

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ

GÖKÇEBEL MAHALLESİ



REZERV ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1 PLANLAMA AMACI VE KAPSAMI.....	1
1.2 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	2
1.4 DEPREM DURUMU	4
2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	5
2.1 KADASTRAL DURUM	5
2.2 MÜLKİYET	6
2.3 NÜFUS.....	6
2.4 ULAŞIM ANALİZİ	9
2.5 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	9
2.6 JEOLJİK ETÜT DURUMU.....	11
2.6.1 İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ.....	12
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	15
3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	15
3.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
3.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
3.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	17
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	18
4.1 AMAÇ VE HEDEF.....	18
4.2 PLAN TEKLİFİ.....	19

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçindeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanı İldeki Konumu	2
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	3
Harita 4: Muğla İli Deprem Haritası	4
Harita 5: Planlama Alanının Kadastral Durumu	5
Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Analizi	9
Harita 7: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	10
Harita 8:Jeolojik Etüt Durumu.....	11
Harita 9:Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
Harita 10: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli İptal Edilen Planı.....	17
Harita 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20

TABLolar

Tablo 1:Parsel Listesi	6
Tablo 2: Muğla İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı.....	7
Tablo 3: Bodrum Nüfus Bilgisi.....	8
Tablo 4: İptal Edilen Planın Alan Dağılım Tablosu	18
Tablo 5: Plan Teklifi Alan Dağılım Tablosu.....	21
Tablo 6: 1/1000 Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu.....	21

GRAFİKLER

Grafik 1:Yıllara Göre Nüfus Değişimi	7
--	---

1. GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 875 ada 1,2,3 parsel 876 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsel, 877 ada 1 parselleri kapsamaktadır.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesinde bulunan 84.580,80 m² yüzölçümlü alanın; bakanlık makamının **27.09.2022 tarih ve 4656307 sayılı olurlar rezerv yapı alanı** ilan edilmiştir.

Planlamanın temel amacı, **29.09.2022** Tarih E:2022/666,k:2022/1149 Sayılı Kararı Uyarınca İptal edilen İmar Planlarının planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine göre yeniden planlanması hedeflenmiştir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 875 ada 1,2,3 parsel 876 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsel, 877 ada 1 parselleri 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporundan oluşmaktadır. İmar planına esas alınan kurum ve kuruluş görüşleri açıklama rapor eki cd içerisinde yer almaktadır.

1.2 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. Ege Bölgesi'nde bulunur ancak topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz bölgesi içerisinde kalmaktadır. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşudur ve güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçindeki Yeri

Muğla ilinin; Menteşe (Merkez İlçe), Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan olmak üzere 13 ilçesi

bulunmaktadır. Nüfusu 2023 yılı sonu itibarıyla 1.066.736 kişidir. İlin yüzölçümü 12.655 km²'dir. İlde km²'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 305 kişi ile Bodrum'dur)

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden biridir. Kuzeydoğusunda Milas ilçesi, kuzeyi-güneyi-batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe önemli bir turizm merkezi ve nüfus açısından Muğla'nın en kalabalık ilçesidir.



Harita 2: Planlama Alanı İldeki Konumu

1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Muğla'ya karayolu, havayolu ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ege Denizi'ne kıyısı olması ve turizm merkezlerine yakınlığı özellikle denizyolu ve karayolu ulaşımının gelişmesine katkı sağlamıştır.

Karayolu ulaşımı olarak D-550, D-330 ve D-565 karayolları ile Aydın, İzmir, Denizli, Ankara ve İstanbul'a önemli ulaşım bağlantıları bulunmaktadır.

İlde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

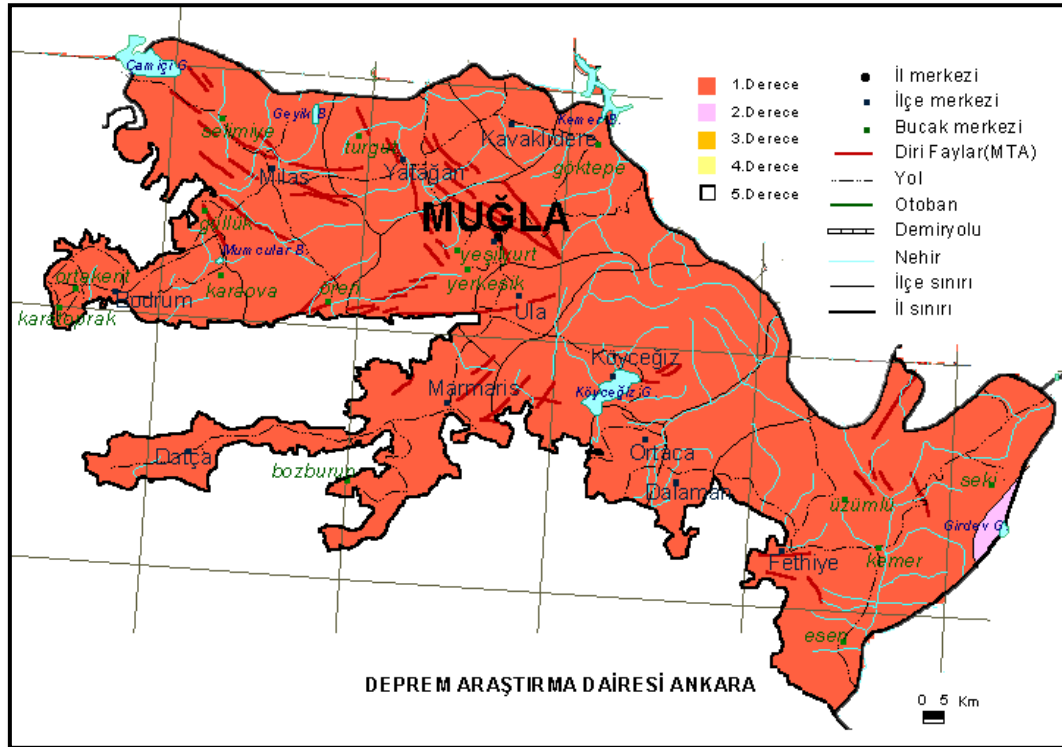
MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖKÇEBEL MAHALLESİ REZERV ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.4 DEPREM DURUMU

Muğla Deprem Riski olarak 1. Derece deprem Kuşağı'nda bulunmaktadır. İlde ve çevresinde çok sayıda aktif fay bulunmaktadır. Muğla'nın doğu ve kuzeydoğusunda Kelekçi, Acıpayam, Çameli, Beyağaç fayları, kuzey batısında Milas ve Yatağan fayları, güney ve güneybatısında ise Gökova, Datça ve Selimiye fayları vardır. Güneydoğusunda ise Eşen Fayı bulunmaktadır.



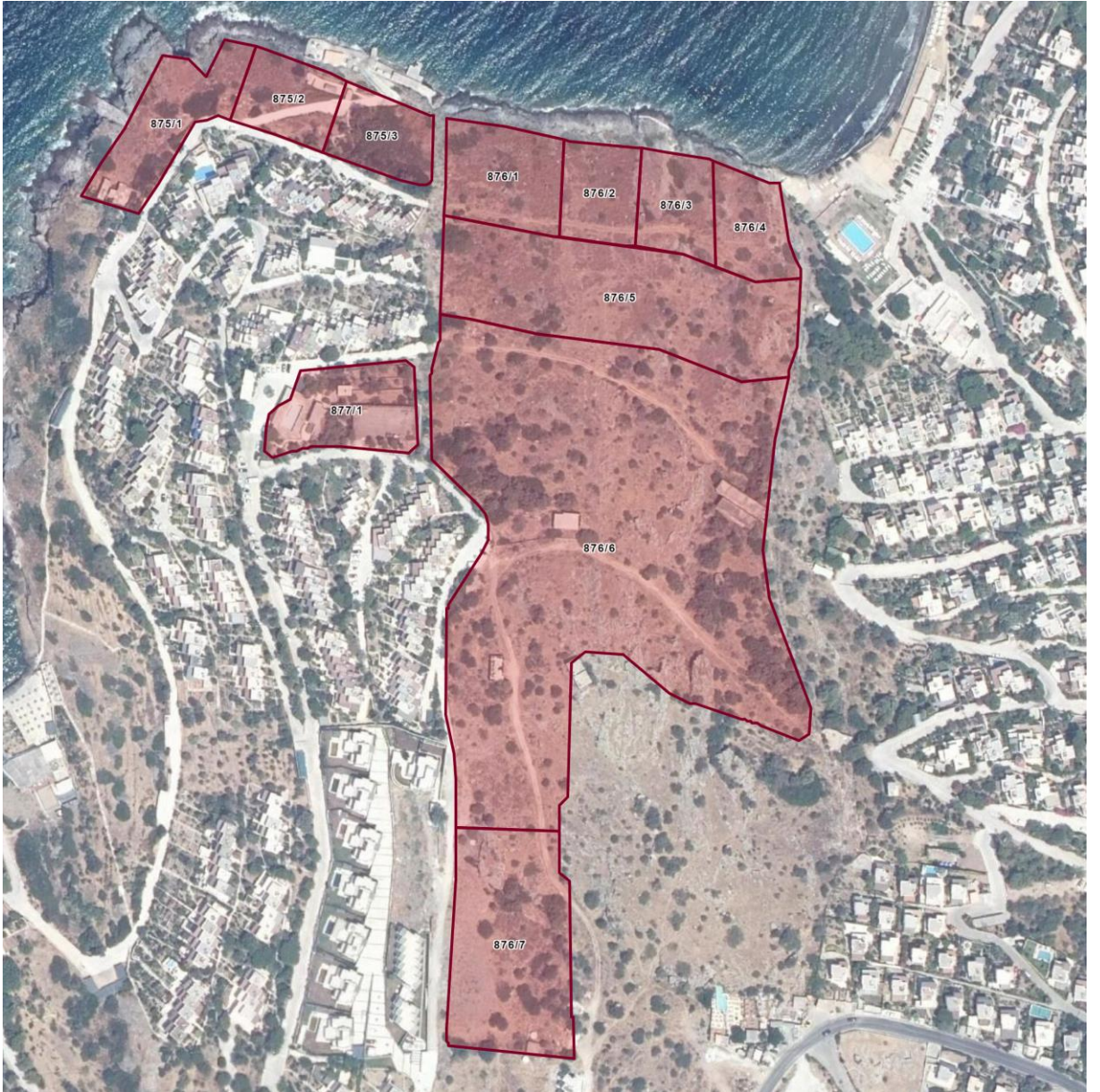
Harita 4: Muğla İli Deprem Haritası

2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu, nüfus durumu, ulaşım ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.

2.1 KADASTRAL DURUM

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 875 ada 1,2,3 parsel 876 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsel, 877 ada 1 parsellerini kapsamaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının Kadastral Durumu

2.2 MÜLKİYET

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesinde bulunan 84.580,80 m² yüzölçümlü alanın; bakanlık makamının **27.09.2022 tarih ve 4656307 sayılı olurlar ile rezerv yapı alanı** ilan edilmiştir.

Tablo 1:Parsel Listesi

ADA	PARSEL	ALAN
875	1	3,183.18
875	2	2,000.00
875	3	2,000.00
876	1	3,037.86
876	2	2,000.00
876	3	2,000.00
876	4	2,000.00
876	5	9,356.21
876	6	34,262.93
876	7	6,897.09
877	1	3,023.22
TOPLAM		69,760.49

2.3 NÜFUS

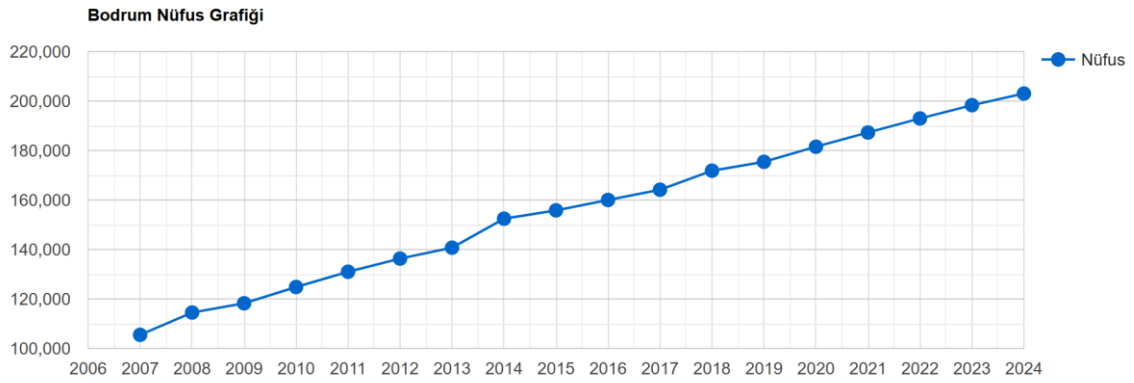
2024 TÜİK verilerine göre Muğla'nın nüfusu 1.081.867 kişidir. Bu nüfusun 549.074'i erkek ve 532.793'sı kadındır.

Tablo 2: Muğla İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

Grafik-1 incelendiğinde Muğla ilinin nüfusunun yıllar içinde düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir.

Grafik 1: Yıllara Göre Nüfus Değişimi



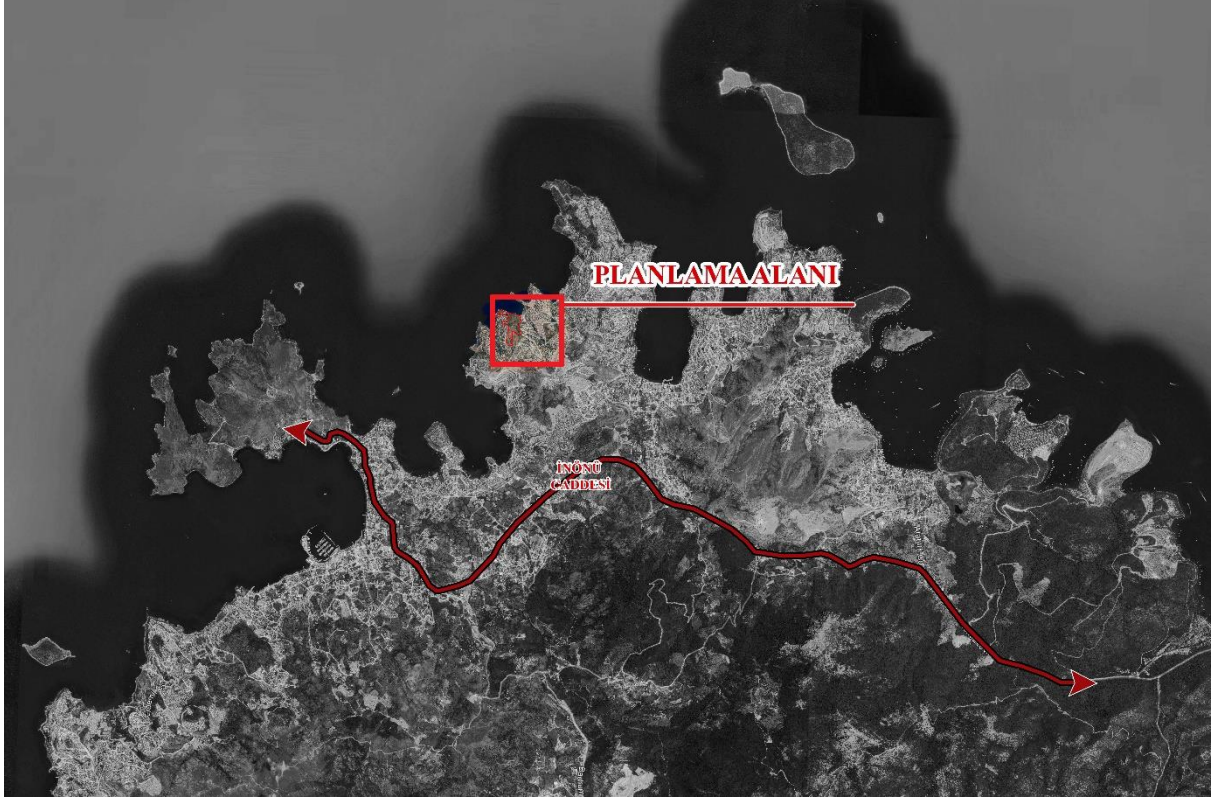
TÜİK verilerine göre Bodrum ilçesinin 2024 yılı nüfusu 203.035 kişidir. İlçenin nüfus artışı Muğla iliyle benzerlik göstermektedir.

Tablo 3: Bodrum Nüfus Bilgisi

Yıl	Bodrum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	203.035	103.947	99.088
2023	198.335	101.653	96.682
2022	192.964	98.607	94.357
2021	187.284	95.069	92.215
2020	181.541	92.102	89.439
2019	175.435	89.244	86.191
2018	171.850	87.350	84.500
2017	164.158	83.882	80.276
2016	160.002	81.738	78.264
2015	155.815	79.571	76.244
2014	152.440	77.445	74.995
2013	140.716	72.113	68.603
2012	136.317	70.102	66.215
2011	130.990	67.656	63.334
2010	124.820	64.562	60.258
2009	118.237	61.303	56.934
2008	114.498	59.703	54.795
2007	105.474	55.335	50.139

2.4 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama Alanı, Muğla İli Bodrum İlçesi Gökçebel Mahallesi'nde bulunmaktadır. Planlama Alanı'nın güneyinde İnönü Caddesi geçmektedir. Alana ulaşım Kardelen Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

2.5 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama Alanı, Muğla İli Bodrum İlçesi Gökçebel Mahallesi'nde bulunmaktadır.

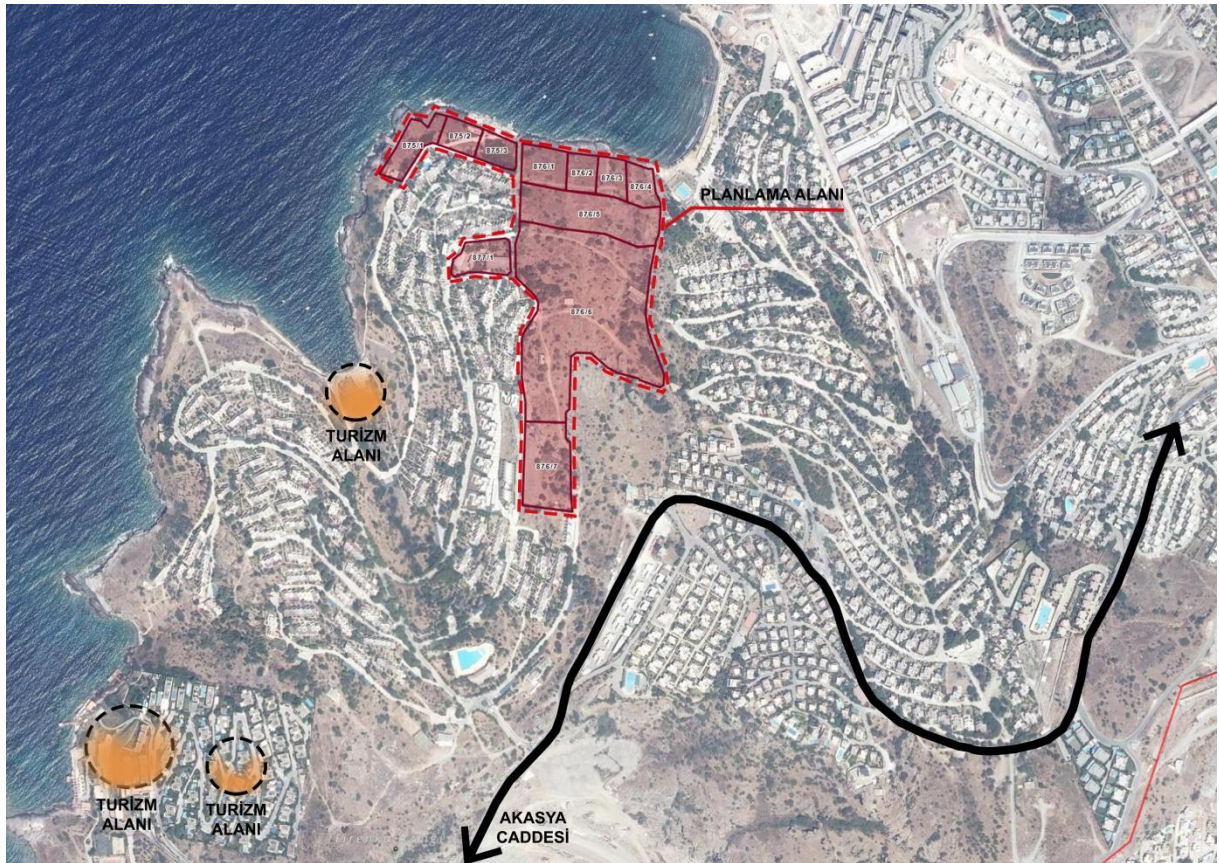
Gökçebel Mahallesi, Muğla'nın Bodrum ilçesine bağlı olup, Bodrum Yarımadası'nın kuzeyinde yer almaktadır. Bodrum ilçe merkezine yaklaşık 13 kilometre uzaklıktadır. Muğla şehir merkezine olan uzaklığı ise yaklaşık 93 kilometre olarak belirtilmektedir. Mahalle, konumu itibarıyla Bodrum'un turistik ve yerleşim alanları arasında stratejik bir noktada bulunmaktadır. Gökçebel'in kuzeyinde Türkbükü Mahallesi, güneydoğusunda Yalıkavak Mahallesi, doğusunda Gündoğan Mahallesi ve batısında Dağbelen Mahallesi yer almakta olup, bu mahalleler ile sınır komşusudur.

Yakın Çevredeki Sosyal ve Fiziksel Donatılar: Gökçebel Mahallesi'nin yakın çevresinde eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler açısından çeşitli olanaklar mevcuttur. Eğitim hizmetleri kapsamında, mahalleye en yakın okul Yalıkavak İlkokulu ve Ortaokulu'dur. Bu okullar, mahallede yaşayan öğrencilerin temel eğitim ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Ayrıca, çevre mahallelerde yer alan özel eğitim kurumları ve dil okulları da alternatif eğitim seçenekleri sunmaktadır.

Sağlık hizmetleri bakımından, mahalleye en yakın sağlık tesisi Yalıkavak Semt Polikliniği olup, bu tesis temel sağlık hizmetlerini ve acil durum müdahalelerini sağlamaktadır. Daha kapsamlı sağlık hizmetlerine ihtiyaç duyulduğunda, Bodrum Devlet Hastanesi'ne ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bodrum Devlet Hastanesi, Gökçebel Mahallesi'ne yaklaşık 20 km mesafede yer almakta olup, bölge halkının ileri tetkik ve tedavi gerektiren sağlık sorunlarında başvurduğu ana sağlık kuruluşudur.

Gökçebel, özellikle gelişmekte olan konut alanları ve turistik tesislerle dikkat çeker. Çevresindeki arazi kullanımında turizm, konut ve ticaret fonksiyonları ön plana çıkmaktadır. Mahalleye yakın sahil alanları ve koylar da bölgenin turizm potansiyelini arttırmaktadır. Rekreatif alanlar açısından, Gökçebel sahil şeridi, kıyı kullanımlarına uygun olarak plaj alanları ve yürüyüş parkurları ile donatılmıştır.

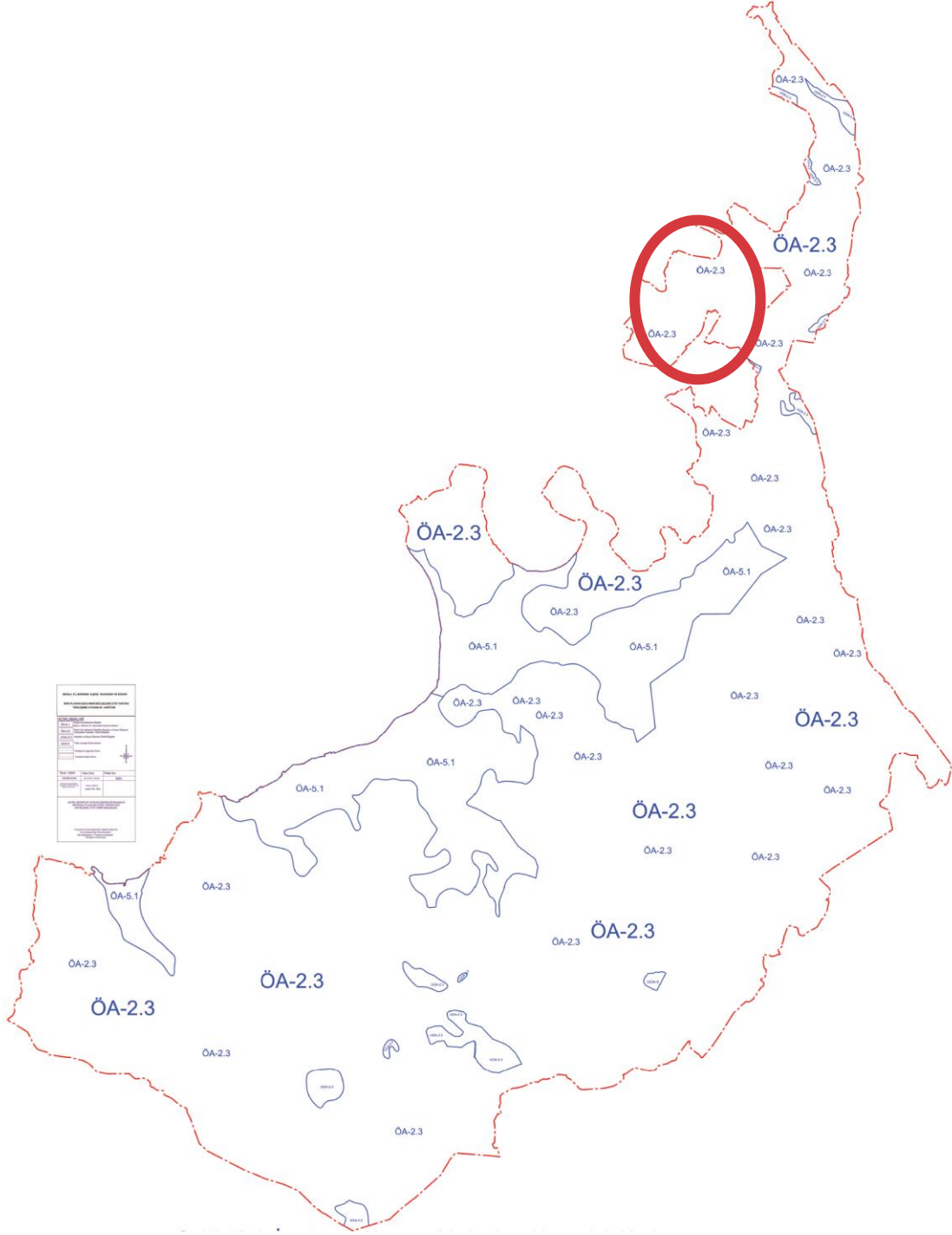
Gökçebel Mahallesi'nin yakın çevresi, alışveriş olanakları açısından da zengindir. Yalıkavak Marina, mahalleye yakın bir konumda bulunmakta olup, restoranlar, kafeler, butik mağazalar ve sosyal etkinlik alanları ile hem yerel halkın hem de turistlerin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Ayrıca, Yalıkavak merkeze yakın konumdaki süpermarketler ve yerel pazarlar, mahalle halkının günlük alışveriş ihtiyaçlarını karşılayabileceği alanlardır.



Harita 7: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

2.6 JEOLojİK ETÜT DURUMU

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.03.2024 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik Etüt Raporu'nda, “Önemli Alan 2.3 (Ö.A-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi(Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler” olarak tanımlanmış olup alınacak önlemler, bu raporun sonuç ve öneriler kısmında detaylıca belirlenmiştir.



Harita 8: Jeolojik Etüt Durumu

2.6.1 İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanında bu alanların jeolojisini “Üst Permiyen-Alt Triyas” yaşlı Güllük Formasyonuna (Sptr) ait Grimsi, Kahverengimsi Renkli Kırıklı Parçalı Kumtaşı kaya birimler, “Üst Triyas-Üst Liyas” yaşlı Pazardağı Formasyonuna (Ktr) ait Grimsi Renkli Kırıklı Parçalı Kireçtaşı kaya birimler, “Miyosen” yaşlı Tüf-Aglomeraya (0) ait Grimsi Renkli Kırıklı Parçalı Aglomera kaya birimler, “Miyosen” yaşlı Andezit-Latit-Trakiandezite (a) ait Grimsi, Kahverengimsi Renkli Kırıklı Parçalı Andezit kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanında bu alanların topoğrafik eğimi %0-10, %10-20, %20-30, >%30 arasında değişmektedir. Burada topoğrafik eğimi %0-10 olan alanlar çevresindeki yüksek eğimli alanlardan gelebilecek kaya düşmesi tehlikesi etkisinde olduğu için bu başlık altında değerlendirilmiştir. “Üst Permiyen-Alt Triyas” yaşlı Güllük Formasyonuna (Sptr) ait Grimsi, Kahverengimsi Renkli Kırıklı Parçalı Kumtaşı birimler RQD'ye göre “Çok Zayıf” kaliteli kayaç, ayrışma derecesine göre “Çok Ayrışmış” kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre “Düşük” dayanımlı nokta yüklemeye göre “Düşük-Orta” dayanımlı kayaç grubundadır. “Üst Triyas-Üst Liyas” yaşlı Pazardağı Formasyonuna (Ktr) ait Grimsi Renkli Kırıklı Parçalı Kireçtaşı birimler RQD'ye göre “Çok Zayıf” kaliteli kayaç, ayrışma derecesine göre “Çok Ayrışmış” kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre “Çok Düşük” dayanımlı nokta yüklemeye göre “Düşük- Orta” dayanımlı kayaç grubundadır. “Miyosen” yaşlı Tüf-Aglomeraya (0) ait Grimsi Renkli Kırıklı Parçalı Aglomera birimler RQD'ye göre “Çok Zayıf-Zayıf” kaliteli kayaç, ayrışma derecesine göre “Çok-Orta Derecede Ayrışmış” kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre “Çok Düşük-Düşük” dayanımlı nokta yüklemeye göre “Düşük-Orta ” dayanımlı kayaç grubundadır. Bu birimlerde YAS'a rastlanılmamıştır. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı içerisinde Aktif heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Bu alanlardaki kayalar çok kırıklı çatlaklı bir yüzeye sahiptir. Bu nedenle inceleme alanının içinde veya dışında kazı yapılması durumunda oluşacak şevde kama tipi kaymaların, kaya düşmelerinin ve stabilite sorunlarının gelişebileceği düşünülmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında özellikle yüksek eğimli ve kaya düşmesinin meydana geldiği UOA olarak değerlendirilen alanlardan koparak bu alanlara yuvarlanmış ve alanı etkileyen bir çok kaya düşmesi vardır. Bu kapsamda gerek alan içi gerek alan dışı alanı etkileyebilecek kaya düşmesi tehlikesini bertaraf edecek yöntem ve yöntemler alanında uzman kişilerce belirlenmeli kaya düşmesine yönelik tüm önlemler alınmadan bu alanlarda asla yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnceleme alanının bu kesimlerinde kaya düşmesine yönelik önlemler bütüncül alınmalı, eğimin azaltıldığı yerlerde kinematik analizler yapılarak kayaların yuvarlanma mesafesi titizlikle belirlenmelidir.

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren kireçtaşı birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren kireçtaşı birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir. Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren kireçtaşı birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren kireçtaşı birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı çevresinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yol, boru hattı, kanalizasyon v.b. her türlü alt yapının depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.

3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanını da kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı Bodrum ilçe sınırlarında yer almakta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi / Turizm Merkezi" fonksiyonunda kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; "4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, yer alabilir. konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları

8.4. Turizm Tesis Alanları 8.4.1. Turizm tesis alanlarında, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 8.4.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. 8.4.3. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onanmadan uygulamaya geçilemez. 8.4.4. Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır. 8.4.5. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır." hükümleri yer almakla birlikte;

ÇDP'de Turizm Merkezleri, Özel Kanunlara Tabi Alanlar kapsamında tanımlanmış olup; " 8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar 8.6.1. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir. 8.6.2. Bu alanlarda, yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarla ilgili özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bölgesel bütünlük ve gereklidir." sürdürülebilir kalkınma amacı ile bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılması hükmüne yer verilmiştir.

"8.9.2. Önemli Doğa Alanları 8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır. 8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su dur."

İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunlu hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca "8.36. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri" başlığı altında;

8.36.6. Tüm yapılarda maksimum bina yüksekliği konusunda aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

...

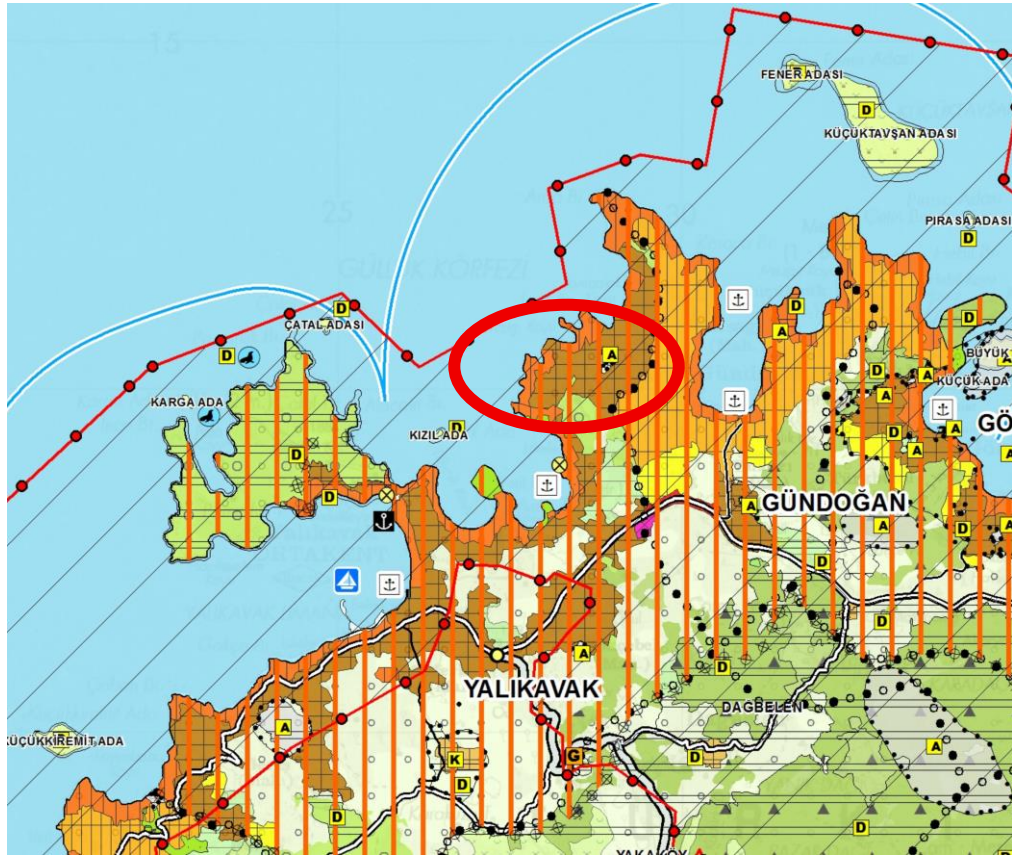
8.36.6.2. Turizm Tesis Alanlarında:

Otellerde ve butik otellerde bina oturma alanının eğimi: %20'ye kadar ise her yönden görünen maksimum bina yüksekliği, $h_{maks} = 10,50$ (3 kat) olacaktır. Kottan kat kazanılamaz. %20 ve üzerinde ise maksimum bina yüksekliği, $h_{maks} = 7,50$ (2 kat) olacaktır. Kottan 1 (bir) kat kazanılabilir ve emsale dahildir. Kottan kazanılan kat dahil binanın görünen yüksekliği en fazla 10,50 m. olacaktır.

Tatil köyü, apart otel, butik tatil villası ve pansiyon yapılması durumunda "8.35.6.1. maddesi"ndeki koşullara uyulacaktır.

...

8.36.9. Turizm Tesis Alanlarında Yapılanma Koşulu: Otel, butik otel ve tatil köyü yapılması durumunda: Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 7.500m² emsal = 0,30 apart otel ve pansiyon yapılması durumunda yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 7.500m² emsal = 0,15" denilmektedir.



Harita 9: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

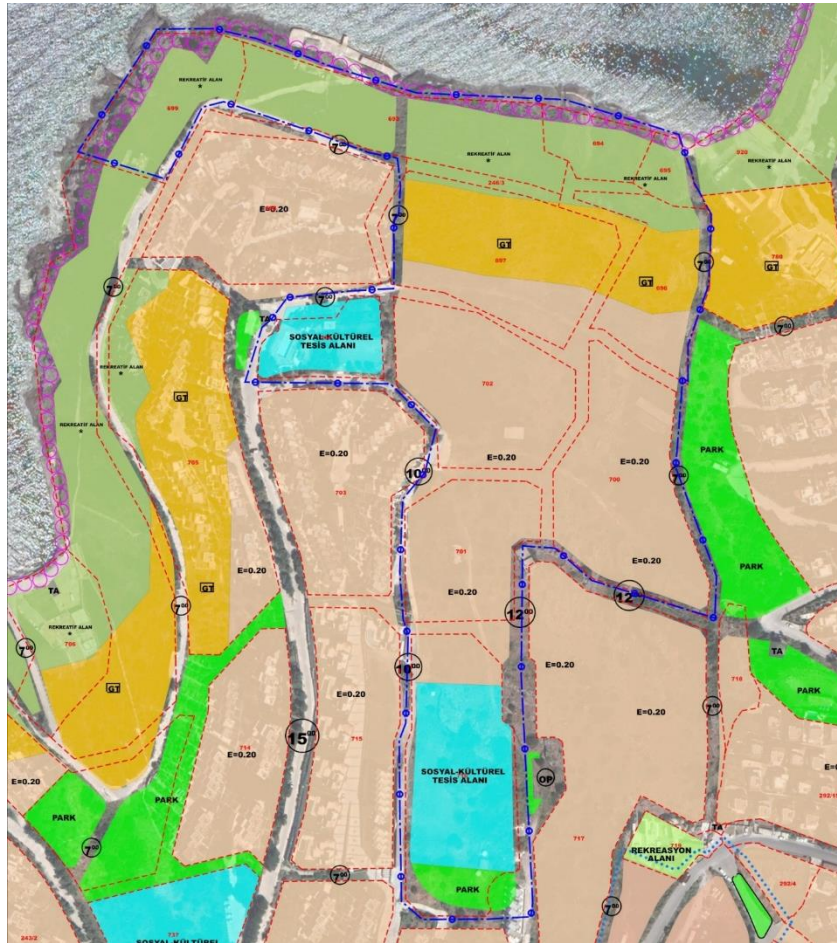
Planlama alanı Muğla İli Bodrum ilçesi, Gökçebel Mahallesi 875/1, 876/1, 876/2, 876/3, 876/, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 877/1 ada parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

3.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Muğla İli Bodrum ilçesi, Gökçebel Mahallesi 875/1, 876/1, 876/2, 876/3, 876/, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 877/1 ada parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Amaçlı Nazım İmar Planı **29.09.2022** Tarih E:2022/666,k:2022/1149 Sayılı Kararı Uyarınca **İptal Edilmiştir.**

3.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

25.10.2013 Tarihinde Bakanlık Makamının 16516 Sayılı Oluru İle Onaylanan Muğla Bodrum Yalıkavak 3038 Hektar Büyüklüğündeki 1/1000 Ve 1/5000 Ölçekli İmar Planları **29.09.2022** Tarih E:2022/666,k:2022/1149 Sayılı Kararı Uyarınca **İptal Edilmiştir.**



Harita 10: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli İptal Edilen Planı

Tablo 4: İptal Edilen Planın Alan Dağılım Tablosu

İPTAL EDİLEN PLAN ALAN DAĞILIM TABLOSU		
FONKSİYON	ALAN	YÜZDE
GELİŞME KONUT ALANI	34,262.93	47.60
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	9,356.21	13.00
SOSYAL TESİS ALANI	9,920.32	13.78
REKREAKTİF ALAN	16,178.26	22.48
PARK	1,380.89	1.92
YOL	879.96	1.22
TOPLAM	71,978.58	100.00

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

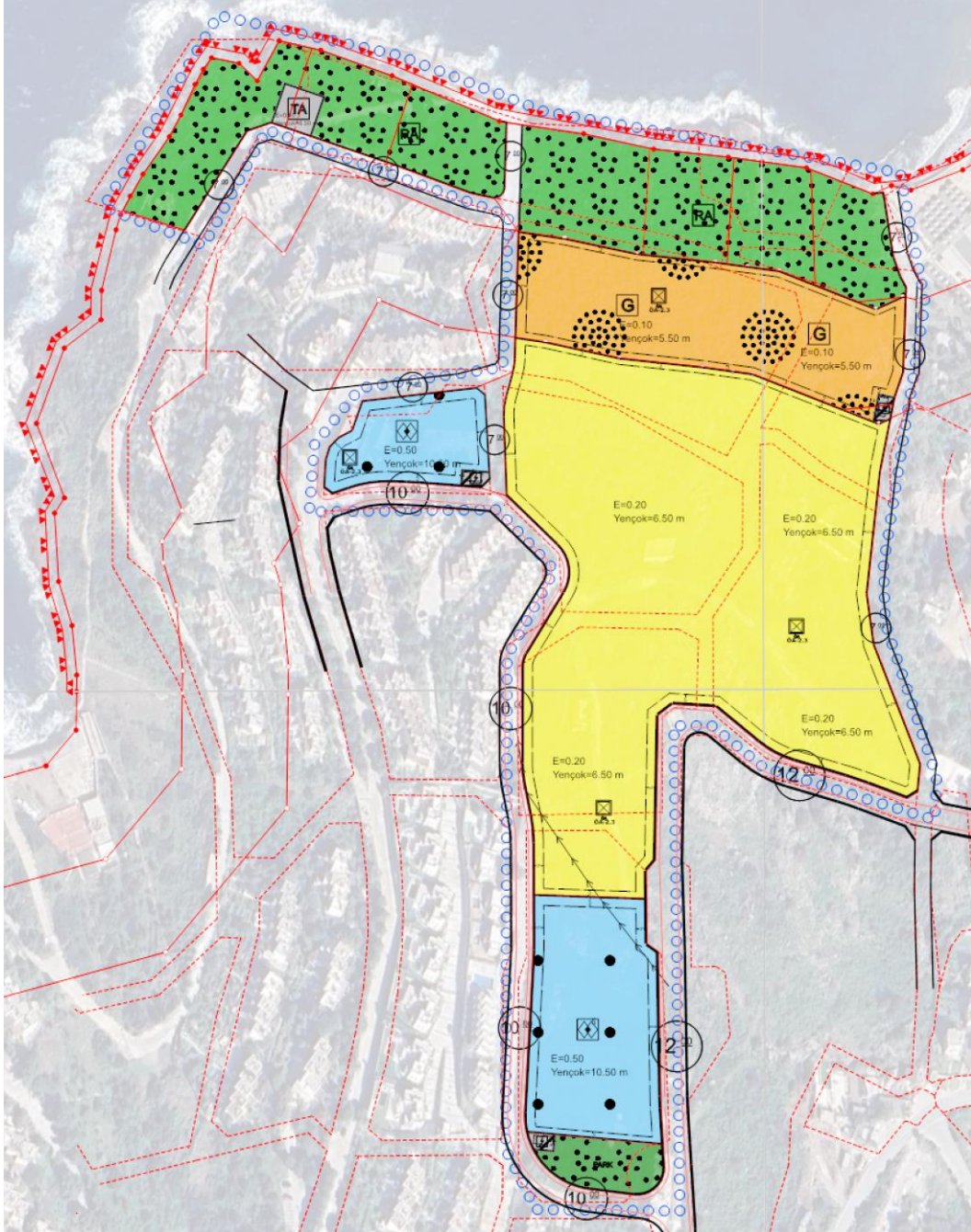
4.1 AMAÇ VE HEDEF

Bu planın amacı, Muğla ili Bodrum İlçesi Gökçebel Mahallesi 875/1, 876/1, 876/2, 876/3, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 877/1 ada parsellerin yapılaşma koşullarına ve fonksiyonlarına dokunulmadan, onaylı kıyı kenar çizgisi ve parselasyon planına uygun bir şekilde, mevcut Rekreatif Alan, Günübirlik Tesis Alanı ve Gelişme Konut Alanı üzerinde gerekli düzenlemeleri yaparak bölgenin işlevselliğini ve yaşanabilirliğini artırmaktır. Bu sayede, plan alanının doğal yapısına uygun sürdürülebilir bir gelişim sağlanacak hem yerel halkın hem de ziyaretçilerin ihtiyaçlarına yönelik etkin çözümler üretilecektir.

Bölgenin mevcut fonksiyonlarını ve yapılaşma koşullarını değiştirmeden, var olan plan hükümleri doğrultusunda gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmek. Onaylı kıyı kenar çizgisine ve doğal çevreye uyumlu bir gelişim sağlayarak, çevre duyarlılığını ve ekolojik sürdürülebilirliği sağlamak. Rekreatif alanların iyileştirilmesi ve günübirlik tesis alanlarının daha işlevsel hale getirilmesi ile kullanıcıların sosyal, kültürel ve eğlence ihtiyaçlarını karşılamak. Gelişme konut alanında yapılacak düzenlemelerle konut alanlarının yaşanabilirliğini artırarak, bölge halkının yaşam kalitesini desteklemek. Bu planın uygulanması, kıyı alanlarının doğal ve sosyal potansiyelini en verimli şekilde kullanmayı ve sürdürülebilir kent gelişimini hedeflemektedir.

4.2 PLAN TEKLİFİ

Planlama alanında iptal edilen planda yapılaşma koşulları ve fonksiyonlar değiştirilmeden; Onaylı kıyı kenar çizgisi ve parselasyon planına uyularak Gelişme Konut Alanı, Rekreatif Alan, Günübirlik Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı, Sosyal Tesisi Alanı ve Park Alanında düzeltmeler yapılmıştır.



Harita 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 5: Plan Teklifi Alan Dağılım Tablosu

PLAN TEKLİFİ ALAN DAĞILIM TABLOSU		
FONKSİYON	ALAN	YÜZDE
GELİŞME KONUT ALANI	34,156.7	47.45
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	9,321.63	12.95
SOSYAL TESİS ALANI	9,819.08	13.64
REKREAKTİF ALAN	15,876.92	22.05
PARK	1,283.19	1.78
TEKNİK ALTYAPI ALANI	400.00	0.55
TRAFO ALANI	298.10	0.41
YOL	822.97	1.17
TOPLAM	71,978.58	100.00

Plana ilişkin olarak hazırlanan, çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak 34,156.70 m² alana Gelişme Konut Alanı önerilmiştir. Emsale ilişkin inşaat alanı 6,831.34 m²'dir. Kişi başı inşaat alanı 25 m² kabulü ile konut alanında 273 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır.

Tablo 6: 1/1000 Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

KONUT ALANI(m ²)	34,156.70
EMSAL	0,20
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6,831.34
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m ²)	25
NÜFUS	273