Eğim Analizi

3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Muğla ilinin, Akdeniz ve Ege bölgeleri içerisinde yer alması ve uzun kıyı şeridi Muğla'yı diğer destinasyonlar arasında özel kılmaktadır. Bölgenin iklim özellikleri de sahip olduğu Deniz-Kum-Güneş turizmini etkileyen çok önemli bir unsurdur. Muğla'nın ortalama güneşlenme süresi 7 saat 48 dakika olarak hesaplanmıştır. Muğla'nın nem oranı %61, ortalama yağış miktarı 1196 mm, yağışlı gün sayısı 98, don tutan gün sayısı ise yaklaşık olarak 34 gündür. Muğla ili ve Bodrum ilçesin de Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Bölge topraklarının %75'i gümr ve verimli orman ve fundalıklarla kaplıdır. (Muğla Valiliği, 2022)

Muğla ili ve Bodrum ilçesi genelinde olduğu gibi planlama alanında da tipik Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. 1975 yılından günümüze kadar yapılan ölçümler neticesinde 20 yıllık ortalama sıcaklık değeri 18.9°C; yıllık ortalama en yüksek sıcaklık değeri 23.7°C; yıllık ortalama en düşük sıcaklık değeri 15°C olarak bulunmuştur. 20 yıldaki en yüksek sıcaklık 44°C (1987 Temmuz) ve en düşük sıcaklık ise -5.3°C (1976 Şubat) olarak ölçülmüştür. (Muğla Valiliği, 2022)

Basınç

Alınan rasat verilerine göre yıllık ortalama basınç 1009.9 (mb) olup, en yüksek yerel basınç ocak ayında (1030.6 mb), en düşük yerel basınç ise aralık ayında (980.6 mb) görülmektedir.

Rüzgar

Bölgede hakim rüzgar yönü "kuzey" ve "güneydoğu"dur. Kuzeyden esen rüzgarların yıl boyu; güneybatıdan esen rüzgarların ise kış aylarında daha etkin olduğu görülmektedir. Yarımada'da yaz aylarında "meltem" kış aylarında ise "Lodos" rüzgarları hakimdir. Rüzgar hızının 17.2 km/saat'ten fazla olduğu ortalama fırtınalı günler sayısı en çok Aralık (5 gün), Ocak (4,6 gün) ve Şubat aylarında (4,8 gün) görülmüştür. Bodrum'da yıllık ortalama rüzgar hızı: 3,1 m/s; yıllık en hızlı rüzgar yönü, güney ve en hızlı rüzgar hızı ise 41,7 m/s'dir. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Nem

Bölgenin deniz kenarında olması nemin yüksek olmasına yol açmaktadır. Hava sıcaklığının düşmesi ve su buharı Kasım, Aralık ve Ocak aylarında, nemin yüksek değerler göstermesine neden olmaktadır. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Yağış

Bodrum ilçesinde yağış, ortalama bağıl nemin en yüksek olduğu Aralık ve Ocak aylarında görülmektedir. Toplam yağış miktarı 742.6 mm'dir. 54 yıllık rasat süresi içinde günlük en çok yağış ise 131,1mm ile Ocak ayında görülmüştür. Ancak son iki yıldır yağış miktarında önemli bir azalma görülmektedir. Karlı ve sisli gün görülmemiştir. Yılda ortalama 1,5 gün dolu, 0,2 gün kırağı, 18,9 gün de oraj görülmüştür. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Bitki Örtüsü

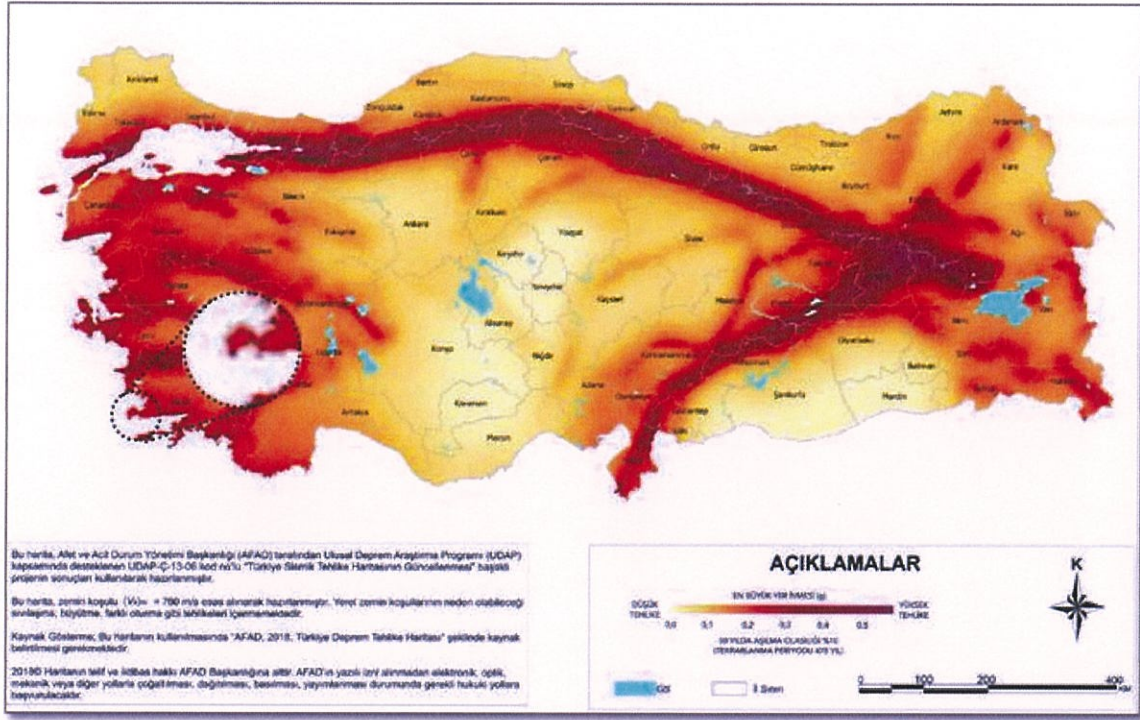
Bodrum Yarımadası, Türkiye Ekolojik Bölgeleri açısından "Ege Dağ Bölümü" kapsamında kalmaktadır. Kızılcım ormanları üzerinde bulunan meşe, karaçam, kestane ve diğer ağaç toplulukları ile alt kısımlarda ise maki formasyonları dikkat çekmektedir.

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

3.2.5 Depremsellik

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

Milas diri fay zonları, ilçe sınırları içinde Mumcular mahallesi yakınlarından geçmektedir. Diğer bölgelerde ise irili ufaklı fay hatları mevcut olduğu için ilçe deprem açısından hassas bir noktada bulunmaktadır. Yarımada'da yaşanmış en güçlü deprem 1493 yılında olmuş ve o dönemde kasabanın tamamen yıkılması ile sonuçlanmıştır. 2017 yılı temmuz ayında Gökova körfezinde 6,1 büyüklüğünde gerçekleşen deprem Bodrum ilçesini de etkilemiş ve birçok yapı zarar görmüştür. Bu nedenle bölgede yapılacak yapıların "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve imar planlarına esas jeolojik/jeoteknik etütlerde belirtilen koşullara uyularak yapılması son derece önemlidir.



Harita 10: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

3.2.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanı; 10 Temmuz 2009 tarihli Muğla ili, Bodrum ilçesi Yalıkavak Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporuna göre Önlemler Alanlar 2 (ÖA-2) ve Önlemler Alanlar 3 (ÖA-3) alanlarında kalmaktadır.

Önlemler Alanlar 2 (ÖA2); çalışma alanında, litolojinin magmatik kökenli Tüf-Aglomera (0) ve Güllük formasyonuna ait kumtaşları ile Tüf-Aglomera birimi içerisinde gözlenen bazaltlardan oluşan alanlar Önlemler Alanlar-2 olarak tanımlanmış olup ekli haritada "ÖA2" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda eğim değerleri % 10-60 aralığında değişmektedir.

Planlama aşamasında; ÖA2 ile gösterilen bu alanlarda gözlenen jeoteknik özellikler ve eğimli topografya göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşma önerilmektedir. Yüksek katlı yapılaşma durumunda uygun inşaat, zemin periyodu değişimi ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır.

Parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında; bu alanda yapılaşma öncesinde ayrılmış zonlar kaldırılmalı, parsel bazında sondajlı etütler ve jeofizik çalışmalar yapılarak, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik

uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklenmesi gibi önlemlerin alınması gereklidir.

Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki sondajlı etütlerde ve jeofizik çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukarıdaki önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir. Yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Parsel bazındaki zemin etüt raporlarında güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır.

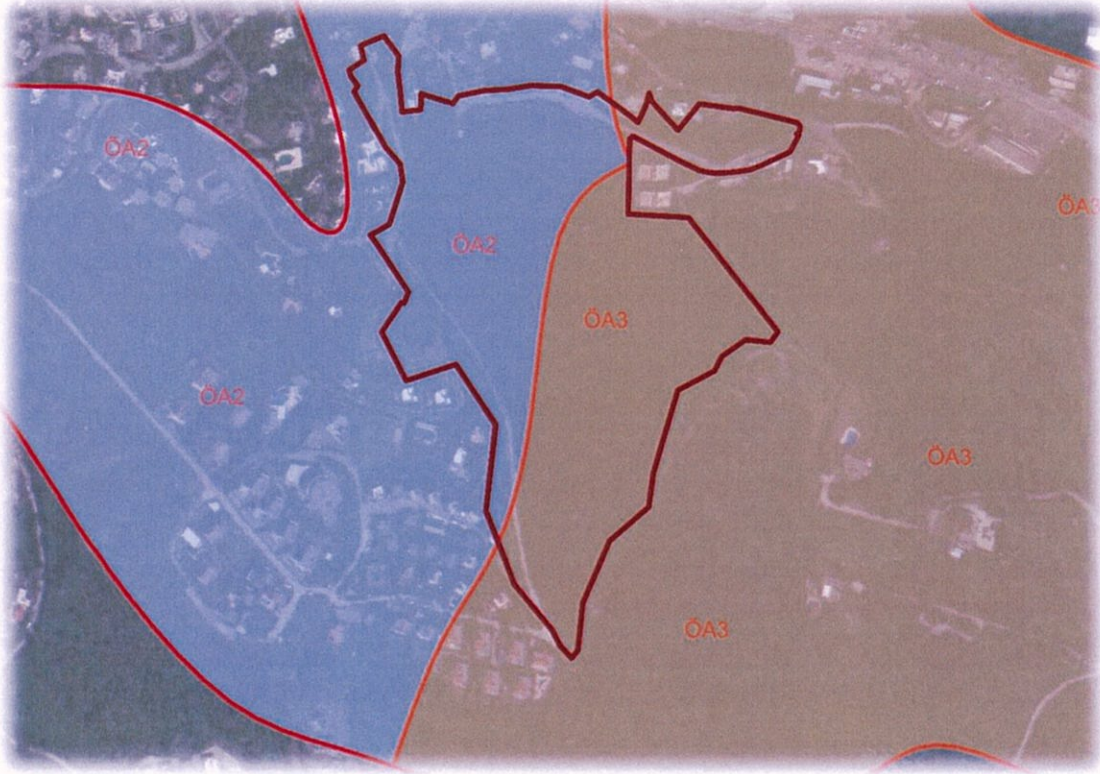
Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapılan ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli, komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşene kadar uzaklaştırılmalıdır. Bu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde stabilite problemi gözlenmemiştir. Ancak yapılan değerlendirmenin bölgesel olması nedeniyle parsel bazında zemin etüt çalışmalarında detaylı belirlenmesi ve gereken mevcut ve kazı şevleri ile gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemlerin yapılaşma öncesi alınarak eğimli arazilerdeki inşaat tekniklerine uyulması önerilir.

Önemli Alanlar 3 (ÖA3); Litolojisini Magmatik kökenli Andezit-Trakiandezit ile Pazardağı ve Karadağ formasyonlarına ait kireçtaşlarının oluşturduğu alanlar Önemli Alanlar-3 olarak değerlendirilmiş olup ekli haritada “ÖA3” simgesiyle gösterilmiştir. Sert ve dayanıklı olmasına karşın, çatlaklı, gözenekli ve boşluklu yapıya sahiptir. Bu alanlarda eğim değeri genellikle %30-60 aralığında değişmekte olup yer yer mostralarda gözlemlendiği alanlar da %70 olmaktadır.

Planlama aşamasında; ÖA3 ile gösterilen bu alanlarda gözlenen kayaçların, jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşmaya gidilmesi önerilmekle birlikte yüksek katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat, zemin periyodu değişimi ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır.

Parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında; yapılaşma öncesinde parsel bazında sondajlı ve jeofizik çalışmaları zemin etüdü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır. Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, sızıntı sularının

uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir. Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır. Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Yapılaşmada uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Parsel bazındaki zemin etüt raporlarında güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır.



Harita 11:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanı 2 adet parselden oluşmaktadır. 72.514,91 m² büyüklüğüne sahip planlama alanında, tescil harici alan 1.957,23 m²'dir.

Tablo 5: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Ada	Parsel	Alan Büyüklüğü(m ²)	Mülkiyet Durumu
645	33	28.707,86	Maliye Hazinesi
	39	41.849,82	Maliye Hazinesi
Toplam Parsel Büyüklüğü		70.557,68	
Kadastral Boşluk		1.957,23	
Planlama Alanı		72.514,91	



Harita 12: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

3.4 KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
06.02.2023 tarih ve 181675 sayılı görüşünde;

“Yazı ekinde gönderilmekte olan Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2023 tarihli yazısı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2023 tarihli yazısında “...Planlama çalışması yapılmak istenen alanda, trafik etüdüünün yapılması koşulu ile plan çalışmalarının yapılmasında bir sakınca olmadığı, Daire Başkanlığımız yatırım ve faaliyetlerini

etkileyen bir durumun bulunmadığı..” şeklinde belirtilen hususlara ek olarak yukarıda açıklanan diğer hususlar dikkate alınarak plan teklifi dosyasının 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak iletilmesi halinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 645 ada 33 ve 39 parsel sayılı taşınmazlara yönelik hazırlanan plan tekliflerine esas kurum görüşümüzün iletebileceği...” şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
24.01.2023 tarih ve 8676178 sayılı görüşünde;**

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte, imara konu faaliyetin Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) kapsamında kalması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı 23.01.2023 tarih ve 590760 sayılı görüşünde;

“Söz konusu talebe ilişkin ADM Elektrik Dağıtım AŞ'den bilgi, belge ve görüş istenmiş olup cevaben ilgi (b) yazıyla; belirtilen planlama alanında Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği ve bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği, ayrıca parselin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketten alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 12 m = 48 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 2 adet Trafo Alanı ayrılması gerektiği bildirilmiştir. İlgili (b)'de kayıtlı yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda çalışma yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 20.01.2023 tarih ve 5581487 sayılı görüşünde;

“Yapılan incelemede söz konusu alanın, 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Tarım Arazisi" kullanımında ve

"Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer aldığı hususu tespit edilmiştir. Ancak Bakanlığımızın (Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ilgi (b) yazısı ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından "Bakanlığımızca 25/10/2013 tarihinde onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan Revizyon-İlave 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 08.12.2022 tarihinde tebellüğü olunan, 08.11.2022 tarihli ve E.2022/1180-K.2022/1379 sayılı kararında yer verilen gerekçelerle "dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği bildirilmiştir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 19/01/2023 tarih ve 3399792 sayılı görüşünde;

"Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların 2863 sayılı yasa kapsamında Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik, tarihi sit alanı içerisinde ve bunların koruma alanında kalmadıkları anlaşılmıştır. Taşınmazların yüzeyinde korunması gerekli taşınır ya da taşınmaz kültür varlığı olarak değerlendirilebilecek herhangi bir veri izlenmemiştir. Bu sebeple alanda yapılacak uygulamalara ilişkin Kurumumuzca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın 18/01/2023 tarih ve 2069 sayılı görüşünde;

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

Ayrıca, kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle Ek-3'te yer alan paftada yeri işaretli alanlarda yola cepheli 4 m x 12 m = 48 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 2 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 17/01/2023 tarih ve 177438 sayılı görüşünde;

"11.05.2009 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığının kararıyla 28.05.2009 tarih ve 27241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak Muğla-Bodrum-Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezi içerisinde yer almakta olup, imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve

Uygulamaya İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu Maddesinin (e) bendine uygun olarak hazırlanacak olan plan değişikliği teklifinin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7'nci maddesi gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilip tarafımıza iletilmesi durumunda, nihai kurum görüşümüz oluşturulabilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 17/01/2023 tarih ve 94269 sayılı görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde; Yalıkavak Mahallesi 645 Ada 33 ve 39 parsel numaralı taşınmazların oluşturduğu planlama alanı içerisinde yazımız eki sayısal (NCZ ve KMZ) dosyalar içerisinde bölge halkının içme-kullanma suyu ihtiyacını sağlayan içme-kullanma suyu deposu ve iletim (şebeke, terfi ve isale) hatlarımız geçmekte olup, içme-kullanma suyu hatlarımızın geçtiği güzergahların yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması, işaretleniş içme-kullanma suyu depo alanın (korunma sınırı kadar) "İçme Suyu Tesis Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir. Bodrum İlçemizde su kıtlığı 2000'li yıllardan bu yana devam etmekte olup, her ne kadar DSİ Genel Müdürlüğüne 2011 yılında ana su temin edilmeye çalışılsa da teknik sorunlar nedeniyle sürekli arızalar yaşanmakta ve ana su temininde ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır. Bu sebeple; Ana su temininin kalıcı olarak çözümlenmemesi ve Bodrum İlçemize su dağıtımını yapan hatların DSİ tarafından revizyonunun yapılmaması nedeniyle, içme-kullanma suyu temini sağlanamayacağından dolayı ilgili planlara Kurumumuz adına olumsuz görüş bildirilmek zorunda kalınmıştır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü 13.01.2023 tarih ve 108 sayılı görüşünde;

“Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi hudutlarında Devlet Ormanı yoktur. Bahse konu, 645 ada 33 ve 39 imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü 13/01/2023 tarih ve 68359850 sayılı görüşünde;

“Bahse konu talebe ilişkin Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün yazımız ekinde ilgi (b) yazısı sunulmuş olup, iş ve işlemlerin ilgi (b) yazı doğrultusunda yürütülmesi hususunda; bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

İlgi (b) Yazısında belirtilen Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 12/01/2023 tarih ve 68203203 sayılı görüşünde;

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakat servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu yağmur suyu kanalizasyon doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması, niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 09/01/2023 tarih ve 1631276 sayılı görüşünde;

"Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü 06/01/2023 tarih ve 3030326 sayılı görüşünde;

“Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın; Kurumumuza ait herhangi bir İçme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı ve İdaremize ait herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup; bahsi geçen taşınmaz üzerine "1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planları" yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 03/01/2023 tarih ve E.2678649/334 sayılı görüşünde;

“Ekte gönderilen bilgiler incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 206211473 sayılı görüşünde;

“Bahsi geçen Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 645 ada 33 ve 39 parsellerde yapılması planlanan imar planı alanlarında 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Arazi ve Arsa Düzenlemesi hakkında Yönetmelik kapsamında, Sağlık Tesis Alanları ortaklık alanına (DOP) dahil edilerek, Mahalle Merkezine yakın uygun alanlarda, Hazine Mülkiyetine ait olmak üzere, en az 1.500-2.000 m² büyüklüğünde, yola yakın, hastaların ve araçların rahatça çıkabileceği bir alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak Bakanlığımıza tahsisi sağlanabilecek taşınmazlardan oluşturulması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 27/12/2022 tarih ve 1040853 sayılı görüşünde;

“Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki (Bodrum-Turgutreis) Ayr.-Yalıkavak Yolu'na doğrudan cephesi bulunmamakla birlikte, yolumuza yaklaşık 50 m mesafededir. Planlama çalışması kapsamında karayolumuza herhangi bir bağlantı yapılmaması halinde, İdaremizce sakınca bulunmamaktadır. Ancak, yolumuza doğrudan bir bağlantı planlanması durumunda plan teklifine ilişkin tekrar görüşümüzün alınması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin 26/12/2022 tarih ve 8875 sayılı görüşünde;

“İlgi yazımızın ekinde gönderilen alanlarda yapılan incelemede imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketimizin her hangi bir alt / üst yapı tesis planlaması bulunmamaktadır. 4646 sayılı DOĞAL GAZ PİYASASI KANUNU'NUN 4. Maddesinde "Doğal gaz dağıtım şirketleri,

lisanslarında belirtilen dağıtım bölgesi kapsamında doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmakla yetkili olup, dağıtım bölgesi kapsamında bulunan şehirlerin imarlı alanlar bütününde dağıtım faaliyeti yapmakla yükümlüdür." hükmü gereğince firmamız planlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları içerisinde doğalgaz dağıtımını yapmakla yükümlüdür. Planlama alanları içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için bahse konu alan içerisinde oluşturulacak park ve/veya kamusal hizmet alanlarının içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması ve bu alanlara uygun güvenlik mesafeleri bırakılması gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir.

3.5 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

3.5.1 Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan- Göltürkbükü Turizm Merkezi

Planlama alanının bulunduğu Muğla ili Bodrum ilçesi Yalıkavak Mahallesi ile ilişkili; 11.05.2009 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kararıyla 28.05.2009 tarih ve 27241 sayılı Resmî Gazetede "*Ekli (I) sayılı listede belirtilen ve sınırları krokilerde gösterilen alanların, turizm merkezi olarak ilanı, (...) Kültür ve Turizm Bakanlığının 8/4/2009 tarihli ve 67449 sayılı yazısı üzerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 3 üncü maddesi ile 16/4/2004 tarihli ve 2004/7253 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 11/5/2009 tarihinde kararlaştırılmıştır.*" şeklinde karar yayımlanmıştır. Karara göre; Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi turizm alanı olarak ilan edilmiştir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Madde 3 'te ise Turizm Merkezleri; *Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri dışında kalmakla birlikte, bu bölgelerin niteliğini taşıyan, turizm hareketleri ve faaliyetleri açısından öncelikle geliştirilmesinde kamu yararı bulunan orman vasıflı olanlar dâhil Hazine taşınmazları ile tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde yeri, mevki ve sınırları Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilân edilen alanlar*" olarak tanımlanmıştır.

Turizm Merkezi ilan edilen bölgelerde yapılacak plan çalışmaları ile ilgili 03.11.2003 onay tarihli Kültür Ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir. İlgili yönetmeliğin 9 uncu Maddesinin (e) bendinde; "*Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm merkezlerinde hazırlanan planlarda kullanılacak lejant ve plan çizim normları için öncelikle*

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak yürürlüğe konulan mevzuat dikkate alınır. Bununla birlikte, Bakanlıkça gerekli görülmesi halinde, planlarda kullanılacak turizm amaçlı lejant ve plan çizim normları, alan hesapları ve standartları planlama alanının özelliğine göre Bakanlıkça belirlenir.” denmektedir.



Harita 13: Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi

3.5.2 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu planda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır. Planlama alanının içinde bulunduğu N18 paftasında yapılan en son değişiklik 44 Sayılı Çevre ve

Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.07.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesi'nin bulunduğu bölgede hâkim fonksiyonların “**Kentsel Yerleşik Alan**” ve “**Tarım Arazisi**” fonksiyonu ile “**Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi**” sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **Kentsel Yerleşik Alanlar**; “*Bu planın onayından önce içerisinde boşluklar olsa dahi büyük oranda iskan edilmiş alanlar*” olarak tanımlanmıştır. Plan açıklama raporunda belirtildiği üzere Kentsel Yerleşik Alanları Kentsel Gelişme Alanları ile birlikte Kentsel Yerleşim Alanları başlığı altında yer almaktadır. Açıklama Raporunda Kentsel Yerleşim Alanları “*Kentsel yerleşim alanlarında mekansal planlama kararları, yerleşimlerin mevcut kimlikleri, sektörel gelişme potansiyelleri ve buna bağlı olarak oluşması beklenen nüfusları dikkate alınarak, plan döneminde kazanacakları kimlikleri doğrultusunda belirlenmiştir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Bu alanlarda, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları” uygulama hükümleri geçerlidir.

Tarım Arazisi için; “*Toprak, topografya ve diğer iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan alanlardır*” olarak tanımlanmış olup fonksiyona ilişkin “*Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.*” hükmü yer almaktadır.

Muğla Bodrum Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi için “*Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve bakanlar kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölümler*” olarak tanımlanmıştır.

Buna ek olarak planlama alanında, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer alan 7.48. “*Bu planda Kentsel Yerleşme Alanları içinde kalan (...) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi*

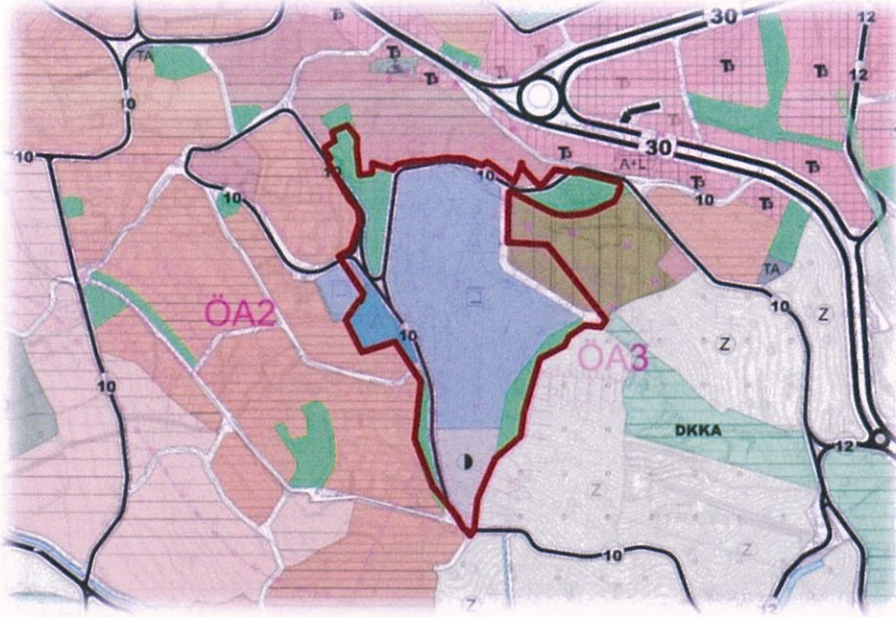
alanlara ilişkin uygulamalara (...) ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir.” plan hükmü ile 8.33. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri geçerlidir.



Harita 14:Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.5.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde yer aldığı Revizyon+ İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, T.C. Muğla 2. İdare Mahkemesi E:2022/1180 sayılı 2022/1379 kararı ile iptal edilmiştir. Alanın tamamı planı iptal edilen alanda kalmaktadır.



Harita 15:Planlama Alanı ve Çevresi İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

3.5.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanının da içinde yer aldığı Revizyon+ İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Muğla 2. İdare Mahkemesi E:2022/1180 sayılı 2022/1379 kararı ile iptal edilmiştir. Alanın tamamı planı iptal edilen alanda kalmaktadır.



Harita 16:Planlama Alanı ve Çevresi İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

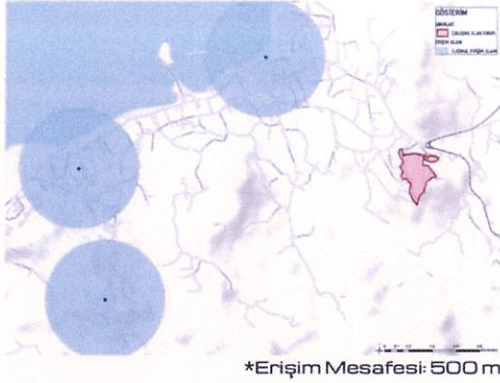
3.6 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre "*İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanmaktadır.*"

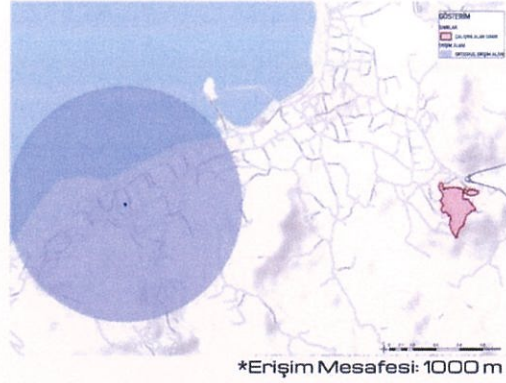
Buna göre; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, ortaöğretim (lise) ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Mevcut duruma göre planlama alanı ve çevresindeki donatı alanlarının erişilebilir yürüme mesafeleri incelendiğinde ilkokul, ortaokul, aile sağlığı merkezi ve yeşil alanların etki alanının dışında kaldığı görülmektedir. Mevcuttaki lise ve ibadet alanı yürüme mesafesi için erişilebilir mesafede kalmaktadır.

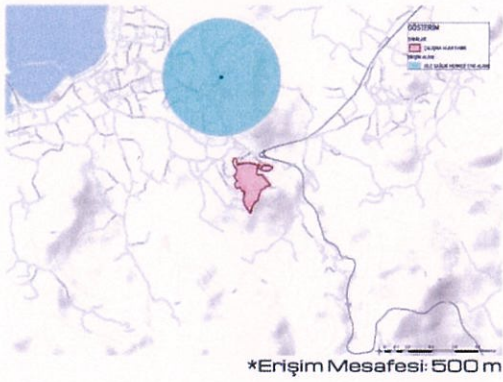
İLKÖĞRETİM



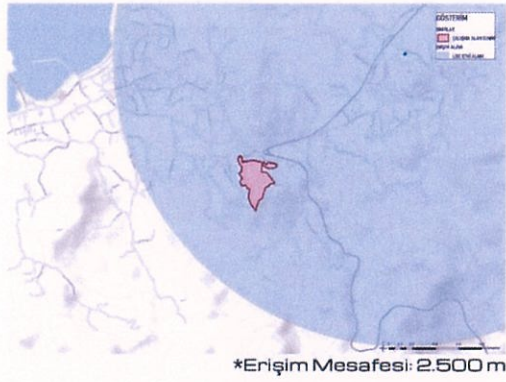
ORTAOKUL



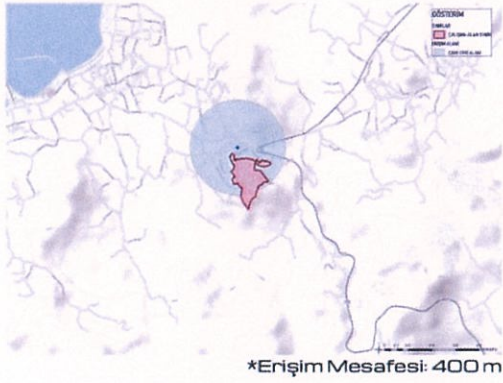
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ



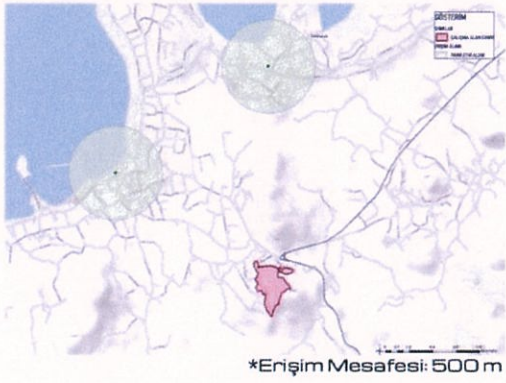
ORTAÖĞRETİM (LİSE)



İBADET ALANI (CAMİ)



PARK VE YEŞİL ALAN



Harita 17. Planlama Alanı ve çevresinde Yer Alan Mevcut Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi

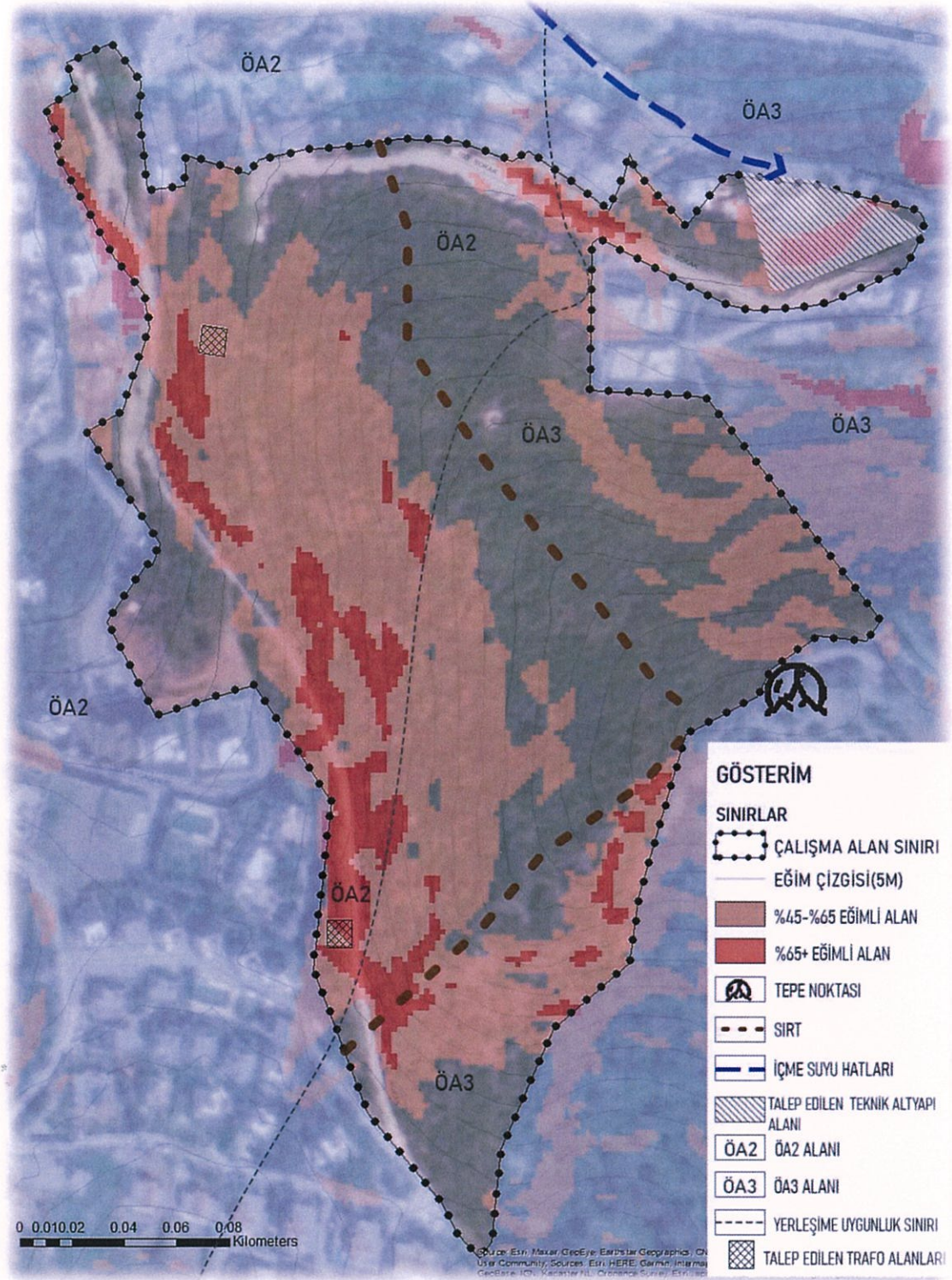
Meri imar planına göre planlama alanı ve çevresinde yer alan donatı alanlarının yürüme mesafeleri incelendiğinde; alanın tamamına hizmet eden bir anaokulu bulunmaktadır. Alanın ilköğretim ve ortaokul alanına erişim mesafesi incelendiğinde ilkököl etki alanının dışında kaldığı, ortaokulun da sadece güney kısmına etki ettiği görülmektedir.

3.7 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında yapılan eşik sentezinde; %45 değerinin üzerinde olan eğim alanları, yerleşime uygunluk durumu ve altyapı kullanımları eşik olarak ele alınmıştır.

Bu faktörlerin değerlendirilmesi sonucunda; alanın batısında eğim değeri %45 ve üzeri alanlar yoęunlaŐmaktadır. Alan genelinin batı, kuzeybatı ve kuzey yöneliŐine sahip olduğu ve yöneliŐ açısından eğimli alanlardan oluŐtuęu görülmektedir. Bununla birlikte jeolojik yapı analizinde alanın Önlemleri Alanlar 2 ve Önlemleri Alanlar 3'de kaldığı görülmektedir. Alandaki 2 sırttan biri kuzeyinden güneydoğusuna uzanmakta, diğeri güneydoğusundan güneye uzanmaktadır.

Alanın kuzeyinde T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı kurum görüŐüne uygun olarak 'içme suyu depo alanı', ve alanı çevreleyen su hatları belirtilmiştir. ADM Elektrik Dağıtımın görüşünde, ayrılması istenilen 2 adet trafo alanları sentez paftasında gösterilmiştir.



Harita 18: Planlama Alanı Eşik Analizi

4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesiinde yer almakta olup, 7,25 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesiinde bulunan yaklaşık 7 ha'lık alan 11.10.2022 tarih 4765058 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Bodrum ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurarak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla İmar Planı hazırlanmıştır. İmar Planı hazırlanırken; bölgenin doğal güzellikleri ve kültür varlıkları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planı kararları çevre yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılacak plan çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi 645 Ada 33 ve 39 Parselleri Kapsayan Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları, Askeri Alan, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alanlar ve Teknik Altyapı Alanları fonksiyonları bulunmaktadır. Teknik Altyapı alanları; Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüşünde ayrılması gerektiği belirtilen teknik altyapı alanlarına uygun olacak şekilde planlanmıştır.

4.1 PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanı içerisinde ayrılan Gelişme Konut Alanı fonksiyonu toplamda 40.000 m² büyüklüğündedir. Gelişme Konut Alanlarında nüfus yoğunluğu 60 ki/ha olarak belirlenmiş olup alanda yaşayacak maksimum nüfus 240 kişi olarak belirlenmiştir.

4.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir ve yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır. Planlama alanında ayrılan donatı alanları 32.514 m² olup, planlama alanının %44,8'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisleri Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve İbadet Alanı planlanmıştır.

Tablo 6:Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde (%)
GELİŞME KONUT ALANI (60 Ki/Ha- Düşük Yoğunluklu)	40.000,45	55,2%
DAĞITIM ARA TOPLAM	40.000,45	55,2%
ASKERİ ALAN	4.305,47	5,9%
PARK VE YEŞİL ALAN	9.244,59	12,7%
SAĞLIK ALANI	3.000,89	4,1%
EĞİTİM ALANI	3.079,69	4,2%
İBADET ALANI	1.994,58	2,8%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.862,05	2,6%
YOL	9.027	12,5%
ARA TOPLAM	32.514	44,8%
GENEL TOPLAM	72.515	100,0%

4.2.1 KONUT ALANLARI

4.2.1.1 Gelişme Konut Alanı

Planlama alanında; Gelişme Konut Alanları toplamda 40.000,45 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Gelişme Konut Alanları toplam alanın %55,2'sini oluşturmaktadır. Gelişme Konut Alanlarında 60 kişi/ha yoğunluk değeri belirlenmiş olup gelişme konut alanlarında 240 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

4.2.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1.1 Askeri Alan

Planlama alanında; Gelişme Konut Alanları toplamda 4.305,47 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Askeri Alan, toplam alanın %5,9'unu oluşturmaktadır.

4.2.3 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.2.2.1 Eğitim Alanı

Planlama alanında bulunan Eğitim Alanı 3.079,69 m² büyüklüğünde olup, alanın %4,2'sini oluşturmaktadır.

4.2.2.2 İbadet Alanı

Planlama alanında bulunan İbadet Alanları 1.994,58 m² büyüklüğünde olup, alanın %2,8'sini oluşturmaktadır.

4.2.2.3 Sağlık Alanı

Planlama alanında bulunan Sağlık Alanı 3.000,89 m² büyüklüğünde olup, alanın %4,1'ini oluşturmaktadır.

4.2.4 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.2.4.1 Park ve Yeşil Alan

Planlama alanında bulunan Park ve Yeşil Alanlar 9.244,59 m² büyüklüğünde olup, alanın %12,7'sini oluşturmaktadır.

4.2.5 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.2.4.1 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında bulunan Teknik Altyapı Alanları 1.862,05 m² büyüklüğünde olup, alanın %2,6'sını oluşturmaktadır.

4.2.5.3 Yollar

Planlama alanında bulunan yollar toplam alanın %12,5'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında karayolu ulaşımı; planlama alanının çevresi ile bağlantısını sağlayan 10 m en kesitli taşıt yollarından oluşmaktadır.



Harita 19: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA
İNŞAAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 159
Daire 8 Şişli İSTANBUL
Tel: (0212) 274 70 73
Zincirlikuyu V.D.: 470 063 1504

Hüseyin HANER

Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61-20164
Kırsal Çözüm - No: 0898
Oda Sicil No: 774

V

Dosya No : 483732001
Plan No : NİP-481015180
Ölçek : 1/5.000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi 645 Ada 33 ve 39
Parseller Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli
Nazım İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 52 sayfadır.-

Hatice ÖZKAN
Şehir Plancısı

16 Mayıs 2023

16/05/2023

Daire Başkanı