



**MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU**



BARLAS İMAR PLANLAMA MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.

2018

MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
AMAÇ VE YÖNTEM	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri	6
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	8
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
3.1. Fiziksel Yapı	10
3.2. Jeolojik Yapı ve Depremsellik	10
3.3. Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı	10
3.4. Teknik Altyapı	11
3.5. Arazi Kullanımı	11
3.7. Özel Kanunlara Tabi alanlar	11
3.8. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	12
3.9. Mülkiyet Yapısı	13
3.10. Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı	13
3.10.1 Alanın Habitat Yapısı ve Vejetasyon	13
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	14
5. SENTEZ	16
6. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	17

MUĞLA-BODRUM YALIÇİFTLİĞİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri(1)	3
Şekil 2: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri(2)	3
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Haritadaki Yeri	4
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı Üzerindeki Yeri	4
Şekil 5: Planlama Alanının Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri(1)	6
Şekil 6: Planlama Alanı'nın Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri (2)	7
Şekil 7: Planlama Alanının Onaylı 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	8
Şekil 8: Planlama Alanının Onaylı Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	9
Şekil 9: Onaylı Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı Plan Notu	9
Şekil 10 : Muğla-Bodrum Adalıyalı Turizm Merkezi'nin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi ve Planlama Alanı'yla İlişkisi	11
Şekil 11: Planlama Alanındaki Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 06.01.2018 Tarih ve 6275 Sayılı Kararı	12
Şekil 12: Planlama Alanında Bulunan Yeni Sit Alanları ve Sınırları	13
Şekil 13:Ek Tahsis Alanı Talebi Kroki (1)	14
Şekil 14:Ek Tahsis Alanı Talebi Kroki (2)	15
Şekil 15:Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.03.2018 Tarih ve 222749 Sayılı Yazısı	15

MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

AMAÇ VE YÖNTEM

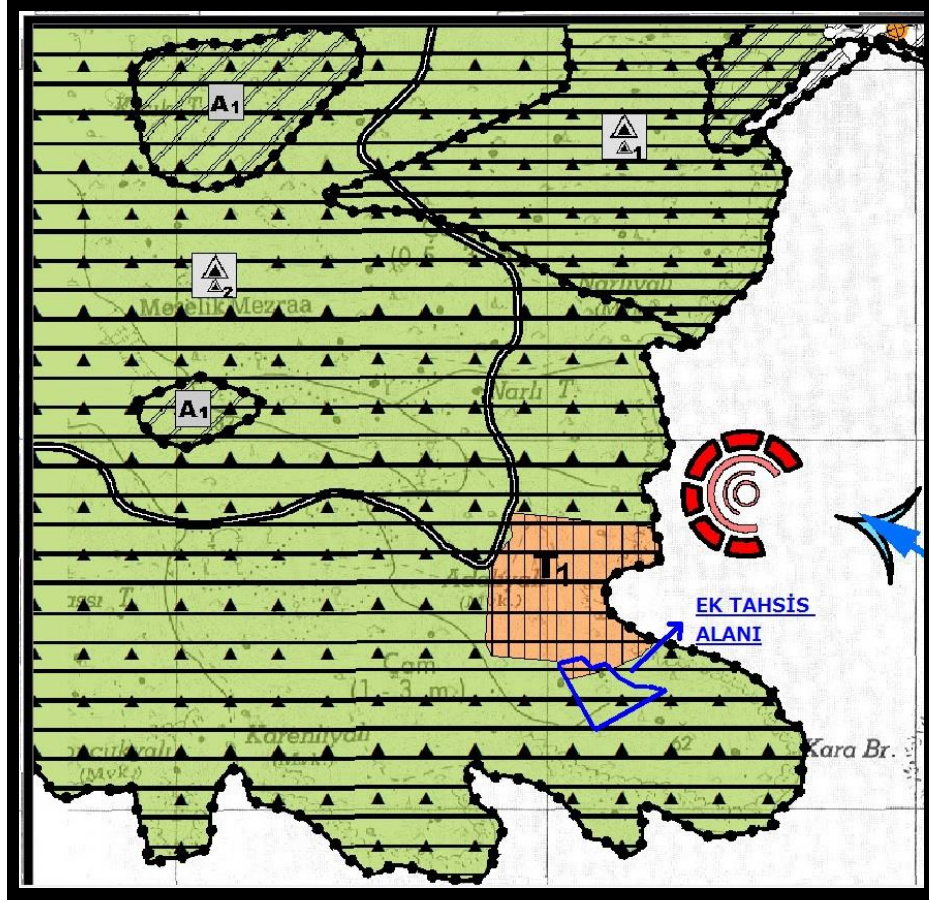
Çalışmanın temel amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıçiftlik Mahallesi, Adalıyalı Mevkii'nde konumlanan alana ait onaylı 1/25000 Ölçekli Muğla Bodrum Yalıçiftliği Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda gösterimi yapılmış olan **Turizm Tesisi Alanı (T1)** alanına Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.03.2018 tarih ve 222749 sayılı yazısı doğrultusunda turizm tesis alanı yapılması şartıyla ek alan olarak tahsis edilecek orman alanının; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2013 tarih ve 18868 Sayılı Olur'u ile onaylanmış olan Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı üzerine turizm tesis alanı olarak işlenmesi ve bu hedef doğrultusunda hazırlanan çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurum tarafından onaylanmasının sağlanmasıdır.

Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine Gerekçe Olan
Ek Tahsis Alanı



Raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak bilgileri verilmiş olan planlama alanında çalışmaların hazırlanması aşamasında; öncelikli olarak onaylı tüm ölçekteki planlarda verilen kararlar derlenmiş, yürürlükteki tüm imar planları, onaylı halihazır haritalar, bölge içinde yer alan koruma alanı statüsündeki alanlar ve bu alanlara ait sınır bilgileri ilgili kurumlardan temin edilmiş olup daha sonra işin yapım şekli ve metodolojisi tespit edilmiştir.

Planlama alanının tamamı, Bakanlar Kurulu'nun 22.10.2004 tarih ve 2004/8328 sayılı Kararı ile 06.01.2005 gün ve 25692 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Muğla Bodrum Adalıyalı Turizm Merkezi ilan edilmiş, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 22-23.10.2010 tarih ve 6601 sayılı karar ve 29.04.2011 gün ve 7083 no'lu kararıyla sınırı revize edilen II. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır.

MUĞLA-BODRUM YALICIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çiftlik Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri(1)

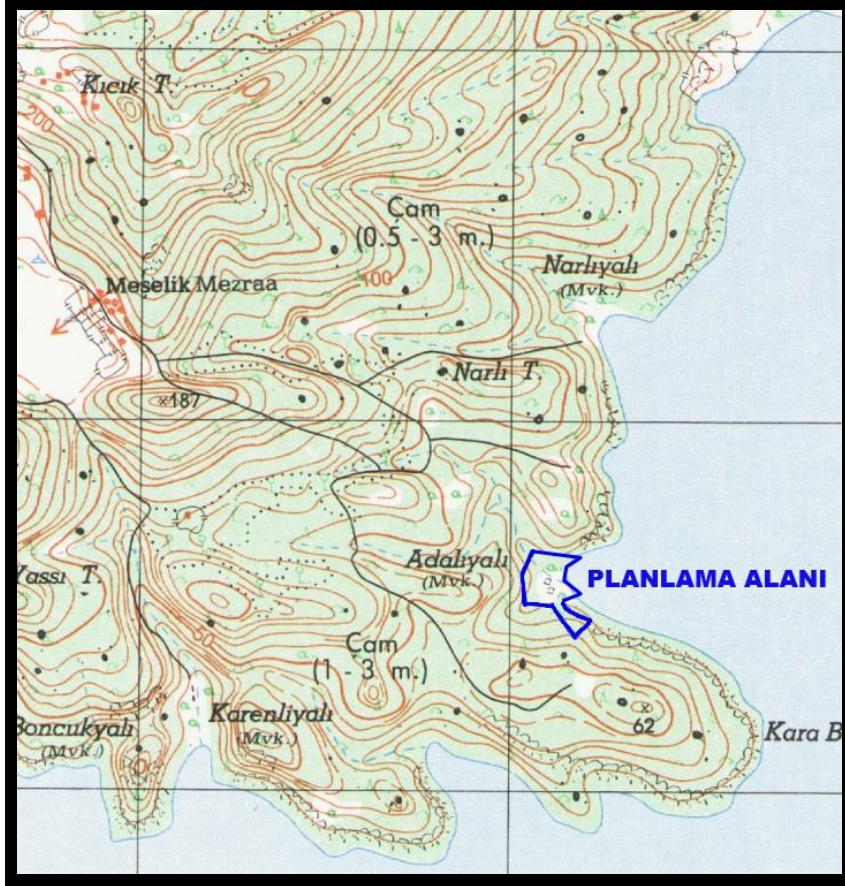


Şekil 2: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri(2)

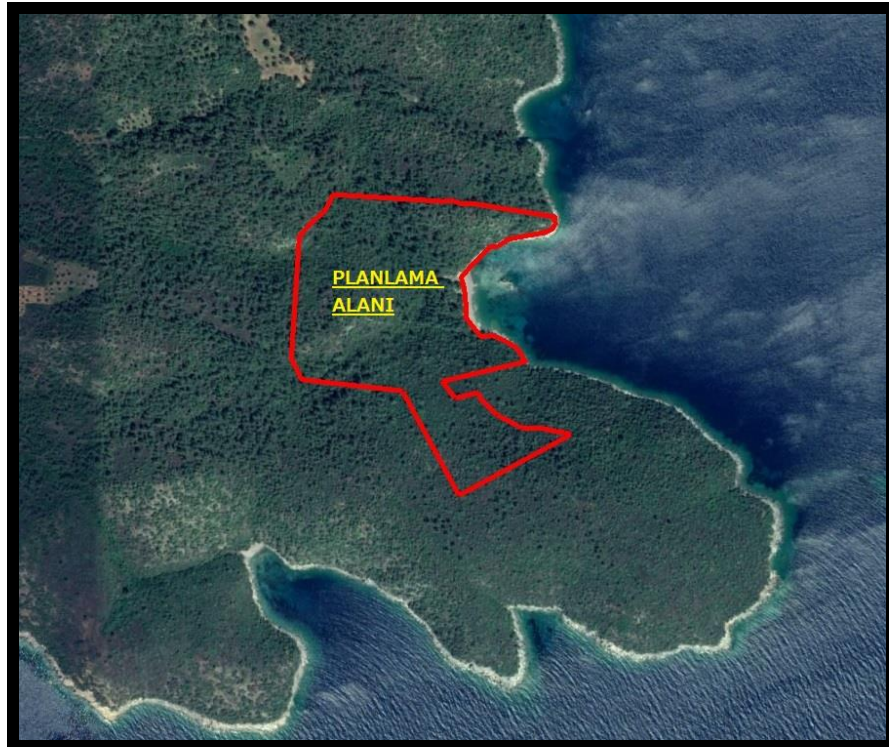


MUĞLA-BODRUM YALÇIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Haritadaki Yeri



Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi Üzerindeki Yeri



**MUĞLA-BODRUM YALIÇİFTLİĞİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANI FOTO (1)



PLANLAMA ALANI FOTO (2)



PLANLAMA ALANI FOTO (3)



MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Karayolu

Yalıçiftlik Beldesi Ege Bölgesi'nde, yönetsel olarak bağlı bulunduğu Muğla İli'nin batısında Bodrum İlçesi'nin doğusunda yer almaktadır. Belde Bodrum İlçesi'ne 18 km. Muğla il merkezine ise 110 km. mesafededir. Yalıçiftlik Beldesi'ne ulaşım Milas karayolu ile sağlanmaktadır.

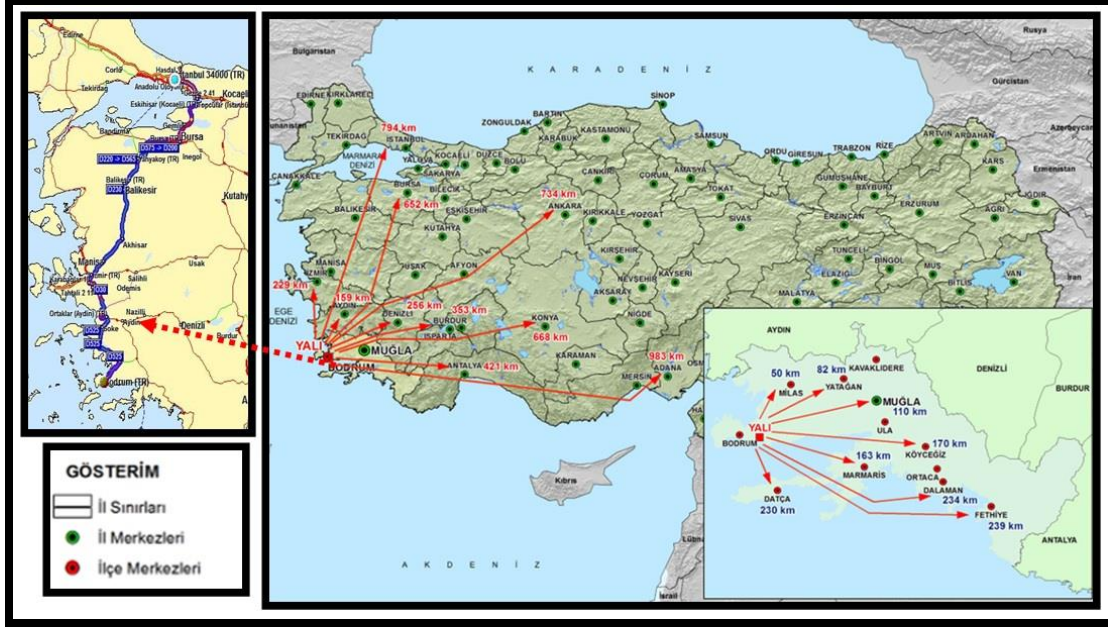
Planlama alanına bugün itibari ile nitelikli bir karayolu ulaşımı bulunmamaktadır. Ulaşım Bodrum ilçesinden Bodrum-Yalıçiftlik-Çukurtaş Mahallesi güzergâhı ile sağlanmaktadır. Bodrum ilçesinden Yalıçiftliğe kadar ana yol, Yalıçiftlikten Çukurköy Mahallesine kadar tali yol olmak üzere 22,2 km asfalt, Çukurköy mahallesinden Adalıyalı mevkiine kadar 4,8 km ham yol ve Adalıyalı mevkiinden parsel başlangıcına kadar da 800 m patika yol ile sağlanabilmektedir.

Şekil 5: Planlama Alanının Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri(1)



MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 6: Planlama Alanı'nın Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri (2)



Havayolu

Bodrum merkezden Milas Havaalanı 30 km. Dalaman Havaalanı yaklaşık 210 km.'dir. Bodrum merkeze İzmir Havaalanı uzaklığı ise 150 km.'dir. Muğla İli'nde, Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet uluslararası havalimanı bulunmaktadır.

Denizyolu

İlde geçmiş dönemlerde karayolu ulaşım ağının yeterince gelişmemiş olmasından dolayı denizyolu ulaşımı hemen hemen tek ulaşım seçeneği olmuştur. Zamanla gelişen karayolu ağı nedeniyle eski önemini yitirmiş olsa bile yine de çok sayıdaki koyları, körfezleri ve limanları bulunan Muğla ili ve Bodrum için denizyolu günümüzde de özellikle turizm yönünden önemli bir ulaşım alternatifi olarak önemini devam ettirmektedir.

Planlama alanına deniz ulaşımı için herhangi bir tesis olmamasına karşın, mevsim koşullarına göre deniz bağlantısı kolaylıkla sağlanabilmektedir.

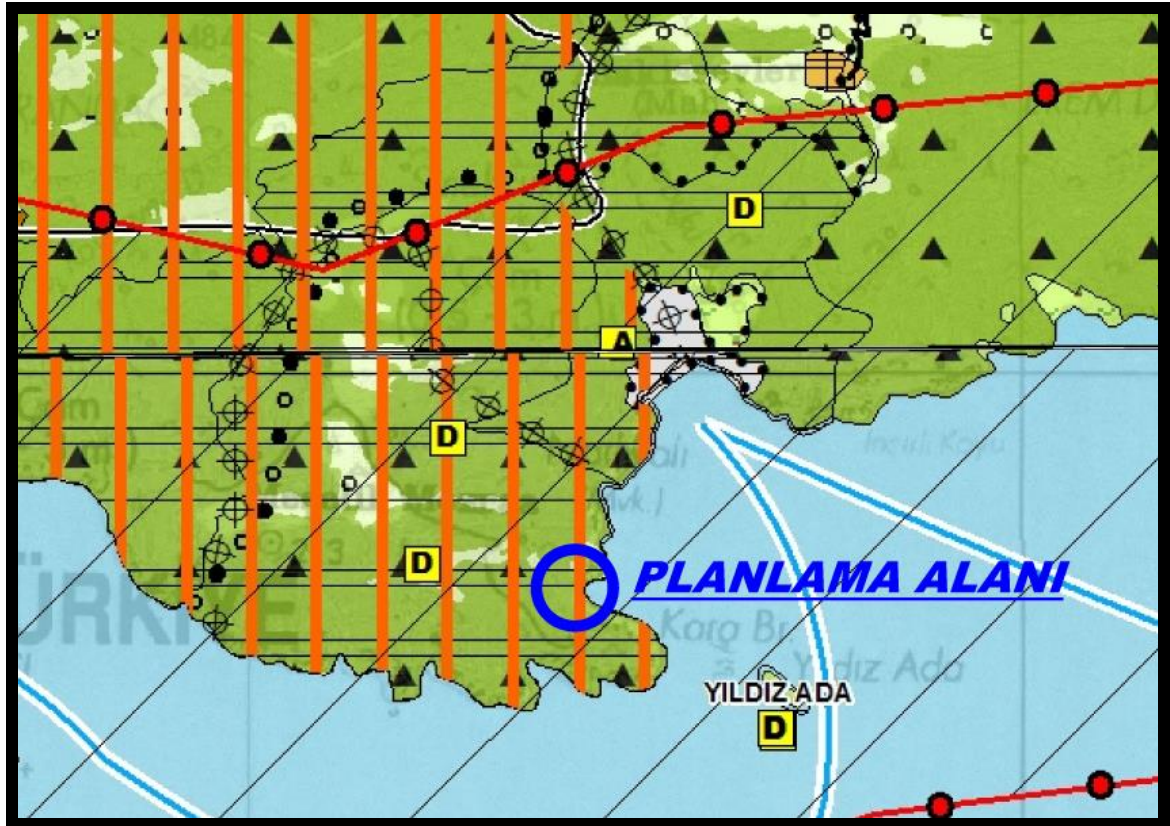
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Yukarıda yeri detaylı olarak tanımlanan alanı kapsayacak nitelikte yürürlükte olan iki adet üst ölçekli plan çalışması bulunmaktadır.

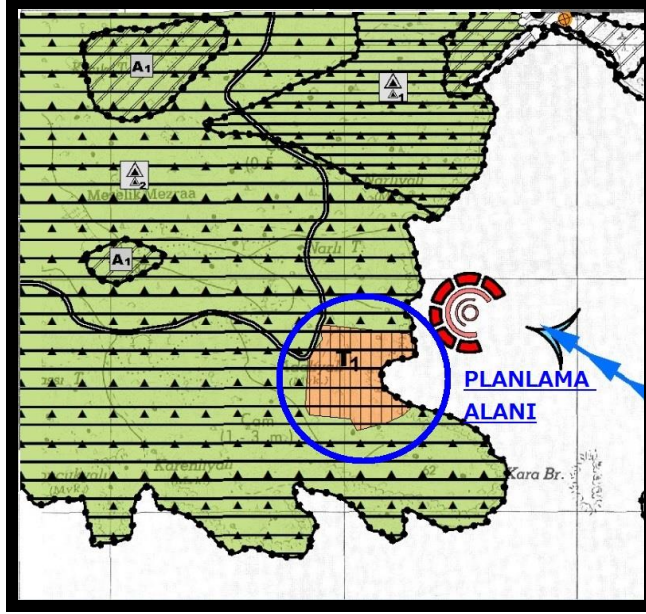
Bu planlardan bir tanesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanmış olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, diğeri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2013 tarih ve 18868 Sayılı Olur'u ile onaylanmış olan Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği'dir.

Şekil 7: Planlama Alanının Onaylı 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



MUĞLA-BODRUM YALÇIĞITLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 8: Planlama Alanının Onaylı Muğla-Bodrum-Yalçıftlığı
1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



Yukarıda görüldüğü üzere planlama alanı, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında alan **Turizm Tesis Alanı** (T1) olarak tanımlanmaktadır. Plan değişikliğine gerekçe olan ek tahsis alanı ise meri planda orman alanı olarak tanımlanmıştır. Bu plana ait plan hükümlerinde Turizm Tesis Alanı (T1) için aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

Şekil 9: Onaylı Muğla-Bodrum-Yalçıftlığı 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı Plan Notu

5.2. TURİZM TESİS ALANLARI (T1)

5.2.1. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KULLANIMLARIN MÜSTAKİL KULLANIMA UYGUN BÖLÜMLERİ TAPUYA AYRI AYRI TESCİL ETTİRİLEBİLİR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLULUĞU ARANMAZ. BU ALANLARDAKİ KULLANIMLARA AYRI AYRI İŞLETME BELGESİ VERİLEBİLİR.

5.2.2. İMAR PLANLARINDA VE TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

5.2.3. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.

5.2.4. EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLU OUP TURİZM TESİSLERİNDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALINE DAHİL DEĞİLDİR. YAPILARIN ÇEVRESİNDE İKİMLENDİRME VE İZOLASYON AÇISINDAN YALITIM AMAÇLI ÜSTÜ KAPALI KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

5.2.5. BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP YAPI CEPHESİ VE DERİNLİĞİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

5.2.6. BODRUM KAT YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMALAR KAPALI ALANA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

5.2.7. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAMA KOŞULU:

• İFRAZ SONUCU ELDE EDİLEBİLECEK MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR. PLANIN ONAYINDAN ÖNCE 3000 M²'NİN ALTINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ ANCAK 2000 M² VE ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

• TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 8. MADDESİ UYARINCA ORMAN ALANLARINDAKİ TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI(EMSAL) E= 0.30

• DİĞER TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) E= 0.40

• KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ OTELLERDE H_{MAKS}=10.50 METREDİR (2 KAT). DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ H_{MAKS}=8.50 METREDİR (2 KAT).

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M'LİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBÜRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. TURİZM TESİSİNİN DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GÜNÜBÜRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM TESİSİ İÇİN ONGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK, PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DİŞİNDE KALAN KESİMİ ÜZERİNDEN YAPILIR. GÜNÜBÜRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISIMIN MINİMUM %5'i KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAMA HAKKI 100 M'LİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAMA TABAN ALANI BU ALANIN %50'SİNİ GEÇMEZ.

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M'LİK BÖLÜMÜNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 13. 14. VE 17. MADDELERİNDE TANIMLANAN GÜNÜBÜRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ H_{MAKS}= 4.50M. (1 KAT)/ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE H_{MAKS}=5.50 M. (1 KAT)'DIR VE ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.

5.2.8. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GÜNÜBÜRLİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 17. MADDESİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

YAPILAMA KOŞULU:

• İNŞAAT ALANI KATSAYISI(EMSAL) E= 0.20

• MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ H_{MAKS}=4.50M. (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE H_{MAKS}=5.50 (1 KAT) (ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR)

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1.Fiziksel Yapı

Planlama çalışmasının yapıldığı alan, günümüz itibari ile maki ve çam ağaçları ile kaplı bir bölge içinde kalmaktadır.

3.2. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Planlama alanının, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirlenen formata uygun olarak, Muğla İli, Bodrum İlçesi Adalı Yalı mevkiine ait, söz konusu imar planına esas oluşturmak üzere hazırlanan ve Başbakanlık afet İşleri Genel Müdürlüğü, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 30.01.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda **Önlemler Alan-1(ÖA-1), Önlemler Alan-2(ÖA-2), Önlemler Alan-3(ÖA-3)** ve **Uygun Alanlar**'ından oluştuğu görülmektedir

3.3 Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı

Planlama Alanı, Türkiye İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre Düzey-I'de Ege Bölgesi(TR3), Düzey-II'de Aydın Alt Bölgesi (TR32), Düzey-III'de Muğla İli (TR323) sınıflandırma hiyerarşisi içerisinde yer almaktadır. Bu sınıflandırma ve hiyerarşi doğrultusunda bakıldığında, TÜİK'in 2015 yılı ADNKS verilerine göre Türkiye'de (TR) 78.741.053 kişi yaşamaktadır.

Ege Bölgesi'nde (TR3) 10.138.132 kişi, Aydın Alt Bölgesi'nde (TR32) 2.955.825 kişi ve Muğla İlinin büyükşehir olması sebebiyle Muğla İlinde (TR323) 908.877 kişi, planlama alanın, sınırları içerisinde bulunduğu Bodrum İlçesinde ise 155.815 kişinin yaşadığı görülmektedir. Planlama alanının içinde yer aldığı Bodrum ilçesi Yalı Mahallesi nüfusu ise 4.515 kişidir.

MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

3.4. Teknik Altyapı

Planlama alanı içinde günümüz itibari ile enerji, çöp, içme suyu ve kanalizasyon gibi altyapı tesisleri bugün itibari ile bulunmamaktadır.

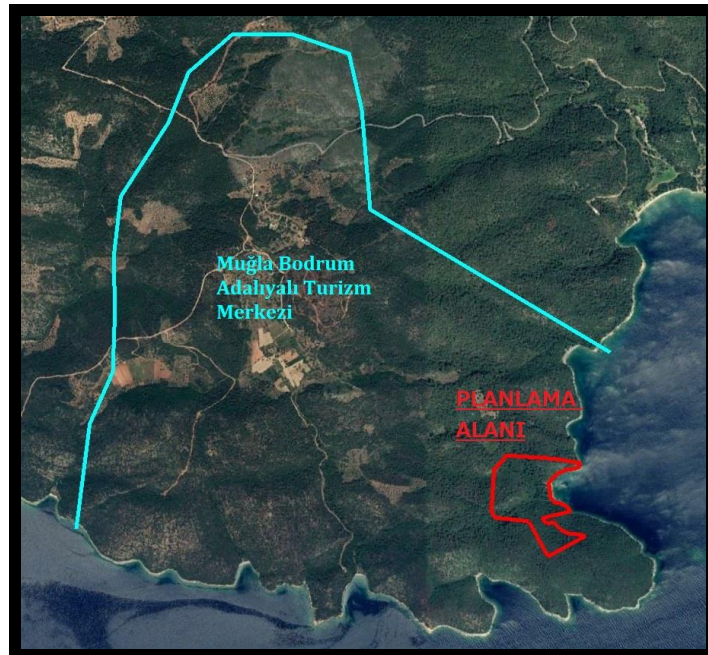
3.5. Arazi Kullanımı

Planlama alanı sınırları içinde kalan bugünkü arazi kullanım şekli makilik fundalık olarak tanımlanabilmektedir.

3.6. Özel Kanunlara Tabi alanlar

Planlama Alanı, Bakanlar Kurulu'nun 22.10.2004 tarih ve 2004/8328 sayılı Kararı ile 06.01.2005 gün ve 25692 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Muğla Bodrum Adalyalı Turizm Merkezi ilan edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 05.10.2005 gün ve 25975 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilerek 2005/1 ilan şartnamesi ile kamuya duyurulan alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu turizm merkez alanının uydu görüntüsü üzerinde gösterimi Şekil-10'da sunulmaktadır.

Şekil 10 : Muğla-Bodrum Adalyalı Turizm Merkezi'nin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi ve Planlama Alanı'yla İlişkisi



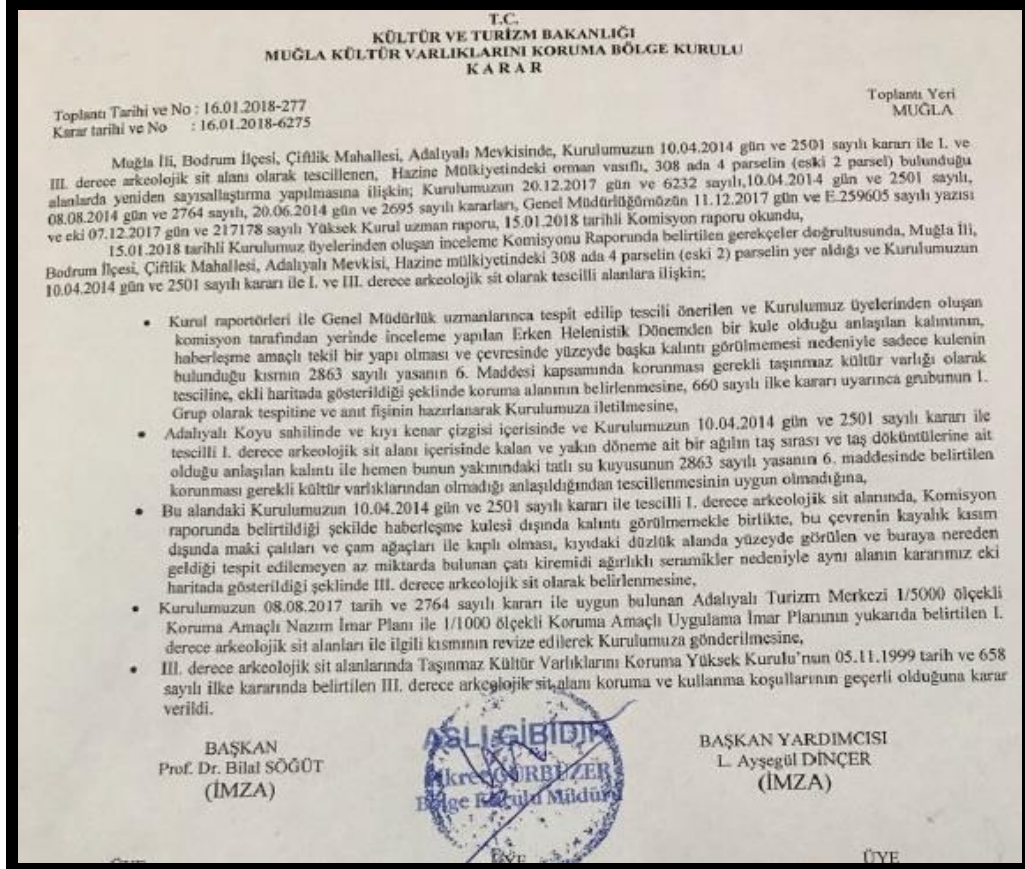
MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

3.7. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı Mahallesi, Adalıyalı Mevkiin'de turizm merkezi ilan edilen alan içinde yer alan planlama alanının tamamı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 22-23.10.2010 tarih ve 6601 sayılı kararı doğrultusunda 2. Derece Doğal Sit alanı içinde kalmaktadır. İlgili doğal sit sınırı aynı kurulun 29.04.2011 gün ve 7083 no'lu karar ile revize edilmiştir.

Planlama Alanı'nda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.01.2018 Tarih ve 6275 Sayılı Kararı ile arkeolojik sit sınırları, dereceleri ve tescile konu yapılarla ilgili son kararı bulunmaktadır. İlgili kurul kararı aşağıda verilmiştir.

Şekil 11: Planlama Alanındaki Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 06.01.2018 Tarih ve 6275 Sayılı Kararı



MUĞLA-BODRUM YALICIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 12: Planlama Alanında Bulunan Yeni Sit Alanları ve Sınırları



3.8. Mülkiyet Yapısı

Planlama alan sınırı içinde, elde edilen kadastro ve mülkiyet bilgileri çerçevesinde orman alanı, tahsisli alan ve şahıs parseli bulunmaktadır. Plan değişikliğine gerekçe olan ek tahsis alanı ise tümüyle orman alanıdır.

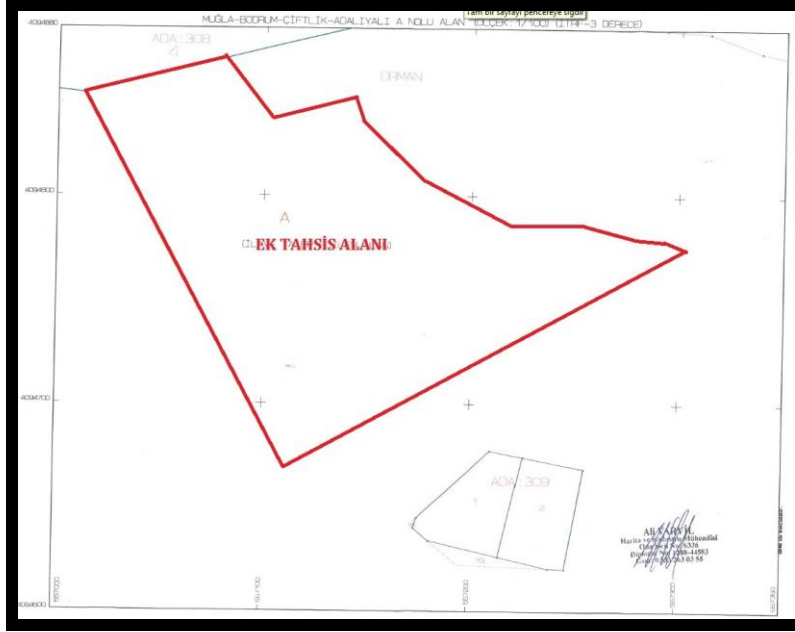
3.9. Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı

3.9.1 Alanın Habitat Yapısı ve Vejetasyon

Bodrum, Yalıçiftliği, Adalıyalı Mevkii ve Planlama Alanında (Özel 2 No'lu Parselde) yaprak dökmeyen ibreli orman, maki ve tarımsal alan ekosistemleri bulunmaktadır. Yaprak dökmeyen ibreli orman ekosisteminin hakim bitkisi *Pinus brutia* (kızılçam)'dır. *Pinus brutia* ormanlarının örtüşü yer yer %100'ü bulur. Bu ormanların alt florası (bitki varlığı) da son derece zengindir. Alt florada maki elemanlarından *Arbutus unedo*, *Quercus aucheri*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Cistus creticus*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Phillyrea latifolia*, *Juniperus phoenici*, *Lavandula stoechas* gibi çalimsı türler

MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 14:Ek Tahsis Alanı Talebi Kroki (2)



Şekil 15:Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.03.2018 Tarih ve 222749 Sayılı Yazısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71591523-307.02.02.01[480210390]-E.222749 13.03.2018
Konu : Ek alan Talebi

ERSOY OTEL. İNŞ. VE TUR. İŞL. A.Ş. NE
Feneryolu Mah. Eski Karakol Sok. No:10/1 Kat:5 Kızıltoprak KADIKÖY / İSTANBUL

İlgi : a) Bila tarihli dilekçeniz.
b) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.01.2018 tarihli ve E.63045 sayılı yazısı.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Adalyalı Mevkiinde yer alan, Hazine mülkiyetindeki orman vasıflı 308 ada 4 parsel numaralı (eski 2 özel parsel), 95.201,52 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 750 yatak kapasiteli, 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirilmek üzere firmanız adına 19.07.2017 tarihinde kesin tahsis işlemi yapılmıştır.

İlgi (a) yazınız ile kesin tahsisli alanın bitişiğinde yer alan 25.000 m²'lik alanın Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik'in 12 nci maddesi kapsamında ek alan olarak verilmesi talep edilmiştir.

Ayrıca ilgi (b) yazı ile I. ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak tescilli ve Bakanlığımızca tahsisli Hazine Mülkiyetindeki orman vasıflı 308 ada 4 parselin bulunduğu alanda sit derecesinin değiştirilmesi ve 08.08.2017 tarih ve 2764 sayılı Kurul Kararı ile uygun bulunan Adalyalı Turizm Merkezi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının söz konusu arkeolojik sit alanları ile ilgili kısmının revize edilerek Kurullarına iletilmesine ilişkin 16.01.2018 tarih ve 6275 sayılı karar örneği iletilmektedir.

15.02.2018 tarihli ve 2/2 Nolu Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu kararı gereği talebinizin değerlendirilebilmesi için talebe konu alanın kullanım kararının 'Turizm Tesis Alanına' dönüştürülmesi ve yukarıda adı geçen koruma amaçlı imar planlarının anılan Kurul Kararı ile sit derecesi değişikliği yapılan kısmının revize edilmesi suretiyle hazırlanacak plan tekliflerinin Bakanlığımıza iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

MUĞLA-BODRUM YALIÇİFTLİĞİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

5. SENTEZ

Yukarıda detaylı olarak tüm bilgileri verilmiş olan planlama alanında yapılan çalışmanın temel amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıçiftlik Mahallesi, Adalıyalı Mevkii'nde konumlanan alana ait onaylı 1/25000 Ölçekli Muğla Bodrum Yalıçiftliği Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda gösterimi yapılmış olan ***Turizm Tesis Alanı (T1)*** alanına Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.03.2018 tarih ve 222749 sayılı yazısı doğrultusunda turizm tesis alanı yapılması şartıyla ek alan olarak tahsis edilecek orman alanının; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2013 tarih ve 18868 Sayılı Olur'u ile onaylanmış olan Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı üzerine turizm tesis alanı olarak işlenmesi ve bu hedef doğrultusunda hazırlanan çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurum tarafından onaylanmasının sağlanmasıdır.

Plan değişikliğinin hazırlanmasına temel teşkil eden husus şirkete turizm tesisi yapılması maksadı ile yapılmış olan yaklaşık 25.000 m² büyüklüğündeki ek alan tahsisidir.

Planlama alanının tamamı, Bakanlar Kurulu'nun 22.10.2004 tarih ve 2004/8328 sayılı Kararı ile 06.01.2005 gün ve 25692 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Muğla Bodrum Adalıyalı Turizm Merkezi ilan edilmiş, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 22-23.10.2010 tarih ve 6601 sayılı karar ve 29.04.2011 gün ve 7083 no'lu kararıyla sınırı revize edilen II. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilen alan içerisinde kalmaktadır.

MUĞLA-BODRUM YALIÇİFTLİĞİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

6. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıçiftlik Mahallesi, Adalıyalı Mevkii'nde konumlanan alana ait onaylı 1/25000 Ölçekli Muğla Bodrum Yalıçiftliği Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda gösterimi yapılmış olan **Turizm Tesis Alanı (T1)** alanına; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.03.2018 tarih ve 222749 sayılı yazısı doğrultusunda turizm tesis alanı yapılması şartıyla ek alan olarak tahsis edilecek orman alanının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2013 tarih ve 18868 Sayılı Olur'u ile onaylanmış olan Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı üzerine turizm tesis alanı olarak işlenmesi ve bu hedef doğrultusunda hazırlanan çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurum tarafından onaylanmasının sağlanmasıdır.

Bu hedef doğrultusunda onaylı 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında yaklaşık 25.000 m² büyüklüğünde talep edilen ek tahsis alanı turizm tesis alanı olarak belirlenmiş olup bu ek alanı da kapsayacak şekildeki planlama alanının tamamı için yürürlükteki çevre düzeni plan hükümlerinin aynen devamı öngörülmüştür.

MUĞLA-BODRUM YALIÇIFTLIĞI
1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU

YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



ÖNERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

