



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

**BODRUM (MUĞLA)
YALIÇIFTLIĞI TURİZM MERKEZİ
YALI - KIYI KESİMİ I. ETAP KORUMA AMAÇLI
REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

A.ARAŞTIRMA

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	1
1.2.Yönetim Yapısı-İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	1
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	3
2.1.Üst Ölçekli Plan Kararları	3
2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları.....	5
3. GENEL ARAŞTIRMALAR	7
3.1. Genel Çevre Özellikleri-Fiziki ve Doğal Veriler.....	7
3.1.1. Coğrafi Yapı.....	7
3.1.2. Toprak Yapısı.....	8
3.1.3. Genel Jeolojik Yapı	9
3.1.4. Bölgesel Yeraltı Zenginlikleri	9
3.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	10
3.3. Ulaşım Bağlantıları.....	10
3.4. Nüfus ve Ekonomik Yapı	12
3.4.1. Nüfus.....	12
3.4.2. Ekonomik Yapı	15
3.5. Tarihsel Araştırmalar.....	20
3.5.1. Muğla İlinin Tarihsel Gelişimi	20
3.5.2. Bodrum İlçesinin Tarihsel Gelişimi	22
3.5.3. Yalı Yerleşmesinin Tarihsel ve Mekansal Gelişimi.....	24
3.6. Topografik ve Jeomorfolojik Durum.....	25
3.7. İklim.....	25
3.8. Deprem Durumu	27
3.9. Jeolojik Yapı	27
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	33
4.1. DSİ Durumu.....	33
4.2. Tarım Durumu	33
4.3. Orman Durumu.....	33
4.4. Enerji Durumu	34
4.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları	34
4.6. Mülkiyet Durumu	34
4.7. Parsel Büyüklükleri.....	34
4.8. Bugünkü Alan Kullanımı.....	35
5.SENTEZ –EŞİK SENTEZİ VE DEĞERLENDİRME	37
5.1.Genel Çevre Özellikleri	37
5.2.Koruma-Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler.....	38
5.3.Ekonomik Yapıya İlişkin Değerlendirmeler.....	39

6. PLANLAMA GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI	40
<i>6.1. Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Gerekçesi ve Yasal Dayanağı</i>	<i>40</i>
<i>6.2. Planlama Kararları</i>	<i>42</i>
<i>6.2.1. Otel Alanları</i>	<i>44</i>
<i>6.2.2. Günübirlik Tesis Alanları</i>	<i>45</i>
<i>6.2.3. Ticaret Alanları</i>	<i>45</i>
<i>6.2.4. Orman Alanları</i>	<i>46</i>
<i>6.2.5. Doğal Karakteri Korunacak Alan.....</i>	<i>46</i>
<i>6.2.6. Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) ve Trafo Alanı</i>	<i>46</i>
<i>6.2.7. Özel Rekreatif Alanlar.....</i>	<i>46</i>
<i>6.2.8. Park ve Yeşil Alanlar.....</i>	<i>46</i>
<i>6.2.9. Özel Proje Alanı</i>	<i>47</i>
<i>6.2.10. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları</i>	<i>47</i>

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

Harita 2: Uydu Görüntüsü (Uzak)

Harita 3: Uydu Görüntüsü (Yakın)

Harita 4: Uydu Görüntüsü (Planlama Alanı)

Harita 5: Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Harita 6: İl İdari Bölünüş

Harita 7: İl İdari Bölünüş-İlçe Sınırları

Harita 8: Turizm Merkezi Sınırları

Harita 9:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Harita 10: Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı

Harita 11:Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (29.11.2017 Onaylı)

Harita 12:Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (29.11.2017 Onaylı)

Harita 13: Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

Harita 14: TR2 (izmir) Bölgesi Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 15. Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Harita 16: Jeolojik Durum (Yerleşime Uygunluk)

Harita 17: DSİ Durumu

Harita 18:Tarım Durumu

Harita 19:Orman Durumu

Harita 20:Enerji Durumu

Harita 21:Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

Harita 22:Mülkiyet Durumu

Harita 23: Parsel Büyüklükleri

Harita 24: Arazi Kullanımı

Harita 25: Fotoğraf Albümü

Harita 26:Eşik Sentezi

Harita 27: Yalı-Kıyı Kesimi 1. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı

Harita 28: Yalı-Kıyı Kesimi 1. Etap Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı

Harita 29: 2017 Onaylı ve Öneri Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Karşılaştırması

Harita 30: 2017 Onaylı ve Öneri Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

TABLÖLAR DİZİNİ

<i>Tablo 1. Kentsel Kademelenme Merkezleri</i>	<i>10</i>
<i>Tablo 2. Yalı Yerleşmesinin Karayolu ile Bazı İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı</i>	<i>11</i>
<i>Tablo 3. Düzey-1 Bölgelere Göre 2012-2018 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı</i>	<i>12</i>
<i>Tablo 4. Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2015-2018 Yılları Arası Nüfusu.....</i>	<i>13</i>
<i>Tablo 5. Ege Bölgesi-Alt Bölge ve Alt Bölge İlleri 2017-2018 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları</i>	<i>14</i>
<i>Tablo 6. Muğla İli İlçelerinin 2015-2018 Yıllarına Göre Nüfus Büyüklükleri (Kent Nüfusu).....</i>	<i>14</i>
<i>Tablo 7. Bodrum İlçe Merkezine Bağlı Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri, 2018.....</i>	<i>15</i>
<i>Tablo 8. Yalı Yerleşmesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri</i>	<i>15</i>
<i>Tablo 9. Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Durumu (15+ yaş), 2014-2018.....</i>	<i>16</i>
<i>Tablo 10. İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (15+ yaş) (NACE Rev. 2)</i>	<i>16</i>
<i>Tablo 11. Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri, Yatak ve Oda Sayıları, 2018.....</i>	<i>17</i>
<i>Tablo 12. Muğla İli İşletme Belgeli Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi</i>	<i>18</i>
<i>Tablo 13. Muğla İli İlçeleri Belediye Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış</i>	<i>18</i>
<i>Tablo 14. Muğla İli İlçeleri İşletme Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış</i>	<i>19</i>
<i>Tablo 16. Bodrum İlçesi Meteoroloji Verileri (2011).....</i>	<i>26</i>
<i>Tablo 17. Planlama Alanı Dahilindeki Parsel Büyüklüklerinin Dağılımı.....</i>	<i>35</i>
<i>Tablo 18. Bugünkü Alan Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı.....</i>	<i>36</i>
<i>Tablo 19. Öneri Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları ve Dağılımları</i>	<i>44</i>

ŞEKİLLER DİZİNİ

<i>Şekil 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....</i>	<i>27</i>
--	-----------

A.ARAŞTIRMA

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı yerleşmesi içinde Çiftlik ve Kızılağaç mahallelerinin kıyı kesiminde bulunmaktadır. Ancak alanın büyük bir bölümü Çiftlik mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Yalı'da 18 Nisan 1999 tarihinde Kızılağaç ve Çiftlik köylerinin birleştirilmesiyle belediye teşkilatı kurulmuş; 30.03.2014 tarihinden itibaren planlama alanının içinde kaldığı Yalı belediyesi; 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca Muğla il sınırlarının aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olması bu kapsamda Bodrum ilçe sınırları içerisindeki belediyelerin Bodrum ilçe belediyesine bağlanması sebebiyle kapanmıştır. Dolayısıyla mevcut durum itibarıyla Yalı yerleşmesi Çiftlik ve Kızılağaç mahallesi olarak Muğla büyükşehir belediye sınırları içinde Bodrum ilçe belediye sınırlarına dahil olmuş ve belediye statüsü sona ermiştir.

Bu çerçevede planlamaya konu bölgenin içinde bulunduğu Yalı yerleşmesi, Bodrum yarımadasının güneyinde kalan bir yerleşmedir. Batısında Bodrum (merkez), doğusunda Mazı köyü, kuzeyinde Pınarlıbelen ve Kumköy, güneyinde ise Ege Denizi bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

Harita 2: Uydu Görüntüsü (Uzak)

Harita 3: Uydu Görüntüsü (Yakın)

Harita 4: Uydu Görüntüsü (Planlama Alanı)

1.2.Yönetim Yapısı-İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre (İBBS) “Düzey 1” istatistiki bölge birimlerine göre Ege Bölgesi içinde yer almaktadır. “Düzey 2” istatistiki bölge birimlerini ise Aydın Alt Bölgesi içinde Aydın, Muğla ve Denizli illeri oluşturmaktadır. “Düzey 3” istatistiki bölge birimleri düzeyinde ise Muğla ili dahilinde yer almaktadır.

Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla ili, Ege ve Akdeniz Bölgeleri'nin birleşme noktasında 12.851 km²'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık % 2.1'ini oluşturmaktadır.

Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyinde İzmir'in Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleri bulunmaktadır. Ayrıca ilin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.

2012 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Muğla ilinde 12 ilçe, 61 belediye ve 396 köy bulunmaktadır. 6360 sayılı Kanun sonrasında alınan 2013 yılı ADNKS verilerine göre belediye sayısı 13'e düşmüş; ilçe sayısı 13'e yükselmiştir.

30.03.2014 tarihinden itibaren ise 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca Muğla il sınırları aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olmuş, Muğla belediyesi mahalleleri merkez olmak üzere Muğla merkez ilçe sınırları içindeki köyler ve belediyelerin bağlandığı Menteşe ilçesi; Kemer belediyesi merkez olmak üzere ilgili kanun eki listede yer alan köyler ve belediyelerin bağlandığı Seydikemer ilçesi olmuştur. Böylece 12 olan ilçe sayısı 13'e yükselmiştir.

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Yukarıdaki bölümde de ifade edildiği gibi planlama alanının içinde kaldığı Yalı belediyesi ise; 6360 sayılı Kanun uyarınca kapanmış, Kızılağaç ve Çiftlik mahallesi olarak Muğla büyükşehir belediyesi sınırları içinde Bodrum ilçe belediyesine bağlanmıştır.

Harita 5: Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Harita 6: İl İdari Bölünüş

Harita 7: İl İdari Bölünüş-İlçe Sınırları

Ayrıca planlama alanı ve içinde bulunduğu bölge 11.09.1987 tarih ve 87/12106 sayılı kararname ile ilan edilen 21.08.2006 tarih ve 2006/11033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla sınırları genişletilip 19.10.2006 tarih ve 26324 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Muğla-Bodrum Yalıçiftliği Turizm Merkezi” dahilinde bulunmaktadır. Ancak daha sonra bu sınırlarda da değişikliğe gidilmiş olup söz konusu sınır değişikliği de 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Böylece turizm merkezi sınırının son hali Harita 8’de gösterildiği gibidir.

Harita 8: Turizm Merkezi Sınırları

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanında gelişmeyi yönlendiren hem üst ölçekli planlar hem de alt ölçekli planlar bu bölümde değerlendirilmiştir. Buna göre bölgede 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı üst ölçekli plan kararları başlığı altında, koruma amaçlı 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli nazım ve uygulama planları ise alt ölçekli plan kararları başlığı altında değerlendirilmiştir.

2.1.Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Söz konusu bu planda planlama alanının Yalıçiftlik Turizm Merkezi içinde yer alması sebebiyle özel kanuna tabi alanlar olarak gösterilmiştir.

1/100.000 ölçekli bu çevre düzeni planı plan notlarında;

“4.55. Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahaları, turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlar ve TOKİ alanları gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır.” biçiminde tanımlanmıştır.

8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

8.6.1. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer 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.

8.6.3. Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir.”

denilmektedir. Ayrıca plan açıklama raporunun 4.1.3. maddesinde ise;

“Planlama Bölgesi’nde yer alan, özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahaları, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlar vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar “özel kanunlara tabi alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda 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.”

denilmiştir.

Harita 9:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgedeki diğer üst ölçekli plan ise 1/25000 ölçekli çevre düzeni planıdır. Bodrum Yarımadası KTKGB 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının iptal edilmesini takiben Kültür ve Turizm bakanlığı tarafından 2009 yılında onaylanan plan sonrasında; Kültür ve Turizm Bakanlığının Bodrum Yarımadası doğal sit sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında (6360 sayılı Kanun öncesi belediye statüsünde olması sebebiyle) Yalı belediyesi mücaviri içinde kalan bölümlere ilişkin mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararla doğal sit sınırlarına ilişkin yeni sit tescilleri yapılmıştır. Sit

derecelerindeki değişiklikler sonrasında belediye sınırları içinde 07.02.2013 tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca ilave-revizyon 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı onaylanmıştır.

Harita 10: Yalıçiftliği 1/25.000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planda planlama alanına "T1 Turizm Tesis Alanı" olarak karar getirilmiş olup yapılaşma koşulları aşağıda belirtildiği gibidir.

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 DÂHİLDİR.

5.2.4. EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLU OLUP TURİZM TESİSLERİNDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR. YAPILARIN

ÇEVRESİNDE İKLİMLENDİRME 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 YAPILAŞMA KOŞULU:

- İFRAZ SONUCU ELDE EDİLEBİLECEK MİNİMUM 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 HMAKS=10.50 METREDİR (2 KAT). DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS=8.50 METREDİR (2 KAT).

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. TURİZM TESİSİNİN DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM TESİSİ İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK,

PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM %5'İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN %50'İNİ GEÇEMEZ.

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M'LİK BÖLÜMÜNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 13. 14. VE 17. MADDELERİNDE TANIMLANAN GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS= 4.50M. (1 KAT)/ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=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 YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 17.MADDESİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- *İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) E= 0.20*
- *MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAKS=4.50M. (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=5.50 (1 KAT) (ASMA KAT EMSALE DÂHİLDİR)*

Ancak daha sonra bu plana açılan davalar sonucunda söz konusu planın belirli bölümlerinde Danıştay 6. Dairesinin E:2013/9073 K. 2020/2277 sayılı kararı ile iptal kararı verilmiştir. İptale konu alanlardan biri de planlamaya konu alanın bulunduğu bölümdür.

2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgede geçmişten bugüne değin münferit zamanlarda mevzii imar planı çalışmaları yapılmış ve onaylanmıştır. Bu planlar bölgenin 1986 tarihinden itibaren turizm merkezi olması sebebiyle turizm yatırımlarının önünü açmak ve turizm tesislerinin yapılmasına olanak vermek amacıyla yapılmıştır. Yerleşmeyi bütünüyle ele alan ilk alt ölçekli plan; -planlama alanını da içine alacak biçimde- bölgede Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 02.06.2010 tarihinde onaylanan 1. etap koruma amaçlı imar planıdır. Söz konusu bu planda da planlama alanına ağırlıklı olarak turizm tesis alanı kullanımı getirilmiştir.

Ne var ki planın onaylanmasının ardından doğal sit alanlarında ilgili koruma bölge kurulu tarafından yeni sit tescilleri yapılmıştır. Bu tescillerle birlikte planlama alanının önemli bir bölümü II. derece doğal sit alanı statüsünde iken mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun kararıyla III. derece doğal sit alanına dönüştürülmüştür. Böylece planlamaya konu bölgede sit dereceleri ve sınırlarındaki değişiklikler sebebiyle ilgili mevzuat uyarınca mevcut alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarının sit statüleri dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmiştir. Bu amaçla sit statüsü değişen bölgede yeniden bir koruma amaçlı imar planı hazırlanmış; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından 29.11.2017 tarihinde onaylanmıştır.

29.11.2017 onaylı plan; bölgede yeni sit tescillerine göre yeniden düzenlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.02.2013 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planına göre

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

hazırlanmıştır. Mevcut onaylı alt ölçekli imar planının bazı bölümlerinde (turizm tesis alanlarında toplam inşaat alanı, kat yüksekliği gibi yapılaşma koşulları gibi) bu üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzluklar bulunduğundan bu plan ile 02.06.2010 onaylı alt ölçekli planlar ile 07.02.2013 tarihinde onaylanan üst ölçekli planlar arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

Ayrıca bölgede 22-a maddesi uyarınca tapulama paftaları yenilenmiş olduğundan 22-a maddesi ile planlama alanındaki mülkiyet hatlarında değişiklikler olmuştur. Bu plan ile mevcut imar planı üzerindeki kadastral hatlar ile 22-a maddesi uygulaması sonrasındaki kadastral hatlar arasındaki uyumsuzluklar ortadan kaldırılmıştır.

Yine bölgede orman kadastro çalışmaları tamamlanmış olduğundan 2017 onaylı bu plan ile kesinleşen orman sınırlarına göre bir düzenleme yapılmış, böylece orman sınırları ile özel mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzluklar çözülmüştür.

Ancak söz konusu bu plan açılan davalar sonucunda Muğla İdare Mahkemesinin E:2018/97 K:2019/289 sayılı kararı ile 26.03.2019 tarihinde iptal edilmiştir. Dolayısıyla planlama alanının bir bölümünde yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunmakta iken diğer bölümünde 29.11.2017 onaylı planın iptal edilmesi sebebiyle herhangi bir alt ölçekli imar planı söz konusu değildir.

Harita 11: Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2017 Onaylı)

Harita 12: Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2017 Onaylı)

3. GENEL ARAŞTIRMALAR

Bu kapsamda; planlama alanının içinde bulunduğu bölgeye yönelik *Genel Çevre Özellikleri, Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları, Ulaşım Bağlantıları, Nüfus ve Ekonomik Yapı, Tarihi Araştırmalar, Topografik ve Jeomorfolojik Durum, İklim, Deprem Durumu, Jeolojik Yapı* başlıkları altında araştırmalar yapılmıştır.

3.1. Genel Çevre Özellikleri-Fiziki ve Doğal Veriler

3.1.1. Coğrafi Yapı

Batı Anadolu'nun güney ucunda yer alan Muğla ili çok engebeli bir arazi yapısına sahiptir. İlin kuzeyini, kuzeydoğusunu ve doğusunu bütünüyle kaplayan dağlar, Torosların gelişimine paralel oluşmuştur. İldeki dağların genelde kıyıya dik oluşu, çok girintili çıkıntılı bir kıyı oluşmasına neden olmuştur. İlde belli başlı dağlar; Doğu Menteşe Dağları, Batı Menteşe Dağları, İlbir Dağı, Yaran Dağı, Gölge Dağları, Balaban Dağı, Boncuk Dağları, Akdağlar, Babadağ'dır.

Kıyıya dik uzanan kütlelerin kuzey ve güney eteklerinde, kıyıya yakın kesimlerde denize dik inen çöküntü koridorlarını sınırlandıran dağların çevresinde, pek büyük olmamakla birlikte, çok sayıda platoya rastlanır. Platolar, genellikle çöküntü alanları ve vadi tabanlarıyla dağlar arasında kalan kesimlerde sıralanmıştır. En önemli platoları Doğu ve Batı Menteşe Dağları'nın eteklerinde sıralanır ve genellikle Menteşe Platoları adıyla anılmaktadır.

İl toprakları, Büyük Menderes Havzası ve Batı Akdeniz Havzası sınırları içerisinde yer alır. Bu iki havza ülkenin orta büyüklükteki havzalarındandır. Batı Akdeniz Havzası'nın suları Dalaman ve Eşen Çayları ile Akdeniz'e dökülmektedir. Bu çaylar aynı zamanda ilin en önemli iki akarsuyunu oluşturur.

Ayrıca Karıcak Çayı, Namman Çayı, Dipsiz Çayı ve Sarıçay ildeki belli başlı diğer önemli akarsulardır. Köyceğiz Gölü ildeki en büyük göl durumundadır. Diğer önemli göller; Bafa Gölü, Hacat Gölü, Denizcik Gölleridir.

Muğla'nın Ege ve Akdeniz'e olan kıyıları bir bütün olarak ele alındığında çok sayıda yalıyar, küçük liman, burun ve yarımadanın birbirini izlediği görülür. Bu yapıyı kıyıda doğal kumsallar ve denizin kıyıya yakın kesimlerinde yer alan adacıklar tamamlar.

Ege Bölgesi, Batı Anadolu ve Güney Anadolu yeryüzü şekillerinin iç içe geçtiği bir bölge olduğundan, yer yer kalkerli yapının yaygınlığı nedeniyle, il alanında önemli vadiler oluşmuştur. Bu vadiler genelde yükseklerde dar ve dik, alçak kesimlerde geniştir. Bir bölümü ise denize kadar dar ve diktir. Genişleyen vadi tabanlarında, ilin alüvyal topraklarla kaplı sınırlı tarım alanları uzanır.

Dalaman ve Eşen Vadileri ile Ovaları ildeki önemli vadi ve ovalardır. Ayrıca Dipsiz Çayı Vadisi, Sarıçay Vadisi ile Yatağan Ovası ve Milas Ovası ildeki diğer önemli vadi ve ovalardır.

Marmaris-Karaağaç koyuna kadar doğu-batı uzanışlı Muğla Menteşe Yöresi Dağları, Ege ve Akdeniz coğrafi bölgelerinin de ayrıldığı doğal sınırlar olan Karaağaç Koyu doğusunda, Batı Toroslar'ın genel çizgilerine uyarak kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanmaktadır.

İlde yaygın olarak kırmızı Akdeniz toprağı denilen "Terra Rossa"lar ile bol yağışa bağlı olarak yer yer kahverengi orman toprağı görülmektedir.

Köyceğiz Gölü, Bafa (Çamiçi) Gölü, Hacat (Tuzla) Gölü, Denizcik, Sülüngür ve Kocagöl doğal gölleri ile sulama amaçlı Mumcular ve Geyik Barajları, küçük alanlı Ula ve Kazan Göletleri vardır.

Muğla ili Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip ildir. Milas- Akbük Koyu'ndan Eşen Çayı ağzındaki Antalya sınırına kadar Ege Denizi ve Akdeniz'in yer aldığı Muğla'nın deniz ve göl kıyılarının uzunluğu, toplam 1.124 km.dir.

Çok genç oluşumlu kıyılarda sayısız girintiler ve çıkıntılar, çok sayıda adalar bulunmaktadır. Dağların kıyı çizgisine dik uzanmasının yanı sıra, deniz tabanında oluşan çöküntüler, kıyıların girintili çıkıntılı olmasına yol açmıştır. Dalgaların aşındırması ve eritmesi sonucunda yalıyarlar, lapyalar sıklıkla görülmektedir. Dalga ve kıyı akıntılarının karalardan gelen alüvyonları koy ve büklerin ağzına biriktirmesiyle oluşan çok sayıda kıyı oku, kumsal ve tombolo (yalancı boğaz) şekilleri görülür. (Marmaris-Yalancı Boğaz ile Kapukargın Yarımadası buna örnektir.)

Körfez, koy ve bük önlerinde oluşan kumburnu (kıyı oku) şekillerinin en önemlileri Fethiye- Ölüdeniz Lagünü ağzında (deniz kulağı) ve Marmaris Hisarönü Körfezi yakınlarındaki Orhaniye Koyu'nda yer alan "Kız Kumu" kıyı oklarıdır.

Dalaman ve Eşen Çayı ağızlarında çöküntü ile deniz altında kalmış eski akarsu vadilerinden dolayı Fethiye Körfezi çevresi "Ria" tipi kıyılar sınıfına girmektedir.

Başlıca çıkıntılar Bodrum Turgutreis (Karatoprak) Yarımadası, Datça (Reşadiye) Yarımadası, Marmaris Bozburun Yarımadası, Marmaris Karadağ Yarımadası, Dalaman Kapukargın Yarımadası, Fethiye Kayaköy Yarımadası'dır.

Başlıca girintiler ise, Güllük Körfezi'nde Akbük, Kazıklı, Kıyıkışlacık, Güllük, Güvercinlik ve Torba Koyları; Gökova Körfezi'nde Gümbet, Bodrum, Akbük, Akyaka, Karacasöğüt ve Okluk Koyları; Datça Körfezi'nde Palamutbükü, Kurucabük, Çubucak, Orhaniye, Bozburun ve Söğüt Koyları; Marmaris Körfezi'nde Marmaris, Turunç, Karaağaç (Aksaz) ve Dalyan (İztuzu) Koyları; Fethiye Körfezi'nde Göcek, İnlice, Kargı, Katrancı, Ölüdeniz (Belceğiz) koylarıdır

Güllük Körfezi ile Gökova Körfezi arasında bir yarımada olan Bodrum ilçesi toprakları ise Yaran ve Pazar Dağlarıyla çevrelenmiştir. Kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan ve iğne yapraklı ağaçlardan oluşan sık bir orman örtüsüyle Yaran Dağı (879 m) ilçenin doğu ve orta kesiminde yer alır. Yaran Dağı alçalarak batıya doğru uzanır ve 690 m. yüksekliğindeki Pazar Dağını oluşturur.

İlçenin kıyı kesiminde doğrudan denize açılan, iç kesimlerde de her biri küçük havzacıklar oluşturan çöküntü alanlarına bağlı vadiler vardır. Vadi ve çöküntü alanlarında akarsuların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle küçük ovalar ortaya çıkmıştır. Bunların başlıcaları: Bitez, Akçaalan ve Karaovadır.

Güneyde oldukça düzgün olan Bodrum kıyıları, kuzeydoğu, güneybatı, batı ve kuzeyde girintili çıkıntılı bir görünüm alır. Toplam kıyı uzunluğu 174 km.dir. İlçe sınırları içinde Çakal Adası, Karaada gibi irili ufaklı birçok ada bulunmaktadır.

Zengin orman örtüsü nedeniyle ormancılık da önem taşır. Bodrum'un sık meşe ormanlarından bol miktarda palamut elde edilir.

Göltürkbükü mahallesi de içinde bulunduğu çevreye özgü fiziki ve doğal yapıyı yansıtmaktadır. Çok engebeli bir arazi yapısına sahip yerleşmede çok sayıda ve koy ve burun bulunmaktadır. Akdeniz iklim kuşağı özelliklerini gösteren bölgenin büyük bir kısmı kızılçam ormanları, bir kısmı da makilik ve zeytinliklerle kaplıdır.

3.1.2. Toprak Yapısı

Muğla ilinde dört büyük toprak grubu bulunmaktadır. Bunlar; Kırmızı Akdeniz toprakları, kahverengi orman toprakları, alüviyal-kolliviyal topraklar ve rendzina topraklardır.

Kırmızı Akdeniz Toprakları; Büyük Menderes ve Batı Akdeniz havzalarına giren il alanında dağların yüksek kesimleriyle havza tabanları arasında geniş yer kaplamaktadır. Kırmızı Akdeniz topraklarının büyük bölümü ormanlık ve fundalıktır. Havza tabanlarına yakın kesimlerde bazı alanlar ise ya mera ve bağ-bahçe kullanımı altında ya da kuru sulu tarıma ayrılmıştır.

Kahverengi Orman Toprakları; İlin dağlık kesimleri yer yer kestane rengi topraklarla ve kahverengi orman topraklarıyla kaplıdır. Yayılım alanlarında eğim yüksektir. Bu toprakların doğal bitki örtüsü orman, ağaç ve ağaççıklardan oluşmaktadır.

Allüviyal ve Kollüviyal Topraklar; Alanca çok büyük önem taşıyan ve il tarımı açısından da önemi büyük olan toprak grubu alüvyal topraklardır. Vadi tabanları, ovalar ve iç kesimlerdeki çöküntü düzlükleri alüviyal topraklarla kaplıdır. Akarsuların taşıdığı maddelerin yığılmasıyla oluşan bu genç topraklarda taşınma yoğunluğuna göre çeşitli tabakalar ortaya çıkmıştır. Bu topraklarda hemen hemen tüm tarım ürünleri yetiştirilebilir.

İlde allüviyal toprakları çevreleyen az eğimli alanlar, kollüviyal topraklarla kaplıdır. Bunlar yüzey sularının yakın yerlerden taşıdığı maddelerin, eğim azaldığı için kesimlerde birikmesiyle oluşmuştur. Bu toprak grubunda da allüviyal toprak grubunda olduğu gibi hemen hemen tüm tarım ürünleri yetiştirilebilmektedir.

Rendzina Topraklar; Kıyı kuşağında rastlanan bit toprak grubudur. Bunlar ovaların yüksek eğimli kesimlere yakın yerlerdeki III. zaman yaşlı, çok kireçli marnlar ve yumuşak kalkerler üzerinde oluşmuş yarı olgun topraklardır. Bu toprakların doğal bitki örtüsünü makilerle otsu bitkiler oluşturmaktadır.

Bu dört ana toprak grupları dışında Muğla İlinde bulunan diğer toprak gruplarının başlıcaları; tuzlu-alkali topraklar, yüksek dağ-çayır toprakları, kalkersiz kahverengi topraklar, kalkersiz kahverengi orman toprakları ve kırmızı-kahverengi Akdeniz topraklarıdır.

3.1.3. Genel Jeolojik Yapı

Batı Toroslar'da, Köyceğiz-Dalaman-Göcek ve çevresinde yer alan araştırma alanında Beydağları otoktonu, Likya napları ve bunlar arasında yanall yönlerde süreklilik gösteren Yeşilbarak napı bulunur. Likya napları altında tektonik pencereler halinde yataylayan Beydağları otoktonu, Üst Kretase yaşlı neritik kireçtaşlarından oluşan Beydağları formasyonu, Üst Paleosen-Eosen yaşlı neritik kireçtaşlarından oluşan Dıştaštepe Formasyonu ile Alt Miyosen yaşlı alglı kireçtaşı, killi kireçtaşı ve kiltaslanndan oluşan Sinekçi formasyonunu kapsar. Beydağları otoktonu üzerinde tektonik örtü olarak yer alan Yeşilbarak napı ise Üst Lütasiyen-Alt Burdigaliyen yaşlı türbiditik kumtaşı ve şeyllerden oluşan Elmalı formasyonunu kapsar. Birbirinden farklı ortamlarda gelişmiş yapısal birimlerden oluşan Likya napları, bölgede Tavas, Bodrum, Gülbahar, Domuzdağ ve Marmaris ofiyolit napları ile temsil edilir. Tavas napı, Karbonifer-Orta Eosen yaşlı; Bodrum napının Çökek birimi, Üst Triyas-Üst Kretase yaşlı; Domuzdağ napı, Orta Triyas-Liyas yaşlı; Turunç ve Ağla birimlerinden oluşan Gülbahar napı, Orta Triyas-Kretase yaşlı kayalardan; Marmaris ofiyolit napı ise Marmaris peridotiti ve Üst Kretase - Eosen yaşlı ofiyolitli melanjdan oluşur.

3.1.4. Bölgesel Yeraltı Zenginlikleri

Muğla ili, maden potansiyeli bakımından oldukça zengindir. Bunların başında mermer, krom ve linyit gelmektedir. Özellikle mermer üretim ve işletmeciliği il ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Güllük limanından değişik ülkelere mermer ihracatı yapılmaktadır. İldeki diğer endüstriyel hammadde kaynakları ise başta feldispat, diyorit ve kükürt olmak üzere, kireçtaşı, dolomit, manyezit, kum-çakıl, grafit ve çimento hammaddeleri olarak sayılabilir.

İldeki en önemli maden mermerdir. Özellikle son yıllarda çok büyük bir gelişme kaydeden mermer ocağı işletmeciliği ve mermer işleme fabrikalarının sayısında da oldukça büyük bir artış görülmektedir. Muğla yöresinde mermer, renk ve kalite olarak tüm dünya piyasalarında aranan nitelikte olması nedeni ile büyük çapta ihraç edilmektedir. Bodrum ilçesinde ise mermer, dolomit ve kalsit madenleri çıkartılmaktadır. Milas-Karacahisar'da kapalı işletme yöntemiyle işletilebilecek düşük tenörlü kükürt yatağı bulunmaktadır. Ülkemizin bilinen önemli bazı diyorit yatakları Milas ve Yatağan ilçelerinde, kireçtaşı yatakları ise Yatağan ve Milas ilçelerinde yer almaktadır. Milas-Ören ve Sekköy sahalarında

da görünür ve muhtemel kireçtaşı rezervi tespit edilmiştir. Milas ilçesinde ayrıca İkiztaş, Çukurköy ve Ketendere sahalarında orta-iyi kalitede ve seramik sanayinde kullanılabilir nitelikte sodyum feldispat (albit) sahaları yer almaktadır. Dolomit oluşumlarına Fethiye ve Milas ilçelerinde rastlanmaktadır. Milas, Yatağan ve Merkez ilçede de grafit sahaları bulunmakta olup Dalaman ilçesindeki manyezit, Yatağan ilçesindeki çimento hammaddeleri ve Merkez, Milas ilçelerindeki grafit zuhurları da diğer endüstriyel hammadde kaynaklarıdır. İlde çok sayıda arama ve üretim yapılmış krom yatak ve zuhurları ağırlıklı olarak Fethiye, Dalaman ve Köyceğiz ilçeleri ile Marmaris ve Ula ilçelerinde; boksit yatak ve zuhurları Yatağan ilçesinde yer almaktadır.

İl sanayisinde önemli yer tutan bir diğer yer altı kaynağı ise linyittir. Yatağan ve Milas ilçelerinde önemli linyit potansiyelleri bulunmakta olup ildeki Yatağan, Yeniköy ve Kemerköy termik santrallerinin kömür ihtiyaçları buralardan karşılanmaktadır. Jeotermal alanlardan bazıları ise Yatağan-Bozhöyük, Köyceğiz-Sultaniye, Fethiye-Gebeler ve Bodrum-Karaada'dır.

3.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

Mülga Devlet Planlama Teşkilatının 1982 yılında ülke kentsel kademelenme konusunda yaptığı çalışmada Muğla ilinin 7. kademe en üst düzey ilişkilerini, İstanbul ili ile kurmakta olduğu görülmektedir. Muğla ilinin 6. kademe (üst-bölgesel) ve 5. kademe (bölgesel) merkezi ise İzmir'dir. Muğla bir 4. kademe merkezdir ve Yatağan, Ula, Marmaris, Datça, Köyceğiz ve Fethiye ilçeleri kentin 4. Kademe etki alanına girmektedir. Milas ve Bodrum ise 4. kademe ilişkilerini İzmir'le kurmaktadır.

Ayrıca Fethiye, Köyceğiz, Ortaca, Marmaris, Yatağan yanında Yalı yerleşmesinin (Kızılağaç ve Çiftlik mahalleleri) içinde bulunduğu Bodrum 3.kademe (yerel) merkezdir. İhtiyaçlarının büyük kısmını Bodrum ilçe merkezinden karşılamakta olan ve 2. derece merkez niteliğinde olan yerleşme, 3. kademe merkez olarak Bodrum'u, 4. 5. ve 6. kademe merkez olarak İzmir'i kullanmaktadır

Tablo 1. Kentsel Kademelenme Merkezleri

Kademeler	Merkezler
VII. KADEME MERKEZ	İSTANBUL
VI. KADEME MERKEZ	İZMİR
V. KADEME MERKEZ	İZMİR
IV. KADEME MERKEZ	İZMİR
III. KADEME MERKEZ	BODRUM

Kaynak: Mülga Devlet Planlama Teşkilatı

Harita 13: Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

3.3. Ulaşım Bağlantıları

Muğla iline karayolu, havayolu ve deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Karayolu

Anadolu'nun güneybatı ucunda yer alan Muğla İli'ne Denizli'den (D330), İzmir-Aydın'dan (D550) ve Antalya-Fethiye (D400) yönünden karayolu ulaşımı bulunmaktadır.

İlde en önemli karayolu bağlantısı Aydın-Muğla-Antalya (E-24) devlet karayoludur. Bu yol ildeki karayolu ağına omurgasını oluşturmaktadır. Kıyı kesimine inen tüm yollar bu ana eksenden ayrılmaktadır. İl merkezinin 35 km. kuzeyinde Yatağan ilçe sınırından il topraklarına giren yol Muğla-Köyceğiz-Fethiye-Kemer üzerinden geçmekte ve kıyıyı izleyerek Antalya'ya ulaşmaktadır. Bu yoldan

ayrılan önemli bir bağlantı da Bodrum ve Milas'ı Muğla'ya bağlayan yoldur. Bu yol Yatağan'da Aydın-Muğla yoluna bağlanır. Yine bu yola bağlanan bir diğer yol da Gökova'dan güneybatıya yönelerek Marmaris ve Datça'ya giden bağlantıdır.

Ayrıca İzmir yönünden gelip Selçuk-Kuşadası-Söke'den geçerek güneye inen bir başka yol, Milas'ın güneyinde Bodrum-Yatağan-Muğla yoluna bağlanmaktadır. Denizli yolu ve Nazilli'ye kadar uzanan yol bağlantıları ilin diğer önemli ulaşım bağlantılarıdır.

Harita 14: TR2 (İzmir) Bölgesi Ulaşım Ağındaki Yeri

Yalı yerleşmesi (Kızılağaç ve Çiftlik mahalleleri) Bodrum ilçesine 18 km. Muğla il merkezine ise 110 km. mesafede bulunmaktadır. Ulaşım Milas karayolundan sağlanmaktadır. Yerleşmenin bazı il merkezlerine ve Muğla iline bağlı ilçelere olan uzaklıklarına bakıldığında en yakın ilçe merkezinin yönetsel olarak bağlı olduğu Bodrum'dan sonra 50 km mesafe ile Milas, en uzak ilçe merkezinin ise 239 km mesafe ile Fethiye olduğu görülmektedir. Yerleşmeye dolayısıyla planlama alanına ulaşım Bodrum-Muğla (D-330) karayolundan güneye yerleşme içine kuzeybatı güneydoğu istikametinde uzanan yol ile sağlanmaktadır.

Yerleşmenin bazı il ve ilçe merkezlerine uzaklıkları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 2. Yalı Yerleşmesinin Karayolu ile Bazı İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı

İl Merkezleri	Uzaklık (Km)	İlçe Merkezleri	Uzaklık (Km)
İZMİR	229	BODRUM	18
ANTALYA	421	DATÇA	234
AYDIN	159	FETHİYE	239
ANKARA	734	KÖYCEĞİZ	170
İSTANBUL	794	MARMARİS	163
DENİZLİ	256	MİLAS	50
MUĞLA	110	ULA	124
		YATAĞAN	82

Havayolu

Muğla ilinde Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı olmak üzere iki adet uluslararası havalimanı bulunmaktadır.

Yapımına 1976 yılında başlanıp 1982 yılında tamamlanarak uluslar arası hava trafiğine “hava meydanı” statüsüyle açılan Dalaman Havalimanı, 1989 yılında “havalimanı” statüsü kazanmıştır. Dalaman ilçe merkezine 6 km. mesafede olan havalimanı 9.500 m²'lik bir alanı kaplamaktadır. Havalimanının yolcu kapasitesi; yıllık 3.000.000 dış hat, 500.000 iç hat olmak üzere toplam 3.500.000 kişidir.

01.04.1997 tarihinde hizmete açılan Milas-Bodrum Havalimanı; sivil statüde, uluslararası tarifeli ve tarifesiz seferler ile iç hat seferlerine açık ve günün 24 saatinde hizmet vermektedir. Havalimanı Milas ilçesine 14 km. Bodrum ilçesine 30 km. mesafede olup 4.139.000 m²'lik bir alan üzerine kurulmuştur.

Planlama alanı ise Milas-Bodrum Havalimanını kullanmakta olup yaklaşık 30 km mesafede yer almaktadır.

Denizyolu

Muğla ili için denizyolu günümüzde de özellikle turizm yönünden önemli bir ulaşım alternatifi olarak önemini devam ettirmektedir.

Deniz bağlantısı ilin, özellikle kıyı yerleşmelerinin, Anadolu'nun içlerinden çok başta Rodos olmak üzere Akdeniz adalarıyla yoğun ilişki içinde olmasına yol açmıştır.

1.124 km. uzunluğundaki girintili çıkıntılı kıyı şeridi Muğla ilinde birçok doğal koy, körfez ve limanın oluşmasına neden olmuştur. Bodrum Limanı, Marmaris Limanı, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek iskeleleri ildeki başlıca liman ve iskelelerdi.

Marmaris, Bodrum, Fethiye ve Datça'da ise birden fazla yat limanı bulunmaktadır. Fethiye, Marmaris, Bodrum ve Datça ilçeleri arasında, özellikle yaz aylarında düzenli feribot seferleri yapılmaktadır. Ayrıca bölge mavi tur güzergahının da üzerinde bulunmaktadır.

Ayrıca planlama alanının yakın çevresinde Bodrum-Milta, Turgutreis D-Marin ve Yalıkavak Limanı bulunmaktadır.

Harita 15. Önemli Merkezlere Uzaklıklar

3.4. Nüfus ve Ekonomik Yapı

3.4.1. Nüfus

Muğla ili İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırması (NUTS) Düzey 1 bölgeleri sınırlarına göre Ege Bölgesi, Düzey-2 bölgelerine göre ise Aydın Alt Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır.

Düzey-1 bölgelere göre 2012-2018 dönemine ait nüfus ve nüfus artış hızı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Söz konusu verilere göre 2012-2018 döneminde toplam nüfus artış hızı en yüksek bölge % 20.21 ile Doğu Marmara'dır. Ege Bölgesinde ise bu dönemde nüfus artış hızı %12.07 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye verileri ile karşılaştırıldığında %13.49 olan Türkiye nüfus artış hızının 1.42 puan altında olduğu görülmektedir.

Tablo 3. Düzey-1 Bölgelere Göre 2012-2018 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı

	2012			2018			(2012-2018) NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)		
Nuts Düzey 1 Bölgeleri	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Toplam Nüfus	Kent	Kır
Türkiye	75627384	58448431	17178953	82003882	75666497	6337385	13.49	43.03	-166.20
İstanbul	13854740	13710512	144228	15067724	15067724	-	13.99	15.73	-
Ege	9779502	7209809	2569693	10514200	9946284	567916	12.07	53.63	-251.59
Batı Marmara	3247669	2087580	1160089	3569552	3139476	430076	15.75	68.01	-165.38
Doğu Marmara	7058367	6008306	1050061	7968135	7625825	342310	20.21	39.73	-186.81
Batı Anadolu	7253247	6571563	681684	7961507	7896258	65249	15.53	30.61	-391.06
Akdeniz	9611007	6929563	2681444	10461409	10129087	332322	14.13	63.27	-348.00
Orta Anadolu	3853025	2777731	1075294	4064957	3245136	819821	8.92	25.92	-45.21
Batı Karadeniz	4483603	2731502	1752101	4688532	3485328	1203204	7.45	40.62	-62.64
Doğu Karadeniz	2545274	1467952	1077322	2719113	2246785	472328	11.01	70.94	-137.43
Kuzeydoğu Anadolu	2226155	1242242	983913	2211054	1578093	632961	-1.13	39.88	-73.52
Ortadoğu Anadolu	3756322	2173924	1582398	3929719	3127092	802627	7.52	60.59	-113.13
Güneydoğu Anadolu	7958473	5537747	2420726	8847980	8179409	668571	17.66	65.01	-214.45

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019

* Bölge nüfusları coğrafi bölge sınırlarına göre değil, TÜİK' in İstatistikî Bölge Birimleri sınıflandırmasına göre verilmiştir.

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Yine Türkiye geneli kentsel nüfus artış hızı % 43.03 iken Ege Bölgesinde kentsel nüfus artış hızı %53.63 olmuştur. Kentsel nüfus artış hızı en yüksek değer %70.94 ile Doğu Karadeniz’de, en düşük %15.73 ile İstanbul’a aittir. Kırsal nüfus artış hızı ise Türkiye genelinde %166.20 iken Ege Bölgesinde bu oran %251.59’dur. Kırsal nüfus artış hızının en az olduğu bölge (İstanbul değerlendirme dışında tutulmuştur) %391.06 ile Batı Anadolu, en fazla olduğu bölge %45.21 ile Orta Anadolu Bölgesidir.

Bölgeler itibarıyla kentsel nüfus artış hızlarındaki artışın sebebi 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca büyükşehir belediye statüsü kazanan illerden kaynaklanmaktadır. Ülke genelinde 2012 yılında toplam nüfusun %77.28’i (58448431 kişi) kent nüfusu, %22.72’i (17178953 kişi) kır nüfusudur. Ege Bölgesinde ise aynı yılda toplam nüfusun %73.72’sini (7209809 kişi) kent nüfusu, %26.28’ini (2569693 kişi) kır nüfusu oluşturmaktadır.

2018 yılında ülke toplam nüfusunun %92.27’si (75666497 kişi) kentte yaşarken %8.38’i (6337385 kişi) kırdaki nüfustadır. Ege bölgesinde ise 2018 yılı toplam nüfusunun %94.60’ı (9946284 kişi) kent nüfusu iken toplam nüfusun %5.71’i (567916 kişi) kır nüfusu olmuştur. 2012-2018 aralığında Ege Bölgesinde kent nüfusu %20.87 oranında bir artışla kent nüfusu lehine gelişme göstermiştir. Bu artıştaki temel etken yukarıda da bahsedildiği gibi; 2012 yılının sonunda onaylanan 6360 sayılı ‘On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olarak gösterilebilir.

Ayrıca 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliğinin kaldırılması sonucu kır nüfusu kent nüfusu içinde gösterilmiş olduğundan bu yıllara ait bir değerlendirme yapılmayacaktır. Ancak söz konusu yıllara ait nüfus verilerinin görülmesi açısından Ege Bölgesi illeri 2015-2018 yılları arası nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 4. Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2015-2018 Yılları Arası Nüfusu

	2015			2016			2017			2018		
	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu
Türkiye	78741053	72523134	6217919	79814871	73671748	6143123	80180525	74761132	6049393	82003882	75666497	6337385
Ege	10138132	9556726	581406	10265111	9689392	575719	10383963	9814403	569560	10514200	9946284	567916
Afyon	709015	410322	298693	714523	417851	296672	715693	422268	293425	725568	424667	300901
Aydın	1053506	1053506	-	1068260	1068260	-	1080839	1080839	-	1097746	1097746	-
Denizli	993442	993442	-	1005687	1005687	-	1018735	1018735	-	1027782	1027782	-
İzmir	416841	4168415	-	4223545	4223545	-	4279677	4279677	-	4320519	4320519	-
Kütahya	571463	393115	178348	573642	399598	174044	572256	402348	169908	577941	404603	173338
Manisa	1380366	1380366	-	1396945	1396945	-	1413041	1413041	-	1429643	1429643	-
Muğla	908877	908877	-	923773	923773	-	938751	938751	-	967487	967487	-
Uşak	353048	248683	104365	358736	253733	105003	364971	258744	106227	367514	273837	93677

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2019

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

2017-2018 dönemine ait bir değerlendirme yapıldığında ise aşağıdaki tabloda da görüleceği gibi; Ege Bölgesi bütününde ve alt bölge itibariyle yıllık nüfus artış hızı artış göstermiştir. Alt bölge illerinde ise Denizli dışında Aydın ve Muğla'da da yıllık nüfus artış hızında artma vardır. Ancak Denizli ilinde 4.05 puan azalarak %12.89'dan %8.84'e gerileyen yıllık nüfus artış hızı Muğla ilinde 14.07 artışla %16.08'den %30.15'e çıkmıştır.

Tablo 5. Ege Bölgesi-Alt Bölge ve Alt Bölge İlleri 2017-2018 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları

		Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu	Kent Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı(%)	Kır Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)	Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)
2017	Türkiye	80.180.525	74.761.132	6.049.393	93.24	6.76	12.40
	Ege	10.383.963	9.814.403	569.560	94.51	5.49	11.51
	Aydın Denizli Muğla	3.038.325	3.038.325	-	-	-	13.45
	Aydın	1.080.839	1.080.839	-	-	-	11.71
	Denizli	1.018.735	1.018.735	-	-	-	12.89
	Muğla	938.751	938.751	-	-	-	16.08
2018	Türkiye	82.003.882	75.666.497	6.337.385	92.27	7.73	14.66
	Ege	10.514.200	9.946.284	567.916	94.60	5.40	12.46
	Aydın Denizli Muğla	3.093.015	3.093.015	-	-	-	17.84
	Aydın	1.097.746	1.097.746	-	-	-	15.52
	Denizli	1.027.782	1.027.782	-	-	-	8.84
	Muğla	967.487	967.487	-	-	-	30.15

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2019

Muğla ilinin ilçeler itibariyle 2015-2017 yılları nüfus büyüklükleri ise aşağıda özetlenmekte olup buna göre 2018 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü en fazla ilçe 171850 kişi ile Bodrum'dur. Daha sonra Fethiye (157745 kişi) ve Milas ilçesi (139446 kişi) gelmektedir. 2018 yılında nüfusu en az olan ilçe ise 10898 kişi ile Kavaklıdere ilçesidir.

Tablo 6. Muğla İli İlçelerinin 2015-2018 Yıllarına Göre Nüfus Büyüklükleri (Kent Nüfusu)

İlçeler	2015 NÜFUS (KİŞİ)	2016 NÜFUS (KİŞİ)	2017 NÜFUS (KİŞİ)	2018 NÜFUS (KİŞİ)
Bodrum	155815	160002	164158	171850
Dalaman	37406	37364	39089	41351
Datça	20029	20513	20799	22261
Fethiye	147703	151474	153963	157745
Kavaklıdere	10759	10780	10780	10898
Köyceğiz	34363	34942	35325	36389
Marmaris	89630	90187	91871	94247
Milas	132437	134774	136162	139446
Ortaca	45875	46982	47697	48373
Ula	23618	23877	24419	25294
Yatağan	44363	44504	44515	44940
Menteşe	105860	108068	109979	112447
Seydikemer	61019	60306	59994	62246
Toplam	908877	923773	938751	967487

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2019

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Tablo 7. Bodrum İlçe Merkezine Bağlı Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri, 2018

Yerleşim	Nüfus (Kişi)	Yerleşim	Nüfus (Kişi)	Yerleşim	Nüfus (Kişi)	Yerleşim	Nüfus (Kişi)
Akçaalan	8654	Dereköy	1137	Karabağ	6121	Sazköy	637
Akyarlar	4609	Dirmil	6350	Bodrum-Karaova	2593	Tepecik -Karaova	338
Bahçelievler	5385	Eskiçeşme	4501	Kemer Mah	368	Tepecik	980
Bahçeyaka	744	Farılya	2957	Kızılağaç	2286	Torba	2222
Bitez	10430	Geriş	3406	Konacık	4413	Turgutreis	5571
Çamarası	411	Gökpınar	222	Koyunbaba	2174	Türkbükü	2537
Çamlık	413	Gölbaşı	1703	Küçükbük	1238	Türkkuyusu	1606
Çarşı	3181	Gölköy	2428	Kumbahçe	4924	Umurca	5511
Cevat Şakir	4883	Gümbet	3091	Kumköy	380	Yahşi	2642
Çiftlik	2334	Gümüşlük	3711	Mazıköy	1098	Yakaköy	2102
Çırkan	11471	Gündoğan	4071	Mumcular	1720	Yalıkavak	6195
Çömlekçi	695	Güreçe	725	Müskebi	7390	Karaova	743
Cumhuriyet	2290	Güvercinlik	1445	Peksimet	2203	Yeniköy	3319
Dağbelen	637	İslanhaneleri	3805	Pınarlubelen	920	Yokuşbaşı	3930

Kaynak: TÜİK ADNKS, 2019

Planlamaya konu bölgenin içinde yer aldığı Yalı yerleşmesinden 1980 yılından 2018 yılına kadar nüfusun gelişimi aşağıdaki tabloda özetlenmektedir. Buna göre Yalı yerleşmesinin nüfusu 2000 yılında 4670 kişi iken 2012 yılına gelindiğinde 4110 kişiye düşmüştür. 2012 yılı nüfusunda görülen bu düşüş yerleşmenin 2000 yılı öncesi nüfuslarının Kızılağaç ve Çiftlik köyleri nüfuslarının toplamı alınarak bulunmasından kaynaklandığı ve aslında gerçek bir nüfus azalışı olmadığı tahmin edilmektedir. 2017 yılında 4510 kişiye ulaşan nüfus 2018 yılında 4620 kişi olmuştur.

Tablo 8. Yalı Yerleşmesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri

YILLAR /NÜFUS	1980	1985	1990	2000	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Çiftlik*	1386	1372	1458	4670	2186	2122	2068	2075	2113	4248	4.355	4.515	4521	4510	2334
Kızılağaç*	898	1043	1518		2131	2038	2041	2017	1997						2286
Yalı Toplam	2284	2415	2976	4670	4317	4160	4109	4092	4110	4248	4355	4515	4521	4510	4620

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2019

3.4.2. Ekonomik Yapı

Ekonomik yapıya ilişkin değerlendirmelerde çalışan nüfus ve bu nüfusun sektörlere göre dağılımı ağırlıklı genel ekonomik faaliyetin belirleyicisi olması açısından önemlidir. Bu anlamda çalışan nüfusun dağılımından önce nüfusun işgücünün tespit edilmesi gerekmektedir.

Nüfusun işgücüne dağılımında 2014-2018 yılları karşılaştırmalı olarak verilmiş olup buna göre ülke genelinde 2018 yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun işgücüne katılma oranı % 53.2, işsizlik oranı % 11'dir. 2018 yılında Aydın-Denizli-Muğla bölgesinde ise; işgücüne katılma oranı % 56.9, işsizlik oranı % 6.9 ile ülke değerlerinden iyi durumdadır. Dolayısıyla bölge genelinde çalışabilir nüfusun çalışma oranı ülke değerlerinin üzerinde olup buna bağlı işsizlik oranı da ülke ortalamasının altında bulunmaktadır. Çalışabilir nüfusun istihdam oranı de yine ülke değerlerinin üzerindedir.

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Tablo 9. Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Durumu (15+ yaş), 2014-2018

	15 ve Daha Yukarı Yaşta Nüfus (Bin)	İşgücü (Bin)	İstihdam (Bin)	İşsiz (Bin)	İşgücüne Dahil Olmayan Nüfus (Bin)	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)	Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)
Türkiye									
2014	56986	28786	25933	2853	28200	50.5	9.9	45.5	12
2015	57854	29678	26621	3057	28176	51.3	10.3	46	12.4
2016	58720	30535	27205	3330	28185	52	10.9	46.3	13
2017	59894	31643	28189	3454	28251	52.8	10.9	47.1	13
2018	60654	32274	28738	3537	28380	53.2	11	47.4	12.9
Aydın, Denizli, Muğla									
2014	2232	1204	1117	87	1028	61	7.2	50	9.4
2015	2284	1233	1148	85	1052	61	6.9	50.3	9
2016	2266	1221	1139	82	1045	60.6	6.7	50.3	8.8
2017	2339	1296	1205	92	1043	62.4	7.1	51.5	9.2
2018	2368	1348	1256	93	1020	56.9	6.9	53	8.9

Kaynak: TÜİK, 2019

Aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi istihdam edilen nüfus 2013-2018 döneminde gerek ülke genelinde gerekse Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesi için her yıl artış eğiliminde olmuştur. İstihdam edilen nüfusun sektörel dağılıma bakıldığında hem ülke geneli hem Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesinde hizmetler sektöründe istihdam edilen nüfusun diğer sektörlerle göre daha fazla olduğu, ağırlıklı sektörün hizmetler olduğu görülmektedir. Söz konusu alt bölgede Türkiye değerlerinden farklı olarak ikinci ağırlıklı sektör tarımdır.

Tablo 10. İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (15+ yaş) (NACE Rev. 2)

	Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmetler	Tarım	Sanayi	Hizmetler
	(Bin)				(%)		
Türkiye							
2013	25524	6015	6737	12771	23.6	26.4	50
2014	25933	5470	7227	13235	21.1	27.9	51
2015	26621	5438	7246	13891	20.6	27.2	52.2
2016	27205	5305	7238	14617	19.5	26.8	66.3
2017	28189	5464	7478	15246	19.4	26.5	54.1
2018	28738	5297	7667	15774	18.4	26.7	54.9
Aydın, Denizli, Muğla							
2013	1201	478	230	493	39.8	19.2	41
2014	1117	328	270	518	29.4	24.2	46.4
2015	1148	323	265	560	28.1	23.1	48.8
2016	1139	324	264	551	28.4	23.2	48.4
2017	1205	323	290	592	26.8	24.1	49.1
2018	1256	328	284	644	26.1	22.6	51.3

Kaynak: TÜİK, 2019

Bahse konu tabloya göre Türkiye genelinde 2013-2018 yılları arasında en fazla istihdam hizmetler sektörüne aittir. Her yıl aralığında tarım sektöründe istihdam edilenlerin azalmasına bağlı olarak hizmetler sektöründe çalışanların sayısı artmaktadır. Sanayi sektöründe yıllara bağlı dalgalı artış-azalış yaşansa da tarım ve hizmetler sektöründeki artma-azalma altında bir artış söz konusudur. 2018 yılı itibarıyla Türkiye genelinde çalışan nüfusun %18.4'ü tarım, %26.70'i sanayi %54.9'u hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir.

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Aydın-Denizi-Muğla alt bölgesinde 2013-2018 aralığında tarım sektöründe çalışan sayısı 13.7 puan azalmış, hizmetler sektörü 10.3 puan artmıştır. Bu dönemde sanayi sektöründe çalışan sayısında 3.4 puan artış gözlenmektedir. Sonuç olarak 2018 yılında çalışan nüfusun % 26.10'u tarım, %22.60'ı sanayi, % 51.30'u hizmetler sektöründe çalışmaktadır. Dolayısıyla ülke ve bölge düzeyinde hizmetler birinci sektör konumunda olup bunu sanayi ve tarım sektörü izlemektedir.

Muğla ilinin temel ekonomik yapısını ise tarım ve turizm faaliyetleri oluşturmaktadır. Bölge nüfusunun geçim kaynağı, tarımsal üretim ile turizm sektörü olmasının yanı sıra, turizm sektörünün beraberinde geliştirdiği ticaret, ulaştırma, inşaat vb. sektörler de bölge ekonomisinin şekillenmesinde önemli yer tutmaktadır. Turizm alt sektörünün bölge ve il için önemli olması sebebiyle bu bölümde turizme ilişkin veriler önce bölgesi daha sonra alt bölge illeri ve Muğla ili özelinde detaylandırılacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2018 verilerine göre turizm belgeli tesisler ve dağılımı ile işletme belgeli tesislerdeki konaklama sayısı ve geceleme süresi tesis tür ve sınıflarına göre aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Bu kapsamda turizm belgeli konaklama tesislerine bakıldığında ülke genelindeki turizm yatırım ve işletme belgeli tesislerin %20.97'si Ege Bölgesinde, %10.29'u Muğla ilinde yer almaktadır. Muğla ili, Ege Bölgesinde bulunan toplam 1029 tesisin 505 adetine sahiptir. Bu da tesis sayısı itibarıyla Muğla ilinin Ege Bölgesi toplam tesis sayısının %49.08'ini barındırdığı Ege bölgesindeki tesislerin yaklaşık yarısının Muğla ilinde bulunduğu ve ilin Ege Bölgesi illeri arasında en fazla konaklama tesisine sahip olduğu anlamına gelmektedir.

Tablo 11. Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri, Yatak ve Oda Sayıları, 2018

		Turizm Yatırımı Belgeli			Turizm İşletmesi Belgeli		
		Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Türkiye		981	104910	225421	3925	464927	974574
Ege		222	28101	62985	807	93553	196672
	İzmir	62	4867	10670	208	19422	39875
	Aydın	21	5156	11643	83	12442	25894
	Denizli	13	953	1944	37	3237	6469
	Muğla	102	11158	25632	403	52198	111593
	Manisa	6	675	1349	26	1471	2965
	Afyonkarahisar	10	4325	9426	25	3556	7424
	Kütahya	5	427	1041	13	690	1387
	Uşak	3	540	1280	12	537	1065

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2018

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

Tablo 12. Muğla İli İşletme Belgeli Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı

Tesis Tür ve Sınıfı	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oran %		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel												
5 Yıldız	653531	406137	1059668	2625649	1271061	3896710	4.02	3.13	3.68	40.72	19.71	60.43
4 Yıldız	379519	268803	648322	2047481	790804	2838285	5.39	2.94	4.38	43.21	16.69	59.91
3 Yıldız	134575	173132	307707	530835	380449	911284	3.94	2.20	2.96	29.39	21.06	50.45
2 Yıldız	25381	27771	53152	88266	61849	150115	3.48	2.23	2.82	24.66	17.28	41.94
1 Yıldız	308	562	870	1766	1256	3022	5.73	2.23	3.47	21.80	15.51	37.31
Otel Toplamı	1193314	876405	2069719	5293997	2505419	7799416	4.44	2.86	3.77	39.63	18.75	58.38
Tatil Köyü												
1. Sınıf	240534	140080	380614	859390	393640	1253030	3.57	2.81	3.29	34.85	15.96	50.81
2. Sınıf	25309	21101	46410	74711	45903	120614	2.95	2.18	2.60	38.55	23.69	62.24
Toplam	265843	161181	427024	934101	439543	1373644	3.51	2.73	3.22	35.12	16.53	51.65
Termal Otel	2006	2008	4014	18896	8179	27025	9.42	4.07	6.75	17.79	7.70	25.49
Pansiyon	232	1909	2141	490	3995	4485	2.11	2.09	2.09	2.93	23.86	26.79
Kamping	599	6844	7443	1902	36103	38005	3.18	5.28	5.11	2.52	47.76	50.27
Apart Otel	48820	22087	70907	204624	52273	256897	4.19	2.37	3.62	41.45	10.59	52.04
Özel Tesis	20780	49691	70471	44531	104040	148571	2.14	2.09	2.11	11.31	26.42	37.73
Butik Otel	18319	42667	60986	47158	80993	128151	2.57	1.90	2.10	16.45	28.26	44.71
B Tipi Tatil Sitesi	182	93	275	991	642	1633	5.45	6.90	5.94	13.32	8.63	21.95
Çiftlik Evi/Köy Evi		152	152		303	303	0.00	1.99	1.99	0.00	50.50	50.50
Genel Toplam	1550095	1163037	2713132	6546690	3231490	9778180	4.22	2.78	3.60	37.63	18.57	56.20

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2018

Muğla ili ilçeler itibariyle belediye belgeli tesislerde toplam geceleme yapan kişi sayısının en yüksek olduğu ilçe Marmaris daha sonra Bodrum ilçesi gelmektedir.

Tablo 13. Muğla İli İlçeleri Belediye Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı

	İlçeler	Tesis Giriş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
MUĞLA	Bodrum	46438	183780	230218	149714	473218	622932	3.22	2.57	2.71	7.85	24.81	32.66
	Dağça	2649	94735	97384	8520	271907	280427	3.22	2.87	2.88	0.71	22.65	23.36
	Fethiye	51084	48204	99288	121033	118709	239742	2.37	2.46	2.41	27.16	26.64	53.80
	Köyceğiz	844	8558	9402	1819	18384	20203	2.16	2.15	2.15	2.50	25.28	27.78
	Marmaris	347782	180227	528009	1060319	473525	1533844	3.05	2.63	2.90	32.30	14.43	46.73
	Menteşe	307	50022	50329	664	83983	84647	2.16	1.68	1.68	0.34	42.64	42.97
	Milas	1065	1131	2196	5091	3336	8427	4.78	2.95	3.84	26.72	17.51	44.24
	Ortaca	2962	4117	7079	18251	9213	27464	6.16	2.24	3.88	30.60	15.45	46.05
	Ula	301	11154	11455	842	24467	25309	2.80	2.19	2.21	0.90	26.18	27.08
	Yatağan	7	6872	6879	10	9910	9920	1.43	1.44	1.44	0.05	46.66	46.70
	Seydikemer	73	49	122	102	123	225	1.40	2.51	1.84	1.11	1.34	2.44
	TOPLAM	453512	588849	1042361	1366365	1486775	2853140	3.01	2.52	2.74	18.70	20.34	39.04

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2018

İlçeler itibariyle işletme belgeli tesislerde ise Bodrum ilçesi geceleme yapan kişi sayısı açısından ilk sırada yer almaktadır. İkinci sırada Marmaris ilçesi, Fethiye ilçesi üçüncü sıradadır.

Tablo 14. Muğla İli İlçeleri İşletme Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı

	İlçeler	TESİSE GİRİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Muğla	Bodrum	596582	594361	1190943	2331134	1653982	3985116	3.91	2.78	3.35	29.96	21.26	51.22
	Datça	2463	36705	39168	8326	118875	127201	3.38	3.24	3.25	2.50	35.73	38.23
	Fethiye	115801	128778	244579	532660	405439	938099	4.60	3.15	3.84	39.03	29.71	68.74
	Köyceğiz	17728	14623	32351	114270	41242	155512	6.45	2.82	4.81	44.27	15.98	60.25
	Marmaris	663372	266884	930256	2754655	750006	3504661	4.15	2.81	3.77	45.26	12.32	57.58
	Menteşe	1148	45980	47128	2481	88755	91236	2.16	1.93	1.94	1.33	47.59	48.93
	Milas	5430	23119	28549	30163	45583	75746	5.55	1.97	2.65	12.02	18.17	30.19
	Ortaca	146737	40098	186835	769313	94906	864219	5.24	2.37	4.63	72.47	8.94	81.41
	Ula	834	12489	13323	3688	32702	36390	4.42	2.62	2.73	4.73	41.93	46.65
	TOPLAM	1550095	1163037	2713132	6546690	3231490	9778180	4.22	2.78	3.60	37.63	18.57	56.20

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2018

Bodrum ilçesinin ekonomik yapısı günümüzde turizm gelişimine bağlı olarak turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir. Geleneksel tekne imalatçılığı da yine turizm sektörüne bağlı gelişme göstermiş ve ilçe ekonomisinde önemli yere sahip olmuştur.

Planlama alanının içinde bulunduğu Yalı yerleşmesinin ekonomisini ise hizmetler sektörü oluşturmaktadır. Özellikle turizm en çok istihdamın olduğu alt sektördür. Yerleşmede uluslararası düzeyde faaliyet gösteren çok önemli turizm tesisleri yer almaktadır.

Ticari faaliyetler ise Bodrum Merkez'e çok yakın olması sebebiyle fazla gelişmemiştir. Orada yaşayan halkın günlük ihtiyacını karşılayacak düzeyde ve çeşitlilikte ticari birimler söz konusudur.

Zaman içinde turizm gelişiminin yönlendirilmesi ve hızla gelişme kaydetmesiyle yerleşmenin kırsal niteliği değişmiştir. Her ne kadar ekonomik getirisi turizm ve ticaret faaliyetlerine göre daha düşük olsa da bölgenin iklimsel yapısı tarımsal faaliyetlerin de devamına olanak sağlamaktadır. Zeytincilik en önemli geçim kaynaklarından biridir. Narenciye, sebze üretimi yanında buğday, arpa, nohut, mısır gibi ürünlere yönelik tarımsal üretim söz konusudur. Ancak bölgenin iklim karakteristiklerine uygun zeytin, badem, harnup gibi yöresel ürünlerin pazar payı gün geçtikçe taleplere bağlı olarak artmaktadır. Üretilen diğer önemli tarımsal ürünler arasında incir ve keçiyoynuzu gelmektedir.

Ayrıca turizm sektörüyle birlikte inşaat sektörü de oldukça gelişim göstermiştir. Yerleşmenin işgücünde özellikle yaz aylarında turizm alanlarında ve inşaatlarda çalışmak için gelen mevsimlik işçilerin payı oldukça yüksektir. Neredeyse yaz sezonunda toplam istihdam kış sezonuna oranla iki kat arttığı söylenebilir. El sanatları ise yerleşmedeki bir diğer yaygın sektör olup halıcılık yerli halkın önemli uğraşları arasındadır.

3.5. Tarihsel Araştırmalar

3.5.1. Muğla İlinin Tarihsel Gelişimi

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün resmi internet sitesinden alınan bilgilere göre Muğla ilinin tarih öncesi devirlerden günümüze kadar olan tarihsel ve mekansal gelişimi şöyledir:

Türk Egemenliği Öncesi Muğla

Antik Karya Bölgesi'nin en eski yerleşim alanlarından olan Muğla, sırasıyla Karya, Mısır, İskit, Asur, Dor, Met, Pers, Makedon, Roma ve Bizans egemenliğinde kalmıştır. 1284 tarihinde Türk egemenliğine girmiş olan Muğla İlinin antik adı, çeşitli bulgu ve kaynaklarda “Mobella, Mobolia, Moğola” olarak geçmektedir.

M.Ö. 3400 tarihinde bölgeye gelen kavmin başında “Kar” adında bir önder bulunduğu için bölge “Karya” olarak anılmaya başlanmıştır. Karya kuzeyden Lidya, batıdan Frigya ve güneyden Likya ile çevrilidir. Bu sınırlar kuzeyde Söke, Aydın ve Nazilli'nin üstünden başlar, güneyde Dalaman Çayı'nın döktüğü yerde biter. Bu sınırlar bölgenin bugünkü sınırlarına çok yakındır.

Karya'nın toplu yerleşim merkezleri Muğla ve Milas'tır. Bu çağda Karya bölgesi, Ege Denizi'nden gelen Yunan sömürge dalgalarına sahne olmuştur. Birinci sömürge dalgası sonunda Datça üst ve alt Knidoslarla Bodrum yerleşim birimleri oluşmuştur. İkinci sömürge dalgasının yaratmış olduğu bir şehir yoktur. Üçüncü sömürge dalgası sonunda meydana gelen yerleşim merkezleri ise: Dalaman (Daldala), Fethiye (Telmessos, Tlos, Xhantos-Kınık, Patara-Minare, Tlos-Eşen) Stratoneika-Eskihisar, Nakrasa-Karakuyu ve Akassos-Bozüyük.

M.Ö. 1800-1200 yıllarında Milas ile Karya'nın adalar komşuları Rodos ve İstanköy'de Miken ve Hitit buluş alanlarına rastlanır.

M.Ö. 334'te Anadolu'ya geçen Büyük İskender, Karya'ya Bodrum-Gümüşlük kapısından girmiştir. Büyük İskender'in Karya'ya girişinde, Karya Satrapı Ada kardeşi Piksodaros'un isyanı üzerine Alinda'ya çekilmiştir. Ada, Alinda'da iken topraklarına giren Büyük İskender'e Alinda'nın anahtarlarını göndermiştir. İskender, Ada'yı Karya Satraplığı'na tekrar getirmiş fakat Ada'nın Karya Satraplığı uzun sürmemiştir. İskender'in Lykia'ya çekilmesi üzerine, kardeşi Piksodaros Ada'ya isyan ederek onu öldürmüş, kendisi Karya Satrapı olmuştur (M.Ö. 333).

İskender, Piksodaros'un ölümünden sonra haznedarı Philotas'ı Karya Satraplığı'na getirmiş ancak İskender'in ölümünden sonra Karya karışıklık içine düşmüş, Karya'da Selevkos ve Bergama egemenliğine kadar sürecek karanlık devir başlamıştır. Karanlık dönemden sonra Karya, Bergama ve Roma egemenliğine girmiştir (M.Ö. 133). M.S. 395'te Büyük Roma İmparatorluğu ikiye ayrılmıştır. Karya bu ayrımada Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu'nda kalmıştır.

VII. yüzyıldan beri İslam dünyasının ilgisini çekmeye başlayan Anadolu, 1071 Malazgirt Zaferi'nden sonra Selçuklu İmparatorluğu'nun hakimiyetine girmiştir. Selçuklu döneminde bölgenin Türk ve İslam cemaatlerine yaylak ve otlak durumuna geldiğini Paul Vittek'in 1944 yılında Türk Tarih Kurumunca basılan, “Garbi Küçük Asya Tarihine Ait Tetkik Kitabı”ndan öğrenmekteyiz.

Vittek, bölgede kurulan Menteşe Beyliği'nden çok önce, yöreye Türkmen boylarının yerleştiğini söyler.

Kütahya'dan Muğla'ya gelen ilk Oğuz boyları şunlardır: Horzum, Yahşibey, Kızılcakeçili, Balyabolu, Alayuntlu, Ekerer, Hamza, Emirali, Bart ve Köyceğiz cemaatleri. Bu cemaatlere “Menteşe Kayıları” denmektedir. Sayı ve dağılım bakımından Konya ve Ankara Kayıları'na oranla daha topludurlar. Beçin merkez olmak üzere, kuzeyde Çin'e ve Selçuk'a, güneyde Köyceğiz'e kadar yayılmışlardır.

Menteşe Kayıları önceleri Konya Kayıları gibi yarı göçebe yaşarlarken, Kanuni fermanları ve yasalarıyla göçebelikten yerleşik tarım toplumu haline gelmeye başlarlar. Menteşe Kayıları Kütahya

göçlerinden ve Karya fethinden önce, Isparta ve Denizli bölgesine yerleşen ve sayıları İbn-i Said'e atfen Ebu'l Feda tarafından 200 bin çadır kaydedilen eski uç Türkmenidirler. Muğla'da Moğol istilası sonunda geldikleri kaydedilir. Bunların doğuda kalan boylarına "Türkmen", kendilerine "Yörük" denmektedir.

Türk Egemenliğinde Muğla

1220 yıllarından beri devam eden Moğol istilası, Türk cemaatlerini ve muharip kitlelerini Maverâ-ün-nehir'den Küçük Asya'ya (Anadolu'ya) doğru hareket ettirmiştir.

1260'lı yıllardan itibaren Menteşe'nin eski sahibi Bizanslılar, Karya ülkesine yeni gelmeye başlayan İslam-Türk kültürü ile tanışmaya başlamışlardır. Özellikle Denizli-Fethiye arasında uzayan geniş yaylak ve otlaklar, Menteşe Bey'den önce gelip, yöreyi yurt edinen gezgin Türkmen obaları ile dolmuştur.

Menteşe Bey, 1284 yılında Aydın-Güzelhisar'da Taralleis Savaşı olarak bilinen gaza olayı ile Karya topraklarına girmiştir. Menteşe Bey Karya'nın içlerine uzandıkça, Bizans nüfusunun önemli bölümünün kıyılara ya da adalara kaçtığını görmüştür. Karşılaştığı Bizans nüfusunu Türkleştirip İslamlaştırdıktan sonra, Batı Anadolu'nun en büyük oymak reisi Germiyan Bey'e mektup yazarak yeni fethedilen ve nüfustan büyük ölçüde eksilen Karya topraklarına Germiyan boylarından cemaatler istemiştir. Böylece, yörenin ilk nüfusu Germiyan Türklerinden oluşmuştur. Karya adı bırakılmış; yöreye fatihinin adı olan "Menteşe" verilmiştir.

Menteşe Beyliği, Osmanlılar tarafından ilk zapt tarihi olan 1290'lara kadar müreffeh ve sakin yaşamıştır. Kuzey limanı Balat'tan ve güney limanı Gökova'dan Menteşe dışına buğday, safran, susam, bal, balmumu, palamut, zibeb, şap, maroken, deri, halı, köle ve cariye ihraç etmiştir. Frenk tüccarların gemileri Balat ve Gökova limanlarından Rodos ve Kıbrıs gibi adalara, güneyde Mısır'a, batıda Avrupa ülkelerine bu ihraç ürünlerini götürmüşlerdir. Buna karşılık aynı limanlardan Menteşe'ye, devrin önemli ithalat maddelerinden kumaş, sabun, kalay, kurşun v.b. mallar getirilerek, hem Menteşe'nin ihtiyaçları karşılanmış hem de daha iç bölgelere giden deve kervanları ile, ticaretin alanı Anadolu'nun diğer illerine doğru uzanmıştır.

Menteşe, diğer Türkmen beylikleri içinde birden gelişen Osmanlı Beyliği karşısında fazla dayanamamıştır. Bütün Türk beyliklerini tek çatı altında toplama politikası güden ve giderek cihan imparatorluğuna yönelen Osmanlı Devleti, Yıldırım Bayezid zamanında Menteşe Beyliği'ni Osmanlı topraklarına katmıştır. Son Menteşe Beyi Mehmet Bey, beyliğini terk ederek Sinop Beyi'ne sığınmıştır.

Bu sıralarda doğudan Anadolu'ya gelmekte olan ve Osmanlı'yı bitirme politikası güden Moğol İmparatoru Timur, Osmanlı'nın fethettiği topraklardan kaçan tüm Türk beylerinin sığınma merkezi durumuna gelmiştir. Mehmet Bey de Timur'a sığınmıştır. 1402 Çubuk Savaşı'nda Timur'un yanında olmuş; savaşı kazanan Timur'dan icazet alan Mehmet Bey, tekrar Menteşe'ye gelerek beyliğin başına geçmiştir.

Menteşe, Timur'un Çubuk Zaferi'nden sonra 22 yıl daha bağımsız kalmış; 1424 yılında Fatih Sultan Mehmet'in babası II. Murat tarafından kesin olarak Osmanlı topraklarına katılmıştır.

Osmanlı Döneminde Muğla

1424'te Menteşe'nin Osmanlı sancağı oluşunu izleyen yıllarda, Rodos adasını almak üzere 16 Haziran 1522 tarihinde İstanbul'dan yüz bin kişilik ordu ile Menteşe İli'ne hareket eden Kanuni, 23 Temmuz 1522 günü Muğla'ya gelmiştir.

28 Temmuz 1522'de Rodos'a ulaşan Kanuni, aynı yılın Ekim ayında Rodos'u almıştır. O güne kadar alınamayan Bodrum Kalesi'nin fethi ile Muğla İlinin bugünkü sınırları çizilmiştir.

1864 İdari Islahatı'na kadar geçen sürede, Köyceğizli Hasan Çavuşoğulları, Milaslı Abdülaziz Ağaoğulları ve Kaleli Tavashoğulları Menteşe Sancağı'nın hükümdarı olmuşlardır.

Kurtuluş Savaşında Muğla

Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra Osmanlı İmparatorluğu yenik devletler arasında sayılmıştır. Yenik devlet olarak imzaladığı Sevr anlaşmasıyla, İmparatorluk toprakları galip Avrupa devletlerinin fiili istilasına uğramıştır. Bu anlaşmaya göre, 11.05.1919 tarihinde Menteşe, İtalya'nın işgaline uğramıştır.

İtalya'nın Menteşe'deki işgalinde, Yunanistan'ın silahlı mezalimi görülmez. İtalya, Menteşe'ye "Hululü Muslihane Politikası (ılımlı, barışçıl politika)" güderek çıkarma yapmıştır.

İtalyan işgali üzerine Muğla'da kuvvacı filizlenme başlamıştır. Muğla'ya çıktığından beri İtalya, Muğla kuvvacıları ile iyi geçinmeye çalışmıştır. Yunanistan'ın 15 Mayıs 1919 günü İzmir'e silahlı çatışmayla çıkması ve bu çatışmada gazeteci Hasan Tahsin'in şehit edilmesi üzerine aynı günün akşamı, direniş cephesini kurma kararını alan Muğla kuvvacıları Muğla Belediye Salonu'nda toplanmışlardır. Muğla Belediye Başkanı Zorbazzade Ragıp Beyi, Menteşeliler Müdafaa-i Vatan Cemiyeti'nin başına geçmiştirlerdir.

Bu Cemiyet önce Muğla Kuva-i Milliye Komitesi adını almıştır. Anadolu ve Rumeli Müdaafa-i Hukuk Cemiyeti'ni oluşturmuştur. Cumhuriyet'in ilk partisi, Halk Fırkası'nın temeli bu cemiyettir. Bu cemiyete, Ragıp Bey'den sonra Hazma Bey, Ağır Ceza Reisi Erzurumlu Gemalmazoğlu Cemal Bey ara başkanlık yapmışlarsa da, Cemiyet'in fırkaya dönüşümündeki son başkanı, Zorbazzade Ragıp Bey'dir.

Menteşe İlinin tüm kazaları Ragıp Bey'i izleyerek Müdafaa-i Vatan cemiyetlerini kurmuşlardır. Aynı tarihlerde, Menderes cephesinde Yunan işgaline karşı Milli Aydın Alayı'nı kurmuş olan Yörük Ali Efe, Muğla'ya gelmiştir. Muğla Kuva-i Milliyecileri ile beraber Çine'ye, Aydın'a giderek, Kurtuluş Savaşı'nın düzenli ordudan önceki gerilla savaşılarını yapmışlardır.

Muğla, Kurtuluş Savaşı öncesindeki toparlanmasında il içinde üç kongre yaparken, il dışındaki iki kongreye de delegeleri ile katılmıştır. T.B.M.M. Batı Anadolu'da tek cephe açmıştır. İtalya işgali altındaki Muğla, bu cephede yerini almıştır. Batı cephesinin İnönü Zaferleri ile başlayan başarıları, yayılmacı sömürgecileri Anadolu'dan çekilmeye zorlamıştır.

3.5.2. Bodrum İlçesinin Tarihsel Gelişimi

Akdeniz, eski çağlarda dünyanın önemli siyasi ve uygarlık merkezlerinden biri olmuştur. Eski uygarlıkların çoğu, Akdeniz kıyılarında, özellikle de doğu kesiminde sıralanmıştır. Sümer, Mısır, Asur, Babil, Fenike, Hitit, Girit ve Yunan Uygarlıkları başta olmak üzere en ileri seviyedeki toplumlar, Asya, Avrupa ve Afrika Kıtaları 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.

Anadolu tarihini başlatan uygarlık Hititler' dir. Ege kıyılarında yaşayan yerli ahali daha çok batıdan gelip buralara yerleşen Kimmer, Akha ve Argos'lularla karışmıştır. Ege kıyıları, Troya'dan güneye doğru sırasıyla İonya, Lidya, Bodrum'un içinde bulunduğu Karya ve Akdeniz'e doğru Likya Devletleri'nin sıralandığı bölgedir.

Bu bölgede yapısal izler bırakan ilk yerleşim yeri; Aziz Peter (St. Peter) Kalesi'nin bulunduğu şimdiki küçük kayalık İday'dır. (O zamanlar kale tamamen suyla çevriliydi). St. John şövalyeleri kendi kalelerini inşa etmeye geldiklerinde, M.Ö. 1100'lerde Dorlar tarafından yapılmış daha eski bir kalenin kalıntılarıyla karşılaşmışlardır.

Tarihçiler, Halikarnas'ın temellerinin nereye dayandığı hakkında çok az bilgiye sahiptirler. Halikarnas hakkındaki ilk bilgiler M.Ö. 7. yüzyıla dayanmaktadır. Halikarnas, Heksapolis-Dor Konfederasyonu'na

bağlı altı üyeden biridir. Ayrıca karada Knidos şehri, Kos adası ve Rodos üzerindeki üç şehir de bu üyeler arasındadır.

Herodot, Halikarnas'ın çevresinde İyonyalı denilen bir grup yerli halkın giderek çoğaldığını, hatta iki halkın iç içe yaşadıklarını yazmıştır. Bu durum Heksapolis'in diğer sakinlerinin pek hoşuna gitmemiş ve bir Halikarnaslı'nın yanlış bir davranışı, Halikarnas'ın ittifaktan kovulmasına zemin hazırlamıştır.

M.Ö. 546'da Persler (İranlılar) kıyıdaki Yunan şehirlerini işgal etmişler, Halikarnas da diğer şehirlerle birlikte düşmüştür. Pers yönetiminde birçok hanedan, şehri yönetmiştir.

Bunların en ünlüsü de M.Ö. 480'de yönetime geçen I.Artemis'tir. Herodot yazılarında, bu kadın yöneticiye yer vermiştir. Artemis'in oğlu Pisindalis, onun ardından başa gelmiş ve Halikarnas'ın (Kos ve başka şehirler de olmak üzere) yönetimini sürdürmüştür. Herodot, II. Lidanis'in otoritesi ve zulmü karşısında dayanamayarak anayurdunu bırakıp, Samos adasına gitmiştir. II. Lidanis'in ardından kimin yönetime geldiği hakkında hiç bir bilgiye sahip olunmamakla beraber, bölgede M.Ö. 4. yy.'da büyük bir değişim yaşanmıştır.

Bir önceki yüzyılda, Pers yönetimi bölgeden atıldıktan kısa bir süre sonra, Atina ile Persler arasında imzalanan "Kral Barışı" antlaşmasıyla, Asya'daki şehirlerin yönetimi tekrar Perslerin idaresine geçmiştir. Persler bölgeyi küçük prensliklere bölmüş ve M.Ö. 377'lerde Kral Mozulus, Karya ve Halikarnas valisi olarak bölgeyi yönetmiştir.

Mozolus'un iktidarına kadar Halikarnas oldukça küçük bir şehir niteliğindedir, ancak Mozolus'un bu bölge için büyük projeleri vardır. Ayrıca, bu bölgenin istihkam ve ticaret için çok elverişli olduğunun da farkındadır. Başkent, Milasa'dan (bugünkü Milas) Halikarnas'a (bugünkü Bodrum) taşıyarak şehrin etrafına büyük ve uzun duvarlar inşa ettirmiştir; bu duvarların günümüze kadar ulaşan bölümleri halen Bodrum'dadır. Bölge nüfusunu arttırmak amacıyla Mozolus, diğer altı şehrin yerleşim yerlerini de buraya taşıtmıştır. Mozolus'un projelerinden biri de, klasik çağdaki Bodrum'dan günümüze ulaşabilen tek yapı olan Antik Tiyatro'dur. Bodrum'un ortasındaki Göktepe dağının güney eteklerindeki bu tiyatro, Anadolu'nun en eski tiyatrolarından biridir. 1960'larda bir grup Türk tarafından restore edilen bu tiyatro, günümüzde de Bodrum'daki birçok festivale sahne olmaktadır.

Her koltuk arasında 40 cm.'lik bir mesafe bırakılmış olan tiyatro 13.000 kişi kapasitelidir. Tiyatro yakınındaki Göktepe dağına kısa bir tırmanış sırasında, taştan oyulmuş mezar taşlarında görülebilmektedir. Roma ve Helenistik çağdan kalan bu oyulmuş mezar taşları, bir zamanların ölüm sembollerini ve çeşitli lahitleri hala üzerlerinde taşımaktadırlar (bazı kalıntılar halen Bodrum kale müzesinde sergilenmektedir).

Mozolus M.Ö. 353'te ölünce kız kardeşi-karısı Artemis II başa geçmiştir. II Artemis yalnızca on üç yıl tahtta kalmasına rağmen tarihsel çağların yedi harikasından biri olan Kral Mozolus'un mezarının inşaatını sürdürmüştür ("mozole" sözcüğü buradan alınmıştır).

Mozole deniz üzerindeki oldukça uzak bir noktadan bakıldığında, 20 katlı bir bina kadar yüksek görülüyordu. Bugün bu yeri görmeye gelen ziyaretçiler, oradaki görkemi ancak hayal edebilmektedirler. Mozole 1500 yıl boyunca ayakta kalabilmişse de, bir zelzele sonunda harabeye dönmüştür. Daha sonra Aziz John'un Şövalyeleri buraya gelerek, harabedeki kalıntıları, kendileri için inşa ettikleri kalenin duvarlarının yapımında kullanmışlardır.

Bu mozole genel olarak boyu eninden uzun, dört bölümden oluşmuş halde ve sağlam bir taban üzerinde sıra halinde dizili 36 kolonluk bir salon ve sonra 24 basamaklı ve basamakların en üstünde, Mozolus ve Artemis'in heykelleri de bulunan ve dört atın çektiği bir arabanın olduğu bir piramit görünümündedir.

Duvarların dört bir yanı zamanın en büyük ustalarının freskleriyle bezenmiştir. Mozolenin bu derece muhteşem bir yapıt olmasının nedeni de bu duvar freskleridir. Bunların bazı parçaları İngiltere'deki Castle Müzesi içinde bulunan Britanya Müzesi'ne (British Museum) taşınmıştır; ancak bazı sütun

ayakları ve bloklar da yerinde görülebilmektedirler (bunların pek çoğu da kalenin duvarlarındadır). Artemis'in ikinci önemli işi de Rodos'u kuşatmaktır.

Büyük İskender büyük bir hızla Anadolu'yu talan etmeye başlamış ve M.Ö. 334'de Halikarnas'a gelerek Karya Prenslığı'nın kraliçesi Orontabatis'e ulaşmıştır. İskender'in zaptından sonra Halikarnas bir daha eski gücünü kazanamamıştır. Şehrin tarihi bir süre daha hareketsiz geçmiş, ancak M.Ö. 3'üncü yy'da bu şehirde savaş gemileri inşa ettiren Mısır Kralı II. Ptoleme'nin gücü altına girmiştir.

Roma, Mısır'ı M.Ö. 190 yılında fethettiğinde, Halikarnas da özgürlüğüne kavuşmuştur. Bu özgürlük, M.Ö. 129 yılında Roma, Karya'yı da Asya'daki yeni yapısına katıncaya kadar sürmüştür. M.S. 400 yılında, Roma'nın düşüşü ve Hristiyanlığın yükselişiyle Halikarnas, Afrodisyas Başpiskoposluğu'na bağlı olarak, bir piskoposluk mıntikasına dönüşmüştür.

Bu sırada, başkenti Konstantinopol (bugünkü İstanbul) olan Bizans imparatorluğu, en zengin seviyesine ulaşmıştır. Ancak Bodrum ve havalisinin önemli olduğu dönem sona ermiştir. Böylece, Türklerin 11. Asırda bu bölgeyi almalarına kadar, tarihçiler için, bu topraklar hakkında yazabildikleri çok az olay olmuştur. Bizanslılar burayı birinci Haçlı dönemi sırasında 1206'da ele geçirdilerse de, Türkler üç yıl sonra burayı geri almışlardır.

13.yy. sonlarına doğru, Karya olarak bilinen bölge Menteşe Beyliği'nin eyaletlerinden biri olmuş ve 1392'de Sultan Bayezit tarafından Osmanlı İmparatorluğu'na katılmıştır. Bölgenin sancak merkezi Muğla olmuştur.

Önceleri Karaova kazasına bağlı olan Bodrum 1876'da kaza yönetim birimi haline gelmiştir. Aydın vilayet salnamesi verilerine göre 1891'de Bodrum kazasında iki nahiye ile içinde Rumbükü ve Göl köylerinin bulunduğu 40 adet köy bulunmaktadır. 1891'de Rumbükü (bugünkü Türkbükü) köyünde 52 hanede 261 nüfus Göl köyde ise 14 hanede 71 nüfus yaşamaktadır. Gölköy Bodrum kazasına, Rumbükü Saravalos nahiyesine bağlıdır.

1. Dünya Savaşı sırasında, Osmanlı İmparatorluğu, Bodrum'u İtalyanlara kaptırmış ve İtalyanlar 1919'da burayı işgal etmişlerdir. Türk Kurtuluş Savaşı'nın kaçınılmaz zaferi sırasında, İtalyanlar 1922'de buradan sürülmüştür. 1923'de Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile Muğla İl Merkezi olmuştur.

“Bodrum” adı kalenin kurucularından olan St.Petrium Şövalyeleri'nden gelmektedir. O dönemde burada yaşayın Türk'ler tarafından “Bodrum” olarak telaffuz edilen bu isim, Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte “Bodrum” olarak kesinleşmiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında yaklaşık 5000 nüfuslu, balıkçılık ve süngercilik ile geçinen küçük bir liman kasabası olan Bodrum, 1965 yılından itibaren turizm potansiyeline bağlı olarak nüfus artışı yaşamış ve özellikle 1980'li yıllardan sonra hızla gelişerek önemli bir turizm merkezi haline gelmiştir.

3.5.3. Yalı Yerleşmesinin Tarihsel ve Mekansal Gelişimi

Yazılı uzman raporlarından alındığı biçimiyle yerleşmenin tarihsel sürecine bakıldığında Bodrum'un tarihi kadar eski olduğunu görmekteyiz. Yazılı kaynaklar, arkeolojik veriler ve günümüze gelebilen tarihi kalıntıların izleri bunun en iyi kanıtıdır. Bu nedenle, yerleşmenin kendine özgü bir tarihinden ziyade bölge tarihiyle bütünleştiğini söylemek mümkündür. Antik dönemde Karya Bölgesi içerisinde yer alan Yalı, bir Karya topluluğu olan Leleglerin bulunduğu ve kurdukları Syangela (Souagele) ve Theangela yerleşiminin bulunduğu bölgededir. Syangela (Souagele) adı, Luwiccede “Ana Tanrıça'ya Giden Yol”, Theangela adının anlamı ise olarak “Tanrıça Geçidi”, “Kutsal,İyi,Güzel” olarak ifade edilmiştir.

Syangela, Bodrum'un doğusunda yer alır. Myndos ve Syangela halkları Maussollos tarafından Halikarnassos'a (Bodrum) göçe zorlanmıştır. Syangela, Yalı beldesi sınırları içerisinde, Kızılağaç ile Çiftlik Mahallesi arasındaki Alazeytin mevkiinde yer alır. Kent, diğer tüm Leleg şehirlerinde olduğu gibi iç içe iki kaleden oluşur.

Theangela, Syangelanın doğusunda, Çiftlik Mahallesinin kuzey-doğusundaki, Pınarlıbelen köyünün güneyindeki Kale Dağı üzerinde kurulmuştur. Bu kent, Syangela'ya göre daha büyük, daha güzel ve daha sağlam surlarla çevrili olarak inşa edilmiştir.

Theangela'nın kuruluşu ile ilgili yeterli bilgiler bulunmayıp M.Ö. IV. yy. ın ilk yarısında Mausollos zamanında kurulduğu ifade edilmektedir. Kent, aynı yüzyılın sonunda, Karia'da bir krallık kurmaya kalkışan ve kendi adına sikke de basan Makedonyalı Eupolemos tarafından kuşatılmış ve şarta bağlı olarak teslim olmuştur.

Karya bölgesi içerisinde Leleglere ait bir yerleşim olan Theangele'den günümüze yalnızca sur duvarları ile bazı burçlar gelebilmiştir. Surların inşa tarihi, M.Ö. IV. yüzyılın ikinci çeyreği olarak kabul edilebilir. Surlar, bütün Leleg surlarında görülen, kırık ve işlenmemiş taşlardan oluşmuştur. Surların çevrelediği alan içerisinde yeterli araştırmalar yapılmadığından bilgiler de yetersiz kalmıştır. Bu surlar yaklaşık 3.5 km. uzunluğunda olup kenti kuşattığı gibi duvarlarının kalınlığı da 2-3 m. arasında değişmektedir. Ayrıca duvarları sık aralıklardaki burçlarla desteklenmiştir. Surların içerisinde Stadion'a benzer bir kalıntı ile ev temellerine rastlanmıştır. Nekropol alanında 1955 de yapılan araştırmalarda M.Ö. V.yüzyıla tarihlenen çanak-çömlek parçaları ile bir mezar ortaya çıkarılmıştır.

Genel olarak yerleşmede rastlanan sarnıçlar, kilise, mezar taşları ve antik kalıntılar o döneme ait izleri taşıyan temel unsurlar olarak dikkat çekmektedir.

Mekansal gelişimine bakıldığında ise; yerleşmenin Bodrum'dan farklı bir karakteristiğe sahip olduğu görülmektedir. Turizm faaliyetleri özellikle kıyıda belirli noktalarda yoğunlaşmış, iç kesimlerde kırsal bir yapı görülmektedir. Özellikle yerleşmenin kıyı kesiminde Yalı ve Gerenkuyu olarak tanımlı bölge ile Çiftlik kesimindeki kıyı bölümünde turizm tesis alanları yer seçmiştir. Turizm nitelik olarak Bodrum kentinden farklı bir yapı taşımakta ve daha çok mahallenin doğal yapısı ile uyumlu bir yapıda gelişmektedir. Eğlenceden ziyade dinlenme ağırlıklı bir gelişim söz konusudur. Son dönemlerde turizm faaliyetlerinin hızlanması sebebiyle yerleşmenin mekansal ve sosyal yapısında da değişimler hızlanmıştır.

Yerleşmede yapılan ekonomik faaliyete bağlı olarak işlenen arazilerde yerleşme geleneği nedeniyle dağınık bir yerleşme söz konusudur. Mekânsal olarak tarihi bir ayırım yapılması mümkün değildir ancak yerleşimin doğu ve batıdaki iki önemli yol aksı üzerinde olduğu, nispeten toplu olarak yerleşme eğiliminin bu yol üzerinde Kızılağaç ve Çiftlik köy yerleşik alanlarını oluşturduğu, genel olarak dağınık, düşük yoğunluklu kırsal yapının olduğu söylenebilir.

3.6. Topografik ve Jeomorfolojik Durum

Planlama alanında topografik yapıya bakıldığında yol güzergahları, Karaharılı Deresi güzergahı çevresinde ve ovanın kıyıya açılan kesimlerinde yüksekliklerin düşük olduğu, geniş ve düzlük bu alanlarda da yapılaşmaların olduğu görülmektedir.

Yükseklik ovoidan batı ve doğu yamaçlara doğru çıkıldıkça kademeli olarak artmaktadır. Planlama alanında görülen en fazla yükseklik doğu kesimde, 92 metreye kadar çıkmaktadır.

Yükseklikle aynı biçimde eğimin de en düşük olduğu bölgeler Bodrum-Mumcular yol güzergahı ve dere yatağı çevresidir. Doğru kesimde Karaharılı yakın çevresinden belirli bir mesafeden başlayarak orman ve yoğun ağaçlık dokunun bulunduğu kesimlerde eğim artmaktadır. Doğuda doğuda yamaçlara doğru tepe noktalarında %30 üzeri eğimli alanlar görülmektedir.

3.7. İklim

Bölgede yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Göltürkbükü mahallesi Bodrum ilçesi idari sınırlar içerisinde bulunmakta olup iklim durumu öncelikle Muğla il geneline göre sonra benzer coğrafi, iklim özellikleri gösteren Bodrum Meteoroloji İstasyonu verilerine göre ele

alınmıştır. Bu kapsamda “güneşlenme” durumu mülga Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğünün 2008 yılı verileri; “sıcaklık, rüzgar ve yağış” durumu ise Meteoroloji Genel Müdürlüğünün 2011 yılı verileri esas alınarak oluşturulmuştur.

Tablo 15. Bodrum İlçesi Meteoroloji Verileri (2011)

AYLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Aylık Ortalama Sıcaklık (°C)	11.8	12.8	13.6	16.6	20.6	26.4	29.6	29.1	26.9	19.4	14.1	13.1
Aylık Ortalama Nisbi Nem (%)	67.9	69.3	64.8	63.1	62.3	50.8	48.6	48.1	51.2	59.3	58	70.2
Aylık Ortalama Basınç (hPa)	1013.5	1010.3	1016.1	1008.3	1009.9	1006.9	1004.1	1004.3	1007.3	1012.9	1016.3	1016.9
Aylık Ortalama Rüzgar Hızı (m sec)	2.6	2.5	2.5	2.5	2.4	2.6	2.5	2.3	2.1	2.3	1.9	2.7
Aylık Toplam Yağış (mm)	199.2	0	12.6	14.8	13.8	0	0	0	15.4	0	0	0
Aylık Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı (°C)	16.8	15.6	16.2	17	17.6	20.8	23.6	24.2	24.4	22.8	19.3	16.9

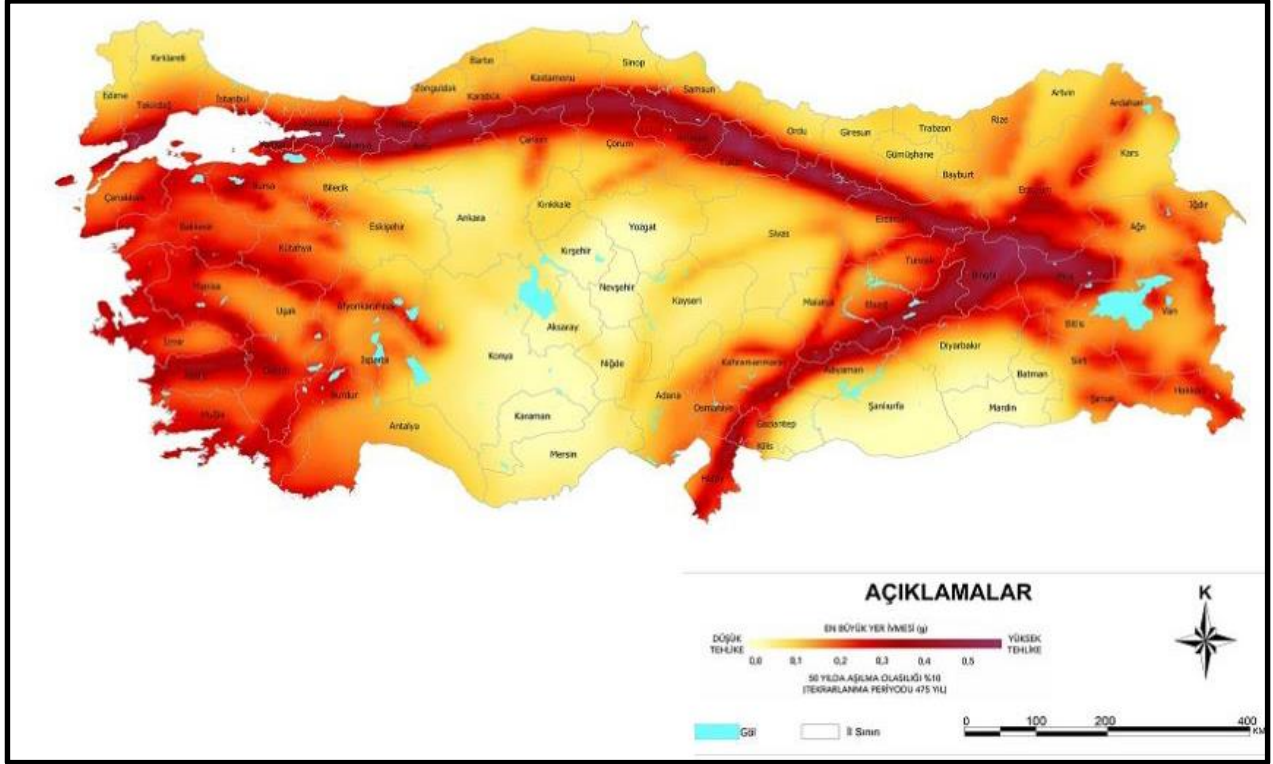
Kaynak: Eski Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2011, Ankara

- Muğla ilinde en soğuk aylar Ocak ve Şubat, en sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Ocak ve Şubat aylarından itibaren artan sıcaklık değerleri Temmuz ve Ağustos aylarında en yüksek değere ulaştıktan sonra sıcaklık hızla düşmektedir.
- Bodrum ilçesinde yıllık ortalama sıcaklık 19.5°C’dir. En yüksek ortalama sıcaklık Temmuz ayında 29.6°C ve en düşük ortalama sıcaklık Ocak ayında 11.8°C’dir.
- 2008 yılı meteoroloji verileri değerlendirilerek oluşturulan hakim rüzgar yönü güneybatı ve güney yönündedir. En hızlı esen rüzgar güneybatı yönünden saatte 37.3 metre hızla esmekte olup Aralık ayında kaydedilmiştir. Ortalama rüzgar hızı incelendiğinde en hızlı değerler Şubat ayında 3.8 m/s ve Temmuz ayında 3.7 m/s olarak kaydedilmiştir.
- İl genelinde bağıl nem oranı Aralık ayında en yüksek değere ulaşmakta ve bu aylardan itibaren düşerek Temmuz ayında en düşük seviyeye gelmektedir. Ortalama oransal nem oranı %58, en düşük nem oranı ise ortalama %2’dir. Bodrum ilçesinde 2011 yılı verilerine göre nisbi (bağıl) nem oranı Aralık ayında en yüksek değere ulaşmakta ve bu aydan itibaren düşerek Ağustos ayında en düşük seviyeye gelmektedir.
- En yüksek ortalama basınç değeri Aralık ayında ve en düşük ortalama yerel basınç değeri Temmuz ayında gözlenmiştir. En yüksek ve en düşük yerel basınç değerleri Ocak ayında gözlenmiştir.
- Muğla ilinde en bulutlu ay Aralık ve en bulutsuz ay Temmuz ve Ağustos olarak belirtilmiştir. Açık gün sayısı en fazla Haziran-Temmuz ve Ağustos aylarında, kapalı gün sayısı ise en fazla Aralık-Ocak ve Şubat aylarında görülmektedir.
- Bodrum Meteoroloji İstasyonu verilerine göre yıllık ortalama yağış 676.3 mm’dir. Yağışların %73.3’si Kasım-Aralık-Ocak ve Şubat aylarında %26.7’si de yılın diğer sekiz ayında düşmektedir. 2011 yılı verileri sonucunda ise Bodrum ilçesine aylık en fazla yağış düşen ay Ocak ayıdır.
- Güneşlenme verileri için 2008 yılı Muğla il verilerinden yararlanılmıştır. Ortalama güneşlenme süresi son 24 yılın ortalamasına göre 7.43 saat olup en yüksek değer 11.2 saat ile Temmuz ayında, en düşük değer ise 4.32 saat ile Aralık ayında görülmektedir.
- Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklık değeri 19,6 °C olup ortalama en yüksek deniz suyu sıcaklığı Eylül ayında 24,4 °C, ortalama en düşük deniz suyu sıcaklığı ise Şubat ayında 15,6 °C olarak görülmektedir.

3.8. Deprem Durumu

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 1 Ocak 2019 tarihli Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre çalışma alanı ve içinde bulunduğu bölge yüksek tehlikeli deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası

3.9. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin jeolojik yapıya esas verilerde; 21.06.2007 ve 25.02.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerden faydalanılmıştır. Söz konusu raporlarda belirtilen hususlar aşağıdaki gibidir.

21.06.2007 onay tarihli etüt raporunda;

Arazi çalışmaları ve gözlemlere göre inceleme alanı ve yakın civarının jeolojisini; Mesozoyik yaşlı kireçtaşları, Senozoyik yaşlı kumtaşı, çamurtaşı; Pliyo-Kuvaterner yaşlı yamaç molozu karakterinde iri çakıllı kumlu kil ve Kuvaterner yaşlı kil, kum ve çakıllı birimden oluşan alüvyon oluşturur. İnceleme alanında hakim birimi ise kireçtaşları oluşturur. İnceleme alanında gözlenen birimlerin özellikleri aşağıda açıklanmıştır.

Kireçtaşı: İnceleme alanında gözlenen Kışladağı, Karadağ ve Pazardağ Formasyonlarına ait kireçtaşları, Mesozoik yaşta olup, özellikle eğimin arttığı bölgelerde gözlenmektedir. Birim genellikle mostralarda masif bir görünüm sunarken deniz kenarlarında denize dalımlı ve tabakalı bir yapı göstermektedir. Doğrultusu genellikle K-G'dir. Yüzeyleyen kısımlarında bol çatlaklı ve bloklu bir yapıdadırlar. Tür yarmalarda ve mostralarda gözlenebilmektedir. Üst kısımlarında ayrışma ve parçalanmalar izlenmektedir. Bu birimleri arazide gözlemsel olarak ayırtlamak pek mümkün olmadığı için tüm bu birimleri hazırlamış olduğumuz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli jeolojik haritada kireçtaşı (Kçt) olarak tanımlanmıştır. Yukarıda adı geçen formasyonların tipik özellikleri aşağıdaki gibidir;

Pazardağı Formasyonu: Güllük formasyonunun üzerine uyumlu olarak gelmiş olup dolomitik kireçtaşlarından oluşur. Birimin yaşı, Üst Triyas-Üst Liyas olarak tanımlanmıştır. Önceden yapılan ince kesitlerinde dolomitik kireçtaşların kriptokristal kireçtaşları oldukları ve tane büyüklüğünde 0,01-0,05 mm arasında değişen kalsit, kil mineralleri, kuvars tanecikleri ve opak minerallerden oluştuğu gözlenmiştir.

Karadağ Formasyonu:Pazardağ formasyonunun üzerine uyumlu olarak gelmiş olup siltli-marnlı kireçtaşlarından oluşur. Birim düzgün katmanlı olup sarı-pembe renkte izlenmektedir. Ayrıca çört bantlarında içerir.

Kışladağ Formasyonu:Karadağ formasyonu üzerine uyumlu olarak gelir. Birim, gri renkli, düzgün, ince ve orta kamanlı pelajik kireçtaşlarından oluşur. Kavkı parçaları ve çört yumruları içermektedir.

Çamurtaşı – Kumtaşı: İnceleme alanımızda lokal yerlerde gözlenen çamurtaşı-kumtaşı, koyu griğimsi renkli olup kireçtaşları arasında gözlenmektedir. Birim Senozoyik yaşlı Kovunbaba Formasyonuna ait olup inceleme alanında; Çiftlikköy çevarında geniş, Yalı'da ise bir dar bir alanda gözlenmektedir. Kireçtaşları arasında gözlemlendiği için kireçtaşları ile benzer özelliklere sahiptir. En ayırt edici özellik ise ince tabakalı bir yapı gözlenmesi ve daha koyu renk vermesidir.

Yamaç Molozları (Qym): İnceleme alanında yamaç molozu, sahil kenarından daha içkesimlerdeki düzlük alanlarda gözlenmektedir. Genelde kumtaşı, kireçtaşı ve döküntülerinden oluşmaktadır. Birim daha çok tutturulmamış kahve-kırmızı renkli, köşeli-yarı yuvarlatılmış, ince blok, iri çakıl, kum ve kil boyutundaki malzemeden oluşmuştur. Yükselti aralarında eğimin nispeten az olduğu yerlerde geniş bir yayılım gösterir.

Alüvyon: İnceleme alanında Alüvyon birim küçük koylarda ve eski dere yataklarının olduğu alanlarda gözlenmektedir. Tutturulmamış kil, silt, kum, çakıl boyutundaki malzemeden oluşmaktadır. Alüvyonal birim inceleme alanının az eğimli ve düzlük kesimlerini oluşturur. Alüvyon birimde, derinlikleri 10 m. olan 5 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Sahil kenarlarına yakın sondajlarda yer altı suyu rastlanmıştır.

Söz konusu raporun planlama alanına giren bölümü yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 1 (ÖA1), Önemli Alanlar 2 (ÖA2), Önemli Alanlar 4 (ÖA4) olarak tanımlanmıştır.

Önemli Alanlar 1 (ÖA1):Yapılan çalışmalar sonucunda İnceleme alanının küçük bir kısmının jeolojisini oluşturan kuvarterner yaşlı alüvyonal birimde yapılan SK-1, SK-2, SK-13 ve SK-14 nolu sondajlarda yer altı suyunun bulunması ve özellikle 2.00-6.00 m'ler arasında kum ve silt oranının yüksek olması nedeniyle inceleme alanında alüvyon kesimler “Önemli Alanlar 1 (ÖA1)” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla bu bölgeler litolojik, jeolojik ve hidrojeolojik açıdan değerlendirildiğinde “Önemli Alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar Jeoloji-Yerleşime Uygunluk ve Lokasyon haritasında “ÖA1” simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Bu alanlar sahil kenarında kalmaktadır.
- Bu alanlarda yer altı su seviyesi 2.0-6.0 m. arasında değişmektedir. Bu kesimler, yapılan sıvılaşma grafiğine göre sıvılaşma riski taşımaktadır. Bu alanda yapılacak yapılarda sağlam zemine oturacak şekilde kazık, mini kazık, vb. önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlarda, mevsimsel yağışa bağlı olarak akışkanlık gösteren derelerin denize bağlantısını oluşturan kesimlerde, taşkın riski söz konusu olabilir. Bu nedenle DSİ görüşleri alınarak gerekli önlemler mutlaka uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Temellerin homojen birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş projeler yapılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Parsel bazında yapılacak etütler sonucuna bağlı olarak yeraltı suyunun derinde ve taşıma gücünün yeterli olduğu alanlarda radyejeneral temel tipi uygulanması tavsiye edilebilir. Yeraltı suyunun yüksek olduğu alanlarda, taşıma gücü yüksek seviyelere kadar incek kazık veya yüzen kazık temellerin planlanması uygun olacaktır. Ancak yerel Zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi temel türünün seçileceği, hangi Zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki Zemin etütlerden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir.
- Yeni yapılacak yapılar Deprem Yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmeli ve donatılı perde duvarlar kullanılmalıdır.

Önlemler Alanlar 2 (ÖA2): Daha önce İller Bankası Genel Müdürlüğünün 16/08/2001 tarihinde yapmış olduğu “Yalı (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Olarak Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporu’nda “Yerleşime Uygun Alanlar” olarak tanımlanan kireçtaşları, bu alanlarda üstte bozuşmuş malzemenin yer alması ve eğimin %10-50 arasında olması nedeniyle “Önlemler Alanlar 2 (ÖA2)” olarak tanımlanmıştır. Jeomekanik özellikleri açısından, bu alanlar aşağıda belirtilen önlemlerin alınması şartıyla temel olma açısından uygun ortamları oluşturmaktadırlar.

- Bu alanlarda eğim %10-50 arasında değişmektedir. Temel kazısı esnasında ayrılmış kesimlerde duraylılık problemleri oluşabilir.
- Bu alanlarda taşkın riski vb. Bir doğal afet tehlike ve riski bulunmamaktadır. Ancak eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, Zemin ıslahı, çevre drenajı vb. Önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilebilir.
- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve duyarlılığı sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır. Yapılaşma öncesi öncelikle yağmur suyu, kanalizasyon, atık su, yol gibi alt yapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir. Foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Parsel bazında yapılacak Zemin etütlerinde elde edilen verilere göre yapılar projelendirilmelidir.

Önlemler Alanlar 4 (ÖA4): İnceleme alanında birimin yamaç molozu olduğu kesimler “Önlemler Alanlar 4 (ÖA4)” olarak tanımlanmıştır. Yamaç molozunda sığ dairesel kaymalar, ani ve farklı oturmalar olabileceğinden litojik ve jeolojik açıdan değerlendirildiğinde “Önlemler Alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar Jeoloji-Yerleşime Uygunluk ve Lokasyon haritasında “ÖA4” simgesiyle gösterilmiştir.

- Temellerin homojen birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş projeler yapılmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak Zemin ıslı ve Zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Yamaç molzunun oluşturduğu bu alanlarda birimin iri çakıllı kumlu kil olmasından dolayı yapılaşma esnasında ani ve farklı oturmalar meydana gelebilir. Dolayısıyla bu alanlarda özellikle yapılacak yüksek katlı yapılar için proje aşamasında bina bazı etütlerde mutlaka ani ve farklı (Presiyometre, plaka yükleme vb. uygulanabilir deneyler) oturma analizleri yapılmalıdır.
- Alanın 1. derece deprem bölgesinde olmasında dolayı yeni yapılacak yapılar “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik”inde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmelidir.

25.02.2016 onay tarihli etüt raporundan aynen alındığı biçimiyle;

Arazi çalışmaları ve gözlemlere göre planlama alanı ve yakın çevresinin jeolojisini; Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal), Pliyosen yaşlı Yamaç Molozu (Qym), Üst Eosen yaşlı Koyunbaba Formasyonu (Ef), Malm-Alt Kretase yaşlı Kışladağ Formasyonu (Kkr), Üs Triyas-Üst Liyas yaşlı Pazardağı Formasyonu (Ktr) oluşturmaktadır. İnceleme alanında gözlenen birimlerin özellikleri aşağıda açıklanmıştır.

Pazardağı Formasyonu: İnceleme alanında Güllük formasyonu üzerinde uyumlu olarak izlenen dolomitik kireçtaşlarıdır. Kireçtaşları çoğunlukla masif, yer yer kalın katmanlı beyaz renkte olup yer yer de gri renkli dolomitlerle ardalanmalıdır.

Kışladağ Formasyonu: Karadağ formasyonu üzerinde uyumlu olarak yer alan gri renkli düzgün ince-orta katmanlı ve bol kavkı parçacıkları içeren yer yer çört bant ve yumruları gözlenen pelajik kireçtaşlarıdır. Kireçtaşları düzeyleri arasında yer yer ince marnlı düzeyler yer alır.

Koyunbaba Formasyonu: Koyunbaba mevkiinde izlenen bu formasyon sarı-boz renkli, ince, düzgün kumtaşı-marn-kiltaşı katman ardalanmalarından oluşmuştur. İçlerinde yer yer kumtaşı yumruları yer almaktadır.

Yamaç Molozları (Qym): İnceleme alanında yamaç etek kısımlarında gözlenen birim ince bloklu çakıllı kumlu siltli kilden oluşmaktadır.

Alüvyonlar (Qal): İnceleme alanında dere kenarı düzlüklerde ve deniz kenarında gözlenen ve çakıl kum silt ve kil boyundaki malzemedan oluşmuş birimlerdir.

İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş Uygun Alanlar-2 (UA-2), Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1), Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) ve Uygun Olmayan Alan 2.2 (UOA-2.2) olarak tanımlanmıştır. Ancak Uygun Olmayan Alanlar planlama alanı sınırları dışında bulunmaktadır.

Uygun Alanlar-2 (UA-2)-(Kaya Ortamlar): Tüm çalışma alanında jeolojinin Kışladağı ve Pazardağı formasyonlarına ait kireçtaşlarının oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 olduğu alanlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi, mühendislik problemleri beklenmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2 olarak belirlenmiştir.

- Bu alanlarda, yapı temellerinin kaya ortamlar üzerinde yer alan bitkisel toprak ve ayrışma zonu kaldırılarak sağlam seviyelere oturtulması gerekmektedir. Ayrıca, yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşma öncesi zemin etüt çalışması yapılmalıdır. Zemin tanımlamaları, karstik boşluklarının belirlenmesi ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılmalı projeye esas yapılan zemin ve temel etütlerinden elde edilecek veriler ışığında uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)- (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) : İnceleme alanında eğimin %10 den fazla olduğu sahalardır. Bu alanlarda heyelan, akma vb. hareketler gözlenmemiştir. Ancak kireçtaşı birimi çok kırıklı, çatlaklı bir yapıya sahip olduğundan, yapılacak kazılarda eğime bağlı olarak yüksek şevler oluşacak ve bu şevlerde kama tipi kaymalar gelişecektir. Söz konusu kama tipi vb. stabilite sorunlarının, mühendislik önlemleriyle ortadan kalkacağı kanaatine varılmıştır. Bu alanlarda yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında, 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 gerekli önlemlerin alınması gerekir.
- Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Kireçtaşı birimi kimyasal özelliği nedeniyle karstik boşluk oluşturmaya yatkın olduğundan arazide yapılan incelemelerde karstik boşluk gözlenmemekle birlikte temel- zemin etütleri de araştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statığıne yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)- (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar): Bu alanlar eğimin %0-10 arasında olduğu jeolojik açıdan ayrılmış alüvyonal birimlerin oluşturduğu alanlardır. bu alanlardaki zemini oluşturan killerin şişme derecesi, şişme yüzdesi, şişme basıncı, likit limit değeri ve ince tane oranına göre şişme derecesi "düşük-orta-yüksek"olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanların jeolojisini oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yer yer kontrolsüz dolguların olabileceği hesap edilerek zemin etüt çalışmalarında dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir. Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından inşa aşamasında hafredilmelidir.
- Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılacağından yapılarda farklı oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Harita 16: Jeolojik Durum (Yerleşime Uygunluk)

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bu bölümde planlama alanına ilişkin *Tarım, Orman, DSİ, Sit Alanları-Korunan Alanlar, Enerji* gibi başlıklar altında kurum görüşlerine ait veriler derlenmiştir. Ayrıca planlama alanına ilişkin mülkiyet, bugünkü alan kullanımı, parsel büyüklükleri gibi bilgiler detaylandırılacaktır.

4.1. DSİ Durumu

Planlama alanı içinden Karaharlı Deresi geçmektedir.

Planlama çalışmaları kapsamında Orman ve Su İşleri Bakanlığının (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü) 16.12.2015 tarih ve 834301 sayılı yazı ve eki doğrultusunda verilen haritalar sonucunda dere/kanal güzergahı ve taşkın alanı işaretlenmiştir. Söz konusu görüşte derenin 500 yıl frekanslı taşkın pik debisinin $Q_{500}=176 \text{ m}^3/\text{s}$ olduğu, yazı ekinde verilen muhtemel taşkın etki alanının verildiği, ıslah projesi yerinde uygulanmadan taşkın etki alanı içerisindeki yerlerin iskana açılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Harita 17: DSİ Durumu

4.2. Tarım Durumu

Planlama alanına yönelik Muğla Valiliğinin (Eski İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) 23.02.2016 tarih ve 1765 sayılı yazısı ile verilen kurum görüşünde; söz konusu bölgeye ilişkin 25.03.2008 tarih ve 2273 sayılı yazı ile kurum görüşün bir değişiklik olmadığı dolayısıyla ilgi yazı ve eki paftanın kurum görüşü olduğu ifade edilmiştir.

Bu kapsamda gönderilen Muğla Valiliğinin (Eski İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) 25.03.2008 tarih ve 2273 sayılı yazısında bölgenin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında değerlendirilmesi sonucunda Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak gösterilen alanların Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü, ancak arazilerin çevresinde zeytinlik alanların olması sebebiyle Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirildiği, bu alanlarda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca yine aynı görüş yazısında Zeytin Dikili Tarım Arazileri (ZDTA) olarak gösterilen alanların 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde işlem yapılması halinde imar planı yapılmasının uygun mütalaa edildiği ifade edilmiştir. Yerleşim alanı işaretlenen alanların ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanunu kapsamı dışında değerlendirildiğinden yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir. Bahse konu görüş kapsamında; mevcut turizm tesislerinin bulunduğu bölge yerleşim alanı olarak işaretlenmiştir. Planlama alanının çok büyük bir bölümü ise kuru marjinal tarım alanıdır.

Harita 18: Tarım Durumu

4.3. Orman Durumu

Orman alanı sınırlarında Eski Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü'nün 01.07.2015 tarih ve 481 sayılı yazısı ile verilen 6831 sayılı Orman Kanunun 4999 sayılı kanunla değişik 9. madde çalışmaları kapsamında tamamlanan orman paftaları esas alınmıştır. Bu çerçevede orman alanları planlama alanının doğu ve batısının kuzey yamaçlarında bulunmakta olup alanda ayrıca 2B vasıflı 1 parsel bulunmaktadır.

Harita 19: Orman Durumu

4.4. Enerji Durumu

Planlama alanında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 28.01.2016 tarih ve 2702 sayılı görüş yazısında; söz konusu bölgede saha önce alınan kurum görüşünde işaretlenen enerji nakil hatları, güçleri, trafo yerleri koruma alanları vb. dışında ilave olarak eklenecek bir husus olmadığı, daha önceki görüşte herhangi bir değişiklik bulunmadığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye ait izin ve irtifak hakkı ve kamulaştırmaları bulunan 31.5 Kv-2(3x477)MCM iletkenli Milas DM-Bodrum Yokuşbaşı DM-ENH +31.5 Kv-3x3/0 AWG iletkenli Milas DM-Bodrum Yokuşbaşı DM ENH+31.5 Kv-3x370 AWG iletkenli Kızılağaç DM-Torba DM.ENH ve 31.5Kv-2(3x3/0)AWG Kervansaray Kızılağaç DM-Kervansaray DM.ENH ve Kızılağaç DM-Yalıçiftlik (Hapimag) DM'yi besleyen 31.5 Kv-2x(3x3/0) AWG (çift devre) iletkenli enerji nakil hatlarının bu alandan geçmekte olduğu ve muhtelif yerlerde DM (Dağıtım Merkezi) ve trafo yerlerinin bulunduğundan bahisle bu tesislerin korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin ihlal edilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda yerleşme içinden geçen enerji nakil hatları Harita 20'de gösterildiği gibidir.

Harita 20: Enerji Durumu

4.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

Genel olarak Bodrum yarımadası ve Yalıçiftliği Turizm Merkezi dahilinde doğal sit alanları ve arkeolojik sit alanları iç içe geçmiş durumdadır.

Planlama alanının içinde bulunduğu Yalıçiftliği Turizm Merkezinde doğal sit alanlarına ilişkin sınırlar mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Bu karara göre planlama alanının önemli bir bölümü III. derece doğal sit alanı statüsündedir. Diğer bölümlerinde ise II. derece doğal sit alanı tescili söz konusudur. Aynı zamanda bu bölgede yine aynı kurul tarafından farklı dönemlerde alınan arkeolojik sit alanı tescili de bulunmaktadır.

Ayrıca bölge içinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2015 tarih ve 3702 sayılı kararıyla ise; bir adet yapı kalıntısı 2863 sayılı yasa kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve korunma alanı işaretlenmiş olup KTVKYK'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda I. grup yapılardan olduğu belirtilmiştir. Aynı karar ile; alanın batısında üzerinde geç roma Bizans dönemine ait küçük bir kırsal yerleşim bulunan alan III. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Bu alanlarda KTVKYK'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararının III. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin koşulların geçerli olduğu belirtilmiştir.

Harita 21: Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

4.6. Mülkiyet Durumu

Planlama alanının önemli bir bölümü özel mülkiyete ait alanlardan oluşmaktadır. Özel mülkiyet dışında orman vasıflı alanlar da mevcuttur.

Ayrıca 2 adet kıyıda Hazine mülkiyetinde alan yer almaktadır. Diğer mülkiyet türü ise 2B vasıflı olup bu da planlama alanının kuzey batısında 1 adettir.

Harita 22: Mülkiyet Durumu

4.7. Parsel Büyüklükleri

Planlama alanında 93 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin önemli bir bölümünü 3001-4000 m² (19 adet parsel) ve 1501-2000 m² büyüklüğündeki (19 adet parsel) büyüklüğündeki parseller oluşturmaktadır. Parsel büyüklükleri ve oranları aşağıdaki tabloda özetlendiği gibidir.

Tablo 16. Planlama Alanı Dahilindeki Parsel Büyüklüklerinin Dağılımı

Parsel Büyüklükleri (M ²)	Sayı (Adet)	Oran (%)
25-100	2	2.15
401-500	1	1.08
501-1000	8	8.60
1001-1500	6	6.45
1501-2000	19	20.43
2001-3000	5	5.38
3001-4000	19	20.43
4001-5000	10	10.75
5001-10000	15	16.13
10000+	8	8.60
TOPLAM	93	100.00

Genel olarak planlama alanındaki parsellerin %88.17'sinin 1000 m²'den büyük olduğu görülmektedir. 1000 m²'nin altında sadece 11 adet parsel bulunmaktadır.

Harita 23: Parsel Büyüklükleri

4.8. Bugünkü Alan Kullanımı

Planlama alanı ve içinde bulunduğu Yalı yerleşmesi her ne kadar Bodrum merkeze yakın olsa da kırsal karakteri ağır basan bir bölgedir. Bugün de kırsal doku varlığını sürdürmektedir. Zeytinlikler önemli bir girdiye sahiptir. Konut yapılaşmaları ve yerleşme tarım yapılan arazide olmuştur. İlave alanların ihtiyaç olması halinde ya yapılar yıkıp yeniden yapılmış, ya aynı alan içinde yeni yapılar yapılmış, ya da yapıların üstüne bir kat daha çıkılmak suretiyle ek konut ihtiyacı karşılanmıştır. Bu bölümdeki konut yapılaşmaları diğer köy içi yerleşmelerine nazaran daha azdır. Ancak köy içi yerleşmelerinde olduğu gibi büyük parsellerde, bahçe içindedir. Parselde yada bahçe içinde birden fazla yapı bulunmaktadır. Genellikle biri ana konut yapısı diğeri müstemilat olarak kullanılmaktadır. Yapıların tamamı bir ve iki kattan oluşmaktadır.

Bodrum merkeze yakınlık sebebiyle ticaret fazla gelişmemiştir. Özellikle kıyı kesiminde yeme-içme birimleri, restaurant tarzı ticari yapılaşmalar görülmektedir. Diğer ticari birimler Bodrum-Mumcular yol güzergahı üzerindedir. Burada mevcut konutların giriş katlarında günlük tüketime yönelik bakkal gibi birkaç tane ticari birim bulunmaktadır. Yine bu yol üzerinde kullanılmayan atıl eski belediye binası yer almaktadır.

Planlama alanının en önemli özelliği turizm merkezi ilanı ile başlayan süreçte bölgede yer seçen büyük ve nitelikli turizm tesis alanlarıdır. Bunlardan biri planlama alanının hemen doğusunda orman alanları içinde yer alan turizm tesisidir. Söz konusu tesis, bu teşvik ile oluşmuş ulusal ve uluslararası düzeyde bir tesistir. Latanya ve İpek Otel gibi planlama alanı dışında bulunan küçük ölçekli tesisler de mevcuttur. Diğer büyük ölçekli turizm tesisleri yine planlama alanı dışında bulunmaktadır. Ancak her ne kadar planlama alanı sınırları dışında bulunsun da öncelikle planlama alanını destekleyen daha sonra yerleşmeye ve bölgeye katma değer sağlayan önemli tesislerdir.

Bir diğer turizme yönelik tesis ise kıyıda pansiyon alanları ile bungolav alanıdır.

Yine turizmle bağlantılı olarak planlama alanı içinde tersane alanı bulunmaktadır. Söz konusu tersane alanında geleneksel yat imalatı ile birlikte yat bakım ve onarımı da yapılmaktadır. Geçmişteki tekne yapım geleneği bugün de devam ettirilerek yat turizmine yönelik ticari ve özel yatlar, ihracata yönelik

*Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu*

yatlar ve her tür tekne üretilmektedir. Tersane alanı dışında tersane alanının doğusunda tekne çekek yeri de bulunmaktadır.

Planlama alanında kıyıda ki turizm ve ticaret yapılaşmaları ile yer yer dağınık biçimdeki konut yapılaşmaları dışında yoğun bir yapılaşmadan bahsedilemez. O sebeple yapılaşmamış boş alanlar planlama alanında önemli bir büyüğe sahiptir. İçinde bulunduğu bölgenin iklim ve doğal yapısı içinde orman alanları, zeytinlik alanlar ve yapılaşmalar iç içe geçmiş durumdadır. Mevcut mekânsal kullanımlara bakıldığında da ilk sırada büyüklük ve oransal olarak orman alanlarının daha sonra ise zeytinlik alanların olduğu görülmektedir. Orman alanları en batı ve en doğu ucunda kıyıdan başlamak üzere doğu ve batı yamaçlarda geniş orman alanları yer kaplamaktadır. Zeytinlikler konutlarla iç içe geçmiş durumdadır. Yer yer bu doku arasında ağaçlık alanlara da rastlanmaktadır.

Bölgedeki diğer kullanımlardan biri kıyıda belediyeye ait olan park alanı ve diğerleri tekni altyapı alanlarından olan su deposu ile trafo alanıdır. Planlama alanına ilişkin arazi kaullanımı büyüklükleri ve dağılımı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Tablo 17. Bugünkü Alan Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı

Kullanımlar	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Alanları	64775.21	6.48	9.67
Ticaret Alanları	2321.61	0.23	0.35
Turizm Alanları	8431.54	0.84	1.26
Turizm Alanları (Bungalov Alanı)	1971.63	0.20	0.29
Pansiyon Alanı	4292.82	0.43	0.64
Resmi Kurum Alanı (Eski Belediye)	917.26	0.09	0.14
Orman Alanları	226436.07	22.64	33.81
Ağaçlık Alanlar	13460.23	1.35	2.01
Zeytinlik Alanlar	85254.16	8.53	12.73
Tersane Alanı	20909.42	2.09	3.12
Tekne Çekek Alanı	3800.89	0.38	0.57
Boş Alanlar	184762.20	18.48	27.59
Park	4556.76	0.46	0.68
Su Deposu	1512.11	0.15	0.23
Dere-Kanal	16372.68	1.64	2.44
Yollar	29966.36	3.00	4.47
Toplam	669740.95	66.97	100.00

*Planlama alanı içinde Bodrum-Mumcular yolu üzerinde özellikle turizm tesis alanlarının olduğu kesimde günlük ihtiyacı karşılamaya yönelik küçük ticari birimler bulunmaktadır. Ancak 158.27 m² büyüklüğündeki bu ticari birimler konut alanları içinde gösterilmiş olup ayrıca belirtilmemiştir.

* Mevcut Trafo alanı konut alanı içinde gösterilmiş olduğundan hesaplama dahil edilmemiştir.

Harita 24: Arazi Kullanımı

Harita 25: Fotoğraf Albümü

B.ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.SENTEZ –EŞİK SENTEZİ VE DEĞERLENDİRME

5.1.Genel Çevre Özellikleri

Planlama alanı, önemli bir turizm merkezi içinde yer almaktadır. 2006 yılında sınırları genişletilerek ilan edilen 2019 yılında yeniden sınır değişikliğine gidilen Yalıçiftliği Turizm Merkezi içerisindeki bölge; Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Özel Kanuna Tabii Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

En son 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ilave-revizyon 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında ise planlama alanına turizm tesis alanı (T1) olarak planlama kararı getirilmiştir.

Gerek Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylan üst ölçekli plan ve alt ölçekli planlarda gerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2013 onaylı 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı doğrultusunda onaylanan alt ölçekli planlarda; planlama alanının turizm amaçlı gelişmesini sağlamak için turizm alanı olarak planmıştır. Ne var ki açılan davalar sonucunda planlama alanına yönelik Çevre ve Şehircilik tarafından 2017 yılında onaylanan alt ölçekli planlar iptal edilmiştir.

Ancak alanın turizm potansiyeli, turizm merkezi içinde bulunması gibi unsurlar turizm için bir fırsat olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bölgenin dolayısıyla planlama alanının karayolu havayolu, denizyolu gibi çok gelişmiş ulaşım olanaklarına sahip olması turizm faaliyetlerini destekler niteliktedir.

Orman alanları ve kıyı kenar çizgisinin varlığından dolayı yapılaşmada kısıtlayıcı faktörler söz konusu olmakla birlikte planlama alanının, turizm amaçlı kullanıldığı düşünüldüğünde; orman alanlarının turizm için girdi oluşturması ve bu yönde doğal çevrenin korunması, kıyıda ise Kıyı Kanunu kapsamında kamuya dönük açık ve yeşil alan, rekreatif amaçlı kullanımların oluşturulması esas olacaktır.

Planlama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları yönlendiren eşik sentezine göre;

Planlamayı kısıtlayıcı nitelikten çok yönlendirici eşiklerden ilki; II. ve III. derece doğal sit alanlarıdır. Mevcut yerleşme alanlarının olduğu kesim III. derece doğal sit alanıdır. Söz konusu bu sınırın batısında ise II. derece doğal sit alanı bulunmaktadır. Yine kıyıda üzerinde geç roma Bizans dönemine ait küçük bir kırsal yerleşim bulunan alan ise III. derece arkeolojik sit alanı olarak tescillidir. Ayrıca bölgede 1 tescilli ağaç, 1 adet tescilli yapı kalıntısı ve 1 tescilli sarnıç mevcuttur. Dolayısıyla doğal sit alanları, arkeolojik sit alanları, tescilli tabiat ve kültür varlıkları için yüksek kurul ilke kararları, merkez komisyon kararları ile ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kurulu ile tabiat varlıklarını koruma komisyonu kararları temel alınmalıdır.

Diğer kısıtlayıcı faktör; kıyı kenar çizgisidir. Yapılaşmanın Kıyı Kanunu kapsamında olacağı düşünüldüğünde kıyı kesiminde kamunun yararlanabileceği mekanlar olarak düzenlenmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Ayrıca kıyı ve yerleşme ilişkisinin kurulması, rekreatif amaçlı kullanımların güçlendirilmesi, kıyıda faydalanma imkanının artırılması da planlama gereklilikleri arasında yer almaktadır.

Zeytinlik alanlar ve orman alanları da yerleşmenin en önemli doğal ve çevresel varlığıdır. İlgili mevzuatları uyarınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve plan kararlarının üretilmesi zorunludur.

Yerleşmede mevcut durum itibarıyla aktif bir tarımsal faaliyet yoktur. Özellikle mevcut yapılaşmaların olduğu kesim ilgili kurum görüşünde kuru marjinal tarım arazisi olarak belirtilmiştir. Dolayısıyla bu

alanların tarım dışı kullanılması mümkün olduğundan planlama çalışmalarında eşikten ziyade olanak olarak ortaya çıkmaktadır.

Planlama alanının mülkiyet desenine bakıldığında orman mülkiyetindeki alanlar, Hazine mülkiyetindeki alanlar ve şahıs mülkiyetindeki alanlar olarak gruplamak mümkündür.

Öte yandan mevcut mülkiyet yapısı dışında kadastral hatlar, halihazır durum (mevcut yol güzergahları ve yapılaşmalar) plan kararlarının diğer temel belirleyicisidir.

Planlama alanı ve içinde bulunduğu bölge yüksek tehlikeli deprem bölgesi içinde yer aldığından inşaatlarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına titizlikle uyulması gereklidir. Bu gerekliliğe plan hükümlerinde yer verilmeli, yapılaşma öncesi her parsel için mutlaka zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.

Jeolojik ve Jeoteknik etütlerde sakıncalı alan olarak değerlendirilen herhangi bir alan söz konusu değildir. Planlama alanı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerde yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 1 (ÖA1), Önemli Alanlar 2 (ÖA2), Önemli Alanlar 4 (ÖA4), Uygun Alanlar-2 (UA-2), Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) ve Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önemli Alan-1 olarak belirlenmiştir. Söz konusu etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

Bölgede ıslah projesi onaylanmış olan Karaharılı Deresi bulunmaktadır. Söz konusu dere en önemli fiziksel eşikler arasında yer almaktadır. DSI'nin ıslah projesine göre uygulama yapılması ve kurum görüşünde belirtilen hususların yerine getirilmesi zorunludur.

Mevcut enerji nakil hatları ve trafolar planlamada ilgili yönetmelikleri doğrultusunda göz önünde bulundurulması gereken verilerdir.

Gelişimi kısıtlayacak herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Ancak yapılaşmalarda yöreye özgü su sarnıçları, ağaç ve kalıntılar dikkate alınarak düzenleme yapılması esastır.

Planlama alanı içindeki %30 üzeri eğimli alanların özellikle doğu ve batı kesimdeki orman alanlarında yoğunlaşması, orman alanları dışındaki diğer %30 üzeri eğimli alanlar ise teknolojik gelişmeler özelinde düşünüldüğünde yapılaşma için kısıtlayıcı bir faktör olarak görülmemektedir. Ancak yapılaşmalarda mevcut topografik oluşumların hassasiyetle ele alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak topoğrafya, tarım ve orman alanları, bitki örtüsü, jeolojik yapı gibi etkenler de, kısıtlayıcı olmaktan öte planlamayı yönlendirici faktörler olarak değerlendirilmiştir. Araziye ilişkin verilerin dışında kalan; sosyo-ekonomik veriler, yönetsel veriler planlama alanının yönetiminde herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

5.2.Koruma-Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler

Bölgede II. derece ve III. derece doğal sit alanları ile III. derece arkeolojik sit alanları hem koruma hem de kullanım açısından ele alınmalıdır. II. derece doğal sit statülü alanların genellikle orman vasıflı alanlar olduğu görülmektedir. III. derece doğal sit alanları ve III. derece arkeolojik sit alanlarında zeytinliklerin varlığı dikkat çekmektedir. Dolayısıyla bir taraftan doğal çevre unsurları korunurken diğer taraftan turizm açısından bu kadar değerli alanların hem milli ekonomi hemde sosyal yaşamın iyileştirilmesi açısından sürdürülebilirlik ekseninde kullanılması ve planlanması gerekmektedir.

Bölgenin deniz ile ilişkisi güçlendirilmeli ve kıyıların kullanımı kamuya açık hale getirilmelidir.

Alandaki mülkiyetlerin, büyük ve parçalı olmaması uygulamada rahatlık sağlayacaktır. Ayrıca planlama alanında daha önce uygulama yapılmamış olması, hem alan içindeki hem de yakın çevresindeki parsellerin henüz yapılaşmaması imar planının hayata geçirilmesi ve plan dahilinde yapılaşmanın sağlanması için olanak olarak değerlendirilmelidir.

Şimdiye kadar onaylanan planların açılan davalar sonucunda ya yürütmesinin durdurulması ya da iptal edilmesi düzenli ve sağlıklı bir çevrenin oluşumuna zemin hazırlayan planlı gelişimin, planlı koruma ve kullanmanın sağlanması önünde engel olarak ortaya çıkmıştır. Ancak yerleşmenin konumu, içinde bulunduğu bölge, sahip oldukları doğal, çevresel ve kültürel değerler bir bütün içinde değerlendirildiğinde planlı ve düzenli yapılaşma için imar planı hazırlanmasının tek araç olduğu dolayısıyla sürdürülebilirlik kapsamında kontrollü kullanıma yönelik plan kararlarının oluşturulması ve bunun için de bir imar planı hazırlanması bölge için tek ve gerekli zorunluluktur.

5.3.Ekonomik Yapıya İlişkin Değerlendirmeler

Çalışma alanında; (*ekonomik açıdan*) turizm, ticaret ve tarım dışında herhangi bir gelir kaynağı bulunmamaktadır. Turizm; bölge ve planlama alanı için oldukça önemli bir sektördür. Hem ticari faaliyetlerin hemde sosyal aktivitelerin gelişmesine imkan sağlamaktadır.

Mevcut ticaret ve turizm gelişmeleri ve eğilimleri, planlamaya yön veren ve şekillendiren bir yapıdadır. Ancak bölgenin temel ekonomik yapısı turizm sektörü üzerine kurgulanmıştır. Alanın turizm potansiyelini yükselten doğal değerlerdir. Turizm alanları, doğal değerlerin korunabildiği ve kamuya açık mekanları barındırabildiği seviyede cazibesini yükseltecektir. Dolayısıyla ekonomik yapısının da bu değerleri öne çıkartan bir süreci tariflemesi gereklidir.

Özetle; kamu kullanımlarının yoğun ve fiziksel olarak alanda süreklilik içerdiği, doğal değerleri koruduğu, kıyı ile yerleşme bağlantısını koparmadığı, yaşanabilir mekanlar kıldığı, mimari üslup ve yerleşim deseni açısından yerel yapılaşma karakteristiğini yansıttığı, çeşitlilikleri barındırdığı sürece turizm ve turizmi destekleyen ticaret potansiyeli güçlü ve yüksek olacaktır.

Harita 26:Eşik Sentezi

C. KORUMA AMAÇLI REVİZYON-İLAVE İMAR PLANI PLANLAMA GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI

6. PLANLAMA GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI

6.1. Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgede, turizm merkezi olmasıyla birlikte kıyı kesiminde turizm amaçlı münferit, parçacı plan onamaları gerçekleştirilmiştir. Daha sonra bu münferit planlar, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararları da esas alınarak bütünleştirilmiş ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca da onaylanmıştır.

Akabinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından doğal sit alanlarına ilişkin başlatılan çalışma kapsamında planlama alanının da içinde bulunduğu bölgede, 1. etap koruma amaçlı imar planı sınırlarının içinde bulunduğu bölgede, yeni doğal sit alanı tescilleri yapılmıştır. Bu sit tescilleriyle birlikte 1. etap koruma amaçlı imar planı içinde bir bölüm II. derece doğal sit alanı statüsünden III. derece doğal sit alanına dönüştürülmüştür. Bu kapsamda ilgili mevzuat uyarınca mevcut alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarının (1. etap koruma amaçlı imar planlarının) sit sınırları ve sit derecelerindeki değişiklikler dikkate alınarak düzenlenmesi gerekmiştir.

Bu çerçevede sit sınırları ve derecelerinde değişiklik yapılan II. derece doğal sit alanından III. derece doğal sit alanına dönüşen kesimde yeniden bir koruma planı hazırlanmış ve 29.11.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu bu planda; planlama bütünlüğünü sağlamak için 22-a kadastro uygulamasıyla planlama alanı içinde, parselin II. derece doğal sit alanı içinde kalan bölümleri de planlama alanına dahil edilmiştir. Doğal sit tescilleri 22-a kadastro uygulaması öncesinde yapıldığından, eski mülkiyet sınırlarına göre geçirilen sit sınırlarıyla yeni 22-a kadastro uygulamasına göre oluşan mülkiyet sınırlarında uyumsuzluk ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla plan üzerinde son mülkiyet hatları kullanıldığından hem uygulamayı kolaylaştırmak hem de planlama bütünlüğü için böyle bir düzenleme yapılması gerekli olmuştur.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2017 tarihinde onaylanan söz konusu “Yalı-Kıyı Kesimi 1. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”; 165 ada 1 numaralı parselde bulunan taşınmazla ilişkin açılan 2018/97 esasında açılan dava sonucunda Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2019/289 kararıyla 26.03.2019 tarihinde iptal edilmiştir.

Söz konusu davada plan;

- *sit sınırlarına ilişkin değişiklikler yapıldıktan sonra yürürlüğü durdurulan nazım ve uygulama imar planlarında yer alan taşıt yollarının dava konusu planlarda gösterilmediği ve plan onama sınırlarının dışında tutulduğu bu nedenle yerleşim için ulaşım ağının tanımsız kaldığı,*
- *0.40 emsale sahip turizm tesis alanlarına sadece 7 metrelik yaya+taşıt yolları ile ulaşım sağlandığı ve bu yolların da hiçbir yere bağlanmadığı için ulaşımında bir sürekliliğin sağlanmadığı,*
- *dava konusu parselde planlanan kavşak düzenlemesi ile kuzeyde yolun nereye ulaşım sağladığının belirsiz kaldığı,*
- *kavşağın kuzeyindeki yolun planlama alanı dışında tutularak tanımlanmaması sonucu kuzeyden geçen taşıt yolunun doğu-batı yönünde sürekliliğinin görülmediği,*
- *%30 üzerinde eğime sahip ormanlık bir alana yönelen 15 metrelik taşıt yolunun Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, “Koruma İlkeleri” başlığı altında 5.1.2 maddeli hüküm ile “Orman alanlarının korunması” ilkesi ile uyuşmadığı, bu nedenle plan*

bütünlüğü ve hiyerarşisi içinde genel ilke ve stratejilere dayalı olarak bir çelişki ve tutarsızlık oluşturduğu,

- *ana yol hattının kuzeye alınmasının güneybatı yönündeki parsellere ulaşımında süre uzamasına neden olacağı, daha az maliyetle halihazırdaki yolda iyileştirmelerin yapılabilmesi,*
- *yol hattının güney batısında yer alan bölgenin yaya ve bisiklet yoluna bırakılarak karayolu sürekliliğinin bozulduğu,*
- *yapımı düşünülen ve dava konusu parselin kuzeyinden geçen yolun üst ölçekli planla incelendiğinde herhangi bir ulaşım ağına bağlanmadığı, yeni yapılacak yolun gerek bireysel ulaşım gerekse de toplu ulaşım kuralları açısından genel ilke olan en kısa mesafe-en kısa süre ilkesine uymadığı,*
- *planlanan kavşak için tüm yönlerden gelen yol eksenlerinin kavşak ile birlikte uyum göstermediği ve bu durumun kavşağın geometrisini bozarak trafik güvenliğini tehlikeye soktuğu, parselin kuzeyinde bulunan bölgenin dar bir alanda yaklaşık %30 gibi bir eğim farkı yarattığı ve bölgenin zeminin kayalık olması sebebiyle inşaat maliyetlerinin oldukça fazla olacağını anlaşıldığı,*
- *dava konusu parselin bir kısmının planlama alanı dışında kalması*

gerekçeleri ile iptal edilmiştir.

İptal gerekçeleri incelendiğinde 2017 onaylı planın, plan onama sınırları dışında bulunan 15 metrelik taşıt yolunun geçişi ile ilgili olduğu görülmektedir. Söz konusu yol yürürlükteki planda; belirli bir mesafeden itibaren kuzeye yönlendirilmiş ve dava konusu 165 ada 1 numaralı parselin bulunduğu kavşak noktasında Bodrum-Çiftlik yoluna bağlanmıştır. Kıyıya paralel uzanan mevcut yol ise; her ne kadar halihazır durumda taşıt yolu olarak kullanılsa da; planda 15 metrelik yolun kuzeye yönlendirildiği noktadan itibaren başlamak üzere tüm kıyı boyunca ve Bodrum-Çiftlik yolunun belirli mesafesine kadar yaya + bisiklet yolu olarak düzenlenmiştir. Ancak 2017 onaylı plan, söz konusu bu 15 metrelik yol geçişi ile ilgili herhangi bir karar getirmediği gibi 2017 planında da gösterilmemiştir. Buna rağmen 15 metrelik taşıt yolunun kuzeydeki orman alanları içinden geçirilmesinin ulaşım süresini ve inşaat maliyetlerini arttıracığı, trafik güvenliğini olumsuz etkileyeceği, mevcut yolda iyileştirmelerin yapılmasının daha ekonomik olacağı, 2017 planında gösterilmemesi sebebiyle yerleşim içi ulaşım ağının tanımsız kaldığı gibi gerekçelerle iptal edilmiştir.

İptal gerekçelerinden bir diğeri; dava konusu 165 ada 1 numaralı parselin planlama alanı dışında tutulmasına ilişkindir. 2017 onaylı planda; 2010 onaylı planın plan sınırları esas alınmasına ve 2017 onaylı plan ile bir önceki plandan farklı ve yeni bir düzenleme yapılmamasına rağmen iptal sebepleri arasında yer almıştır.

Dolayısıyla bölgede 1. etap koruma amaçlı imar planı sınırları dahilinde; alanının bir bölümünde yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunmakta iken diğer bölümünde 29.11.2017 onaylı planın iptal edilmesi sebebiyle herhangi bir alt ölçekli imar planı kalmamıştır.

Bu kapsamda 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği gereği söz konusu bölgede yeniden koruma amaçlı imar planı hazırlanması gerekmiştir. Hukuki dayanağının yanı sıra yoğun yapılaşma baskısı altında olan ve çok önemli bir turizm bölgesi içinde yer alan planlama alanında; plan kontrol ve denetiminde turizm yatırımlarının hayata geçirilmesi yerel ve ulusal ekonomi açısından da bir zorunluluktur. Böylece mahkeme kararında belirtilen gerekçeler de temel alınarak koruma-kullanma dengesi içinde koruma amaçlı imar planı hazırlanmıştır.

Ayrıca planlama alanında hem II ve III. derece doğal sit alanı hem de III. derece arkeolojik sit alanı statüsü söz konusudur. Öte yandan Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından tescil edilen yapı kalıntısı, sarnıç ve ağaç bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama alanına yönelik mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından daha önceki dönemlerde

alınan kararlar, yüksek kurul ilke kararları ile merkez komisyonu kararları planlamaya yön verecek diğer önemli hukuki dayanaklar arasındadır.

Genel olarak bölgede esas amaç koruma kullanma dengesini planlama kararları kapsamında oluşturmak olmuştur. Bölgenin turizm potansiyeline bağlı olarak turizm hareketlerini yönlendirmek ve gelişmesini sağlamak için turizm merkezi ilan edilmesi, üst ölçekli plan ve daha önce bölgeye yönelik hazırlanan koruma amaçlı imar planları ile önerilen kullanım kararları; planlama alanındaki kullanımların belirlenmesinde etkindir.

Yine planlama alanının kıyı kesiminde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliklerine göre düzenleme yapılması esastır.

Bu çerçevede planlamayı yönlendiren hukuki kriterler kanun, yönetmelik, kurul kararları, yüksek kurul ilke kararları, merkez komisyonu kararları olarak değerlendirilebilir. Böylece planlama alanında;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
- Yüksek Kurul İlke Kararları,
- Merkez Komisyonu Kararları

yapılan planlama çalışmasını doğrudan yönlendirmiştir. Ayrıca planlama çalışmasını yönlendiren faktörler olarak;

- Turizm merkezi ilanı,
- Daha önce onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı,
- Daha önce onaylanan koruma amaçlı imar planı,
- Kurul-komisyon kararları,
- Sit-korunan alan sınırları, diğer kültür ve tabiat varlıkları,
- Kıyı kenar çizgisi
- Kurum görüşleri,
- Mülkiyet yapısı,
- Jeolojik durum,
- Gelişme eğilimleri ve talepleri

sayılabilir.

Sonuç olarak tüm bu faktörler bir bütün olarak değerlendirilmiş, planlama alanının yakın çevresindeki mevcut plan kararları da esas alınarak koruma-kullanma dengesi içinde plan kontrol ve denetiminde nitelikli turizm faaliyetlerinin yapılmasına yönelik koruma amaçlı revizyon-ilave imar planı hazırlanmıştır.

6.2. Planlama Kararları

Öncelikle planlama alanında ulaşım kararları oluşturulurken 2017 onaylı planın iptal gerekçelerinde belirtilen hususlar ile daha önce onaylı koruma amaçlı imar planının ulaşım aksları dikkate alınmıştır.

Buna göre; Kızılağaç kesiminden güneye yönelen ve yay çizerek kıyıya paralel uzanan, daha sonra kuzeydoğu istikametinde Çiftlik yerleşimine ulaşan mevcut taşıt yolu ile ilgili bir düzenleme yapılmıştır.

Daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi onaylı planda; söz konusu yol kıyıya indiği noktadan itibaren kuzeye orman alanları arasına yönlendirilmiş ve turizm tesislerinin (otel alanlarının) sonlandığı noktada kavşak oluşturularak Çiftlik yerleşimine erişimi sağlanmıştır. Dolayısıyla bu yolun kuzeye yönlendiği noktadan itibaren, kıyıya yakın kesimde, mevcut yol belirli bir mesafeye kadar taşıt trafiğinden arındırılmış ve kıyıda uzaklaştığı mesafeden itibaren de yeniden taşıt yolu olarak devam ettirilmiştir. 2017 planında da – her ne kadar planlama sınırları dışında tutulması sebebiyle 15 metrelik taşıt yolu geçişi gösterilmemişse de- aynı sistem devam ettirilmiştir.

Ne varki mahkeme kararında; kuzeyde orman alanları içinden geçirilen 15 metrelik yolun ulaşım süresi-inşaat maliyetleri açısından ekonomik olmadığı bunun yerine mevcut yolun iyileştirilmesi yönünde düzenleme yapılmasının daha uygun olacağı belirtilmiştir. Bu sebeple onaylı plandan gelen söz konusu 15 metrelik taşıt yolunun kuzey bağlantısı iptal edilmiş, halihazır yol aksı kullanılarak kıyıda- Çiftlik yerleşmesine kadar 17 metre olarak taşıt yolu+bisiklet yolu biçiminde devam ettirilmiştir.

Ayrıca hazırlanan bu planda; 15 metrelik kuzeyden orman alanları içinden geçen yolun iptal edilmesiyle; söz konusu yolun Bodrum-Çiftlik yoluna bağlandığı kavşak düzenlemesi de iptal edilmiştir.

Bu yol dışındaki diğer ulaşım bağlantılarında ise planlama alanının çevresindeki ulaşım bağlantıları ile diğer onaylı planın ulaşım bağlantıları kullanılmıştır. Böylece daha önceki planlarda da önerilen ve doğudaki turizm alanlarına erişimi sağlayan, doğuda kıyı boyunca ilerleyen 12 metrelik taşıt yolu bu planda da aynı biçimde önerilmiştir.

Alan içi ulaşım ise ağırlıklı olarak 7 metre genişliğindeki yaya yolları ile sağlanmıştır. Yerleşmenin kıyı ile ilişkisini güçlendirmek için ise belirli noktalarda kıyıya doğrudan açılan 7 metrelik bağlantılar önerilmiştir.

Ayrıca planlama alanından geçen Karaharlı Deresi için ilgili kurum görüşünde belirtildiği biçimde düzenleme yapılmıştır. Buna göre eski Orman ve Su İşleri Bakanlığının (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü) 16.12.2015 tarih ve 834301 sayılı yazı ve eki doğrultusunda verilen haritalar sonucunda ıslah projesi onaylanmış olan Karaharlı Deresi yazı ekinde işaretlendiği biçimiyle korunarak kanal içine alınmış, her iki sahilinde gerek temizlik ve bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere gerek servis amaçlı iç kesimlerle bağlantı ve yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlamak için 7 metre genişliğinde servis yolları düzenlenmiştir.

Hazırlanan revizyon-ilave koruma amaçlı imar planı kullanım kararlarında ise yine mahkeme kararı, bölgede daha önce onaylanan koruma amaçlı imar planı kararları esas alınmıştır. Ayrıca doğal ve topografik yapı, orman alanları, sit alanları, zeytinlik alanlar, yeni kadastral hatlar, Karaharlı deresi ıslah kesiti, mevcut yol güzergahları gibi pek çok husus plan kararları aşamasında etken olmuştur.

Öncelikle bölgede kıyı kesiminde ağırlıklı olmak üzere geçmiş dönemde parsel ölçeğinde turizm amaçlı onaylanan planlar bulunmaktadır. Bu plan kararlarına göre söz konusu alanlar; ruhsat almış ve yapılaşmasını tamamlamıştır. Planda bu alanlar plan sınırları dışında tutulmuştur. Daha sonra mahkeme kararında dava konusu 165 ada 1 numaralı parselin bir bölümünün planlama alanı dışında tutulması iptal gerekçeleri arasında belirtildiğinden söz konusu parsel planlama alanı içine dahil edilmiş otel (turizm) alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu bu kesimde planda önerilen kavşak düzenlemesi ortadan kaldırılmış ve otel alanına dahil edilmiştir.

Genel olarak planlama alanının en önemli büyüklüğünü otel alanları oluşturmaktadır. Turizm faaliyetlerinin ticaret sektörünü de tetiklemesi kaçınılmazdır. Bu amaçla planlama alanında belirli noktalarda ticaret alanları ayrıldığı gibi otel alanlarında ticaret yapılabilmesi plan hükümleriyle de düzenlenmiştir. Halihazır duruma bakıldığında Bodrum-Çiftlik yolu üzerinde bu amaçla hizmet veren küçük ticari birimler görülmektedir. Ancak planın hayata geçmesiyle birlikte söz konusu bu ticari

birimler ihtiyacı karşılayamayacaktır. Bu sebeple daha önceki onaylı plan kararları da göz önünde bulundurularak ziyaretçilerin ve konaklayanların günlük tüketime yönelik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Bodrum-Çiftlik- Mumcular yoluna cepheli otel alanlarında hem tesise hem de dışa dönük ticari birimlerin yapılabilmesine olanak verilmiştir. Yine kıyının hemen gerisinde ve 12 metrelik taşıt yoluna cepheli kesimde olmak üzere toplam 3 ayrı noktada bu ihtiyacı karşılamaya yönelik ticaret alanı önerilmiştir.

Planlama alanının kıyı bölümü ise bu planda özel rekreatif alan olarak düzenlenmiştir. Hazırlanan koruma amaçlı 1/1000 ölçekli revizyon-ilave imar planındaki öneri mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 18. Öneri Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları ve Dağılımları

Kullanımlar	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Otel Alanları	288463.87	28.85	43.07
Günübirlik Tesis Alanları	7680.53	0.77	1.15
Ticaret Alanları	3965.94	0.40	0.59
Orman Alanları	220038.33	22.00	32.85
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	2020.57	0.20	0.30
Park ve Yeşil Alanlar	884.967	0.09	0.13
Rekreatif Alanlar	30108.57	3.01	4.50
Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)	1317.02	0.13	0.20
Trafo Alanı	166.37	0.02	0.02
Dere-Kanal	17022.7	1.70	2.54
Bisiklet Yolu	4674.61	0.47	0.70
Yollar	93397.473	9.34	13.95
Toplam	669740.95	66.97	100.00

Harita 27: Yalı-Kıyı Kesimi 1. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı

Harita 28: Yalı-Kıyı Kesimi 1. Etap Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı

Harita 29: 2017 Onaylı ve Öneri Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Karşılaştırması

Harita 30: 2017 Onaylı ve Öneri Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

6.2.1. Otel Alanları

Planlama alanında önceki onaylı planlar göz önünde bulundurularak 28.85 hektar büyüklüğündeki alan otel alanı olarak düzenlenmiştir. Planda otel alanı olarak belirtilen turizm alanlarında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde tanımlanan otel, tatil köyü, butik otel gibi tesisler yer alabilir.

Muğla Valiliğinin (Eski İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) 23.02.2016 tarih ve 1765 sayılı yazısı doğrultusunda Muğla Valiliğinin (Eski İl Tarım Müdürlüğü) 25.03.2008 tarih ve 2273 sayılı görüş yazısında zeytinlik (Z) olduğu tespit edilen ve planda otel alanı olarak işaretlenmiş bu alanlarda; 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 Sayılı Kanun uyarınca toplam inşaat alanı (E)=0.10 olarak belirlenmiştir. (Z) kodlaması ile tanımlanan bu alanlarda altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Orman Bakanlığının fenni iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Orman Bakanlığına

bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde ziraat odasının uygun görüşü alınacak olup bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.

Zeytinlikler dışında kalan otel alanlarında toplam inşaat alanı katsayısı (E)=0.40 olarak belirlenmiş olup bu alanlardaki diğer yapılaşma koşulları ise aşağıdaki gibidir:

- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir. Planın onayından önce 3000 m²'nin altında teşekkül etmiş ancak 2000 m² ve üzerinde olan parsellerde otel yapılabilir.
- Bodrum kat yapılabilir. Açık çıkmalar kapalı alana dönüştürülemez.
- Kot aldığı noktadan itibaren bina yüksekliği otellerde Yençok=10.50 metredir (2 kat). Diğer otel alanı olarak tanımlanan turizm alanlarında bina yüksekliği Yençok=8.50 metredir (2 kat).
- Bir parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi ve inşaat derinliği hazırlanacak olan vaziyet planlarında belirlenecektir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen iki bina arası mesafelere uyulacaktır.
- Vaziyet planları ve avan projeleri hazırlanarak Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilemez.

Ayrıca 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda sahil şeridi 100 m. olarak düzenlenmiş kıyının ilk bölümü içinde kalan bölümler özel rekreatif alan olarak işaretlenmiştir. Tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenecek bu alanda Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilen kullanımlar yer alacaktır.

Kıyı kenar çizgisinden itibaren ikinci bölüm içerisinde yine ilgili mevzuat uyarınca otel alanının tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilecek olup bu alanlar planda "GT" olarak tanımlanmıştır.

"GT" işaretli kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın minimum %5'i kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m.lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda kullanılabilir. Bu durumda sahil şeridinin gerisindeki yapılaşma taban alanı bu alanın %50'sini geçemez. Yapılarda bina yüksekliği Yençok= 4.50m. (1 kat)/ asma kat yapılması halinde Yençok=5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir.

Otel alanlarındaki diğer önemli bir husus ise; Çiftlik-Bodrum yoluna cepheli otel alanlarında hem tesis hem de tesis dışındaki ziyaretçi ya da nüfusa hizmet verecek bar, kafe, yeme içme üniteleri, eğlenceye yönelik tesisler gibi ticari birimlerin yapılmasına olanak verilmesidir. Bu tür kullanımlar için parsel toplam inşaat alanının en fazla %10'u kullanılabilir ve bu alanlarda yapı yüksekliği Yençok=7.50 metre (2 kat) olacaktır.

6.2.2. Günübirlik Tesis Alanları

Planda 7680.53 m² büyüklüğündeki alan günübirlik tesis alanı olarak ayrılmıştır.

Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri yer alabilecek olup toplam inşaat alanı (Emsal)=0.10 yapı yüksekliği Yençok=4.50 m(1 kat) / Asma kat yapılması halinde Yençok = 5.50 metredir.

6.2.3. Ticaret Alanları

Planlama alanında mekânsal olarak 3 bölgede ticaret alanı önerilmiş olup toplam büyüklüğü 3965.94 m²'dir (0.4 hektar). Emsal (E)=0.30 ve yapı yüksekliği Yençok=7.50 metre olacak biçimde

yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Bunların dışında, yerleşmenin en önemli ulaşım aksı olan Bodrum-Çiftlik yoluna cepheli turizm alanlarında da günlük tüketime yönelik ticari birimlerin yapılmasına imkan verilmiştir. Bu amaçla plan hükümlerinde düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda plan hükümlerinde Bodrum-Çiftlik -Mumcular yoluna cepheli bu turizm alanlarında hem tesise hem de dışa yönelik bar, kafe, yeme içme birimleri, eğlenceye yönelik kullanımlar ile günlük tüketime yönelik satış üniteleri vb. ticari birimlerin yapılabileceği, bu tür kullanımlar için parsel toplam inşaat alanının en fazla %10'u kullanılabileceği belirtilmiştir.

6.2.4. Orman Alanları

Planlama alanında 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca 22 hektar büyüklüğündeki alan orman alanı olarak işaretlenmiştir.

6.2.5. Doğal Karakteri Korunacak Alan

Planlama alanının en doğu ucunda özel mülkiyete konu 0.20 hektar büyüklüğündeki alan doğal karakteri korunacak alan olarak düzenlenmiştir. Bu alanların sınırlı kullanım kararları dışında doğal yapısı ve karakteri ile çevresel değerlerinin korunması zorunludur. Barınma amaçlı yapıların yapılacağı bu alanlarda;

- İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0,5 hektardan (5.000 m²) az olamaz.
- Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü 0.3 hektardan (3000 m²) az olamaz.
- Maksimum emsal =0.05
- Yöre mimarisine uygun olarak her binanın yapı taban alanı 150 m²'yi geçemez.
- Ada bazında uygulama yapılması durumunda bir parsele, parsel alanının 5000'e bölümünden elde edilen miktar kadar yapı yapılabilir.

biçiminde yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

6.2.6. Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) ve Trafo Alanı

Planlama alanının doğu-kuzeydoğu ucunda yer alan mevcut su deposunun bulunduğu alan teknik altyapı alanı (su deposu) olarak düzenlenmiştir. Bodrum-Çiftlik yolu üzerinde ise yine mevcut trafo alanının bulunduğu bölge trafo alanı olarak ayrılmıştır.

6.2.7. Özel Rekreatif Alanlar

Planlama alanında Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca 3.01 hektar büyüklüğündeki alan özel rekreatif alan olarak düzenlenmiştir. Söz konusu bu alanlarda halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları yer alabilecektir.

6.2.8. Park ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında toplam 884.967 m² büyüklüğündeki alan park ve yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Söz konusu bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

6.2.9. Özel Proje Alanı

Karaharılı deresi üzerinde, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün 16.12.2015 tarih ve 834301 sayılı yazı eki haritalarda herhangi bir kanal işaretlenmeyen kesiminde özel proje alanı olarak belirlenmiş olup bu alanda yaya ağırlıklı, küçük ticari birimlerin de yer alabileceği özel bir düzenleme yapılması önerilmiştir. Yapıların ebatları/büyüklikleri kentsel tasarım projesi ve vaziyet planı ile belirleneceğinden kentsel tasarım projesi-peyzaj projesi ve vaziyet planları plan müellifi, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü ile belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilemeyecektir. Yapı yükseklikleri ise 4.50 metreyi aşamaz.

6.2.10. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

Planlama alanında II. derece ve III. derece doğal sit alanı ve III. derece arkeolojik sit alanı ile tescilli 1 adet sarnıç, tescilli 1 adet ağaç ve 1 adet kültür varlığı bulunmaktadır. Dolayısıyla bu alanlarda yüksek kurul ilke kararları ve merkez komisyon kararlarına göre bir düzenleme yapılmıştır. Ayrıca tescilli ağaç ve sarnıç çevresinde 25 metre korunma mesafesi, kültür varlığı olarak tescilli yapı çevresinde ise Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2015 tarih ve 3702 sayılı kararında belirtildiği şekliyle korunma alanı işaretlenmiş olup korunma alanı içerisinde her türlü yapılaşma ve uygulama için Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiği plan hükümleriyle düzenlenmiştir.