

MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ

**TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANININ BİR
KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA GEREKÇESİ	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2.1. Planlama Alanının Yeri	5
2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	10
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	11
4.1. Fiziksel Yapı	11
4.2. Demografik Yapı	17
4.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	18
4.4. Teknik Altyapı	20
4.5. Arazi Kullanımı	22
4.6. Sektörel Yapı	22
4.7. Yapı Yasaklı Alanlar	23
4.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar	23
4.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	23
4.10. Mülkiyet Yapısı	24
4.11. Planlama Alanına Dair Fotoğraflar	25
4.12. Eşik Analizi	27
5. SENTEZ	28
6. BÖLÜM: KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	30

7. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ.....	38
7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi.....	38
7.2. Planlama Alanı Nüfusu	39
7.3. Arazi Kullanım Kararları.....	40
7.4. Kentsel Çalışma Alanları.....	42
7.5. Açık ve Yeşil Alanlar	43
7.6. Eğitim Tesis Alanları.....	43
7.7. Teknik Altyapı Alanları.....	44
7.8. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı.....	45

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	5
Şekil 2. Muğla İli İlçelerine Ait İdari Sınırlar	6
Şekil 3. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı	8
Şekil 4. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Planlama Alanı	9
Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 6. Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Şekil 7. Kabartma Analizi.....	12
Şekil 8. Yükseklik Analizi.....	13
Şekil 9. Eğim Analizi.....	14
Şekil 10. Bakı Analizi.....	14
Şekil 11. Planlama Alanının Deprem Riski Haritası	15
Şekil 12. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	16
Şekil 13. Planlama Alanı Ulaşım Sistemi.....	20
Şekil 14. Havalimanları ve Planlama Alanının Konumu.....	21

Şekil 15. Mülkiyet Analizi.....	24
Şekil 16. Planlama Alanına Dair Alan Fotoğrafları.....	26
Şekil 17. Eşik Analizi.....	27
Şekil 18. Planlama Alanı Sentez Çalışması.....	29
Şekil 19. Kentsel Çalışma Alanları.....	42
Şekil 20. Açık ve Yeşil Alan	43
Şekil 21. Eğitim Tesis Alanları.....	43
Şekil 22. Teknik Altyapı Alanları.....	44
Şekil 23. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı.....	45

TABLolar

Tablo 1. Yerleşim Yeri Nüfusları (Kaynak: TÜİK)	17
Tablo 2. Bodrum İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak: TÜİK)	17
Tablo 3. Bodrum İlçesi 6 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu (Kaynak: TÜİK, 2020).....	19
Tablo 4. Planlama Alanı Nüfus Hesabı	40
Tablo 5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları	40
Tablo 6. Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı.....	41
Tablo 7. Alan Dağılım Tablosu	45

GRAFİKLER

Grafik 1. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Sayıları	17
Grafik 2. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Okuma-Yazma Bilmeyen Sayıları	18
Grafik 3. İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımları	23

1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesiinde yer almakta olup, yaklaşık 5,5 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alan genelinde parsellerin yapılaşmamış olduğu, kullanılmadığı ve kentte atıl kaldığı görülmektedir. Atıl mekânların yeniden tanımlanması yaşam kalitesini arttırmak için önemlidir. Atıl boşluklar insan çevre ilişkisini ve kamusal yaşamı zedeleyen, fiziksel ve sosyal alanda etkisiz ve belirsiz, boş, dağınık, kopuk ve tanımlanmamış alanlardır. Kentlinin sosyo-kültürel aktivitelerini gerçekleştiremediği, ilişki kuramadığı güvensiz ve verimsiz boşluklar kente, kentliye ve kentlinin yaşam kalitesine olumsuz etki oluşturmaktadır.

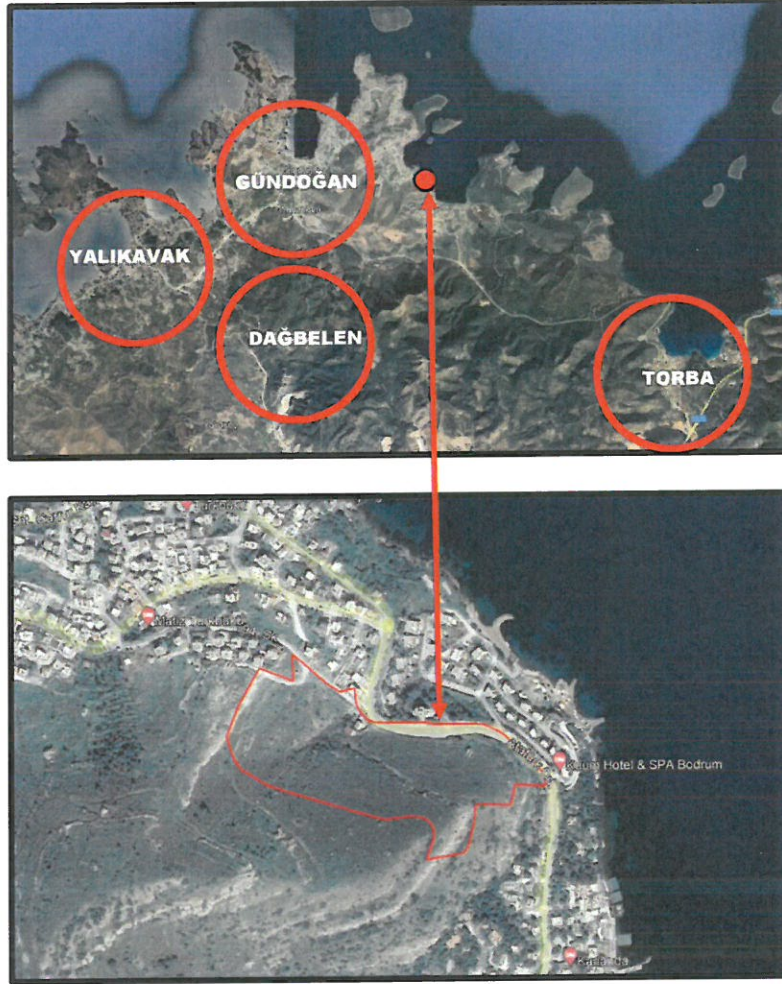
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi 202 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 no.lu parsel sınırları içinde kalan alan; 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Alan çevresinde yapılaşmış alanlar bulunmaktadır. Alan çevresiyle birlikte bütüncül olacak şekilde, koruma-kullanma dengesi gözetilerek bütüncül bir planlama yaklaşımı çerçevesinde, planların birbirini yönlendirmesini öngören kademeli birliktelik ilkesine dayanarak üst ölçekli planlarla alt ölçekli planların uyumlu hale getirilmesi amacıyla, planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahalle sınırları içinde yer almaktadır. Bodrum, Muğla ilinin batısında 37°02' Kuzey enlemi ile 27°25' Doğu boylamı koordinatlarında bulunmaktadır.



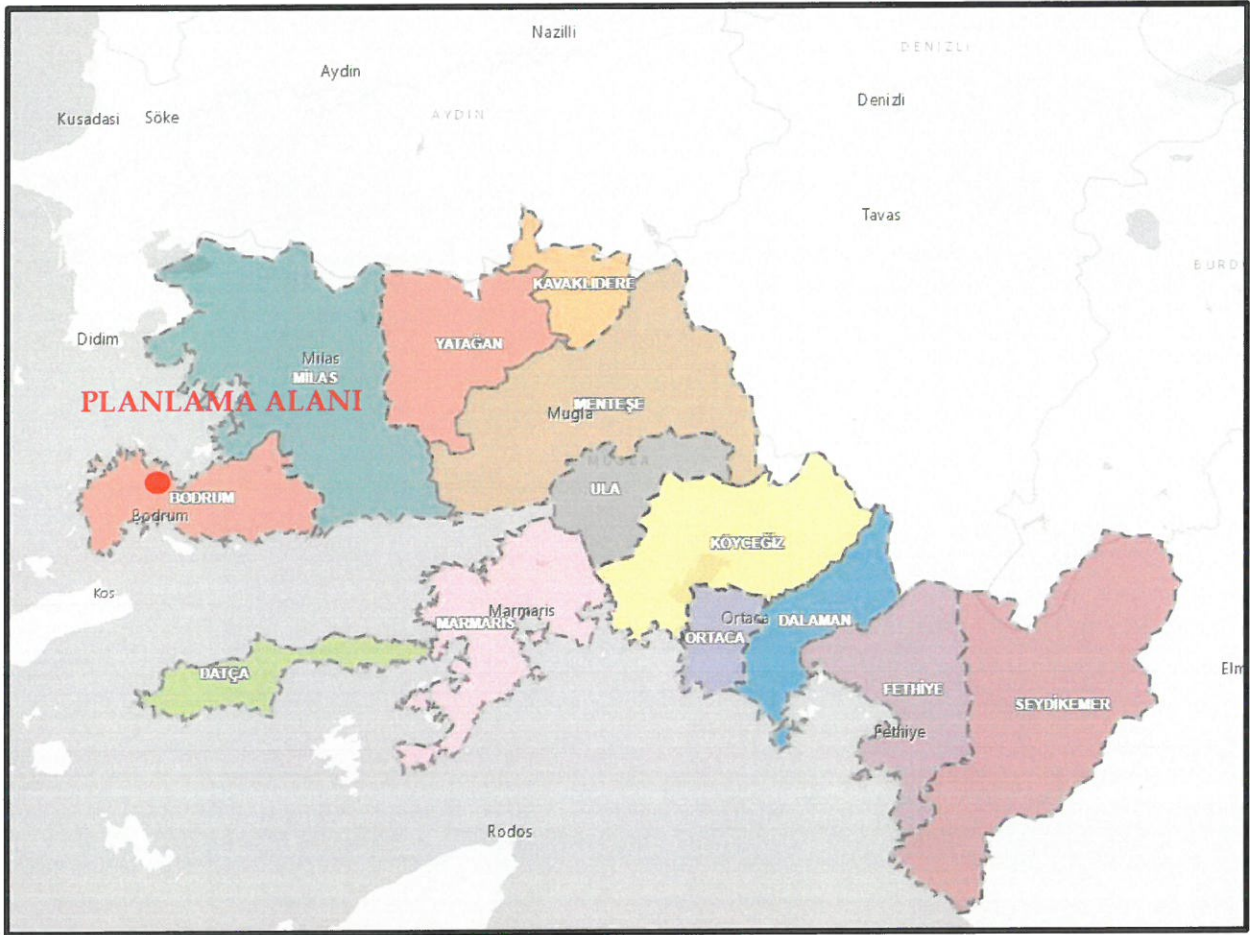
Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahalle sınırları içerisinde yer alan 202 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 50, 54 no.lu parselleri kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 533822.733- 534291.510ve X: 4110455.361- 4110253.258yaklaşık koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanı, kuş uçuşu uzaklıkla Bodrum ilçe merkezine ise yaklaşık 11 km. mesafededir.

2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bodrum ilçesi, idari açıdan Muğla ilinin 13 ilçesinden biridir. Bodrum ilçesi yarımada yerleşmiş durumda olup; kuzey, batı ve güneyinde Ege Denizi, Doğusunda Milas ilçesi yer almaktadır. Türkbükü Mahallesi'nin kuzeyinde Ege Denizi, doğusunda Torba, güneyinde Dağbelen, batısında Turgutreis Mahalleleri yer almaktadır.

Muğla, 6360 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsü getirilen iller arasında yer almaktadır. Bu kanun kapsamında büyükşehir belediyesi yetki sınırları il mülki sınırlarına genişletilmiş ve belde belediyeleri kapatılarak ilçe belediyelerine bağlanılmışlardır. Bu tarihten önce belde statüsünde olan ve 1992 yılında belediye teşkilatı kurulan Türkbükü bu süreçle beraber mahalle statüsüne getirilmiş ve yerel yönetim teşkilatı sonlandırılarak Bodrum Belediyesine bağlanmıştır.



Şekil 2. Muğla İli İlçelerine Ait İdari Sınırlar

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bodrum Yarımadası'nda, 30.10.2006 tarih, 11189 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ve 22.01.2007 tarih, 11712 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilan edilmiştir. Bu bölgeler, ilçede daha önce ilan edilmiş olan Marina Turizm Merkezi; Karada Turizm Merkezi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi, Adalyalı Turizm Merkezi, Yalıçiftliği Turizm Merkezi ve Milas-Çökertme Turizm Merkezleri'ni de kapsamaktadır. Planlama alanı bu merkezlerin dışında kalmaktadır.

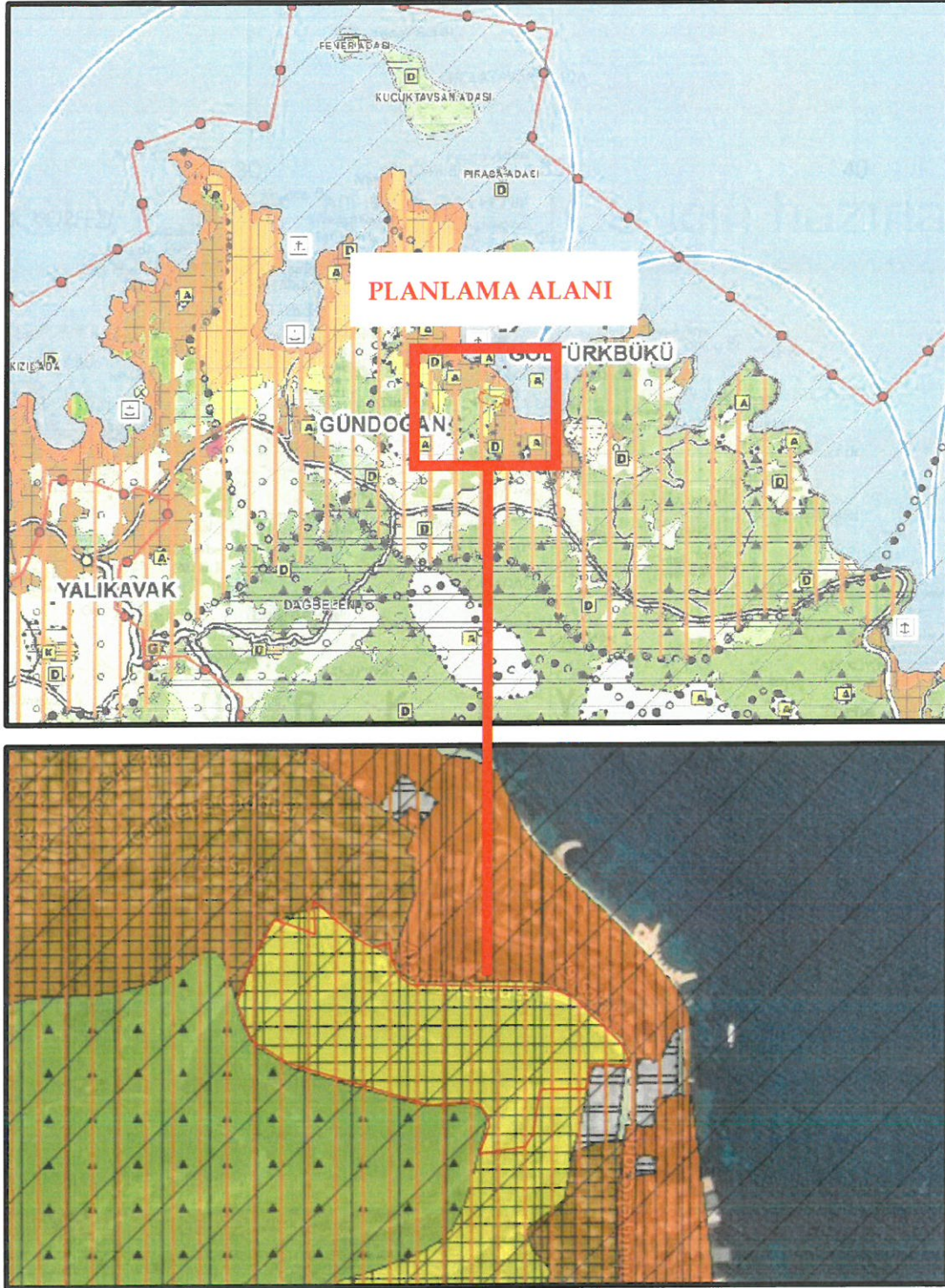
Planlama alanı, Bakanlar kurulunun 11.05.2009 tarih 2009/14996 sayısı ile 8164,53 hektar alan '*Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi*' sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu alanı kapsayan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; 'Kentsel Gelişme Alanı', 'Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi' ve 'Arkeolojik Sit Alanı' sınırları içerisinde kalmaktadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanları tanımı;

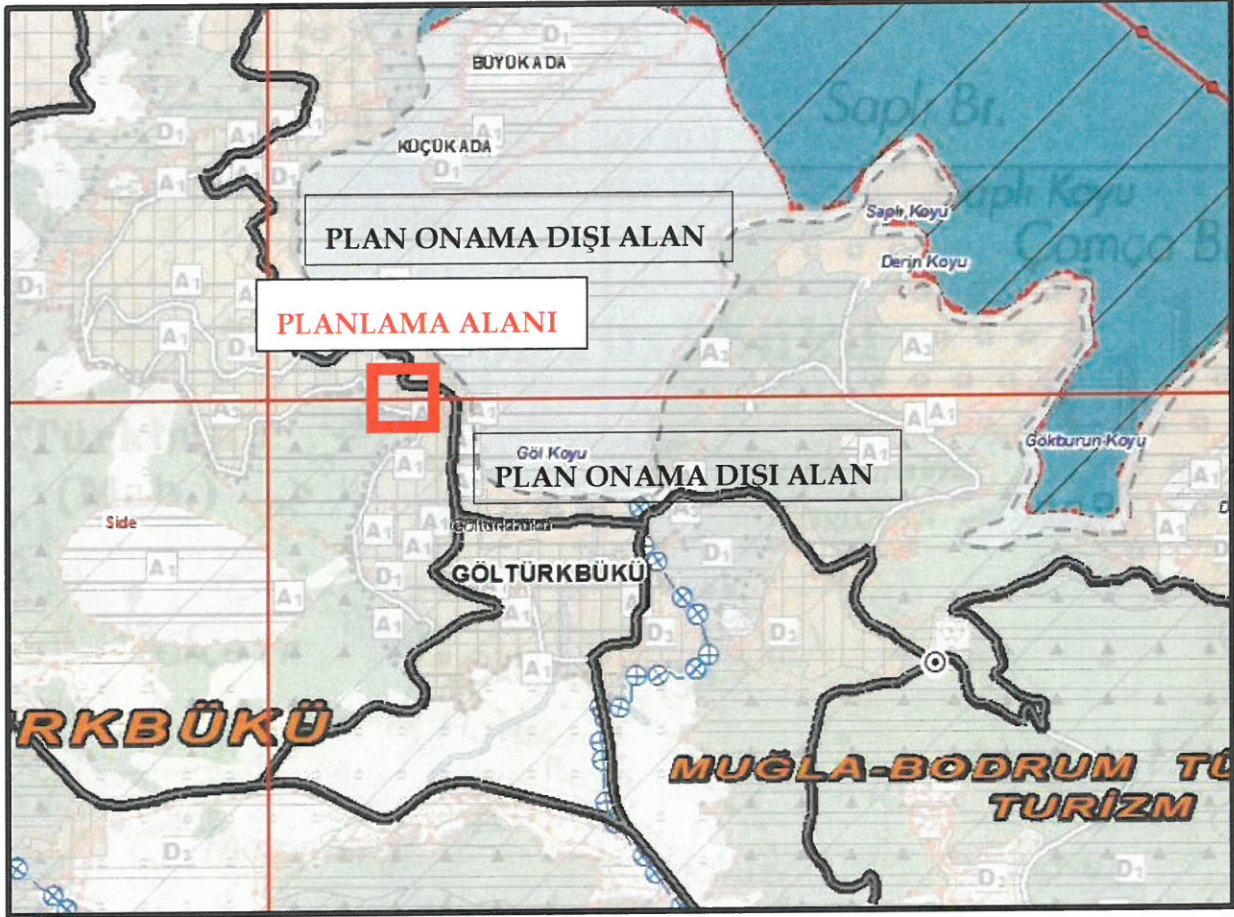
'4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: Onaylı imar planlarında kentsel gelişmeye ayrılmış ya da bu planın nüfus kabülleri ile ilke ve stratejileri doğrultusunda bu planla kentsel gelişmeye ayrılmış alanlardır.' şeklindedir.



Şekil 3. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

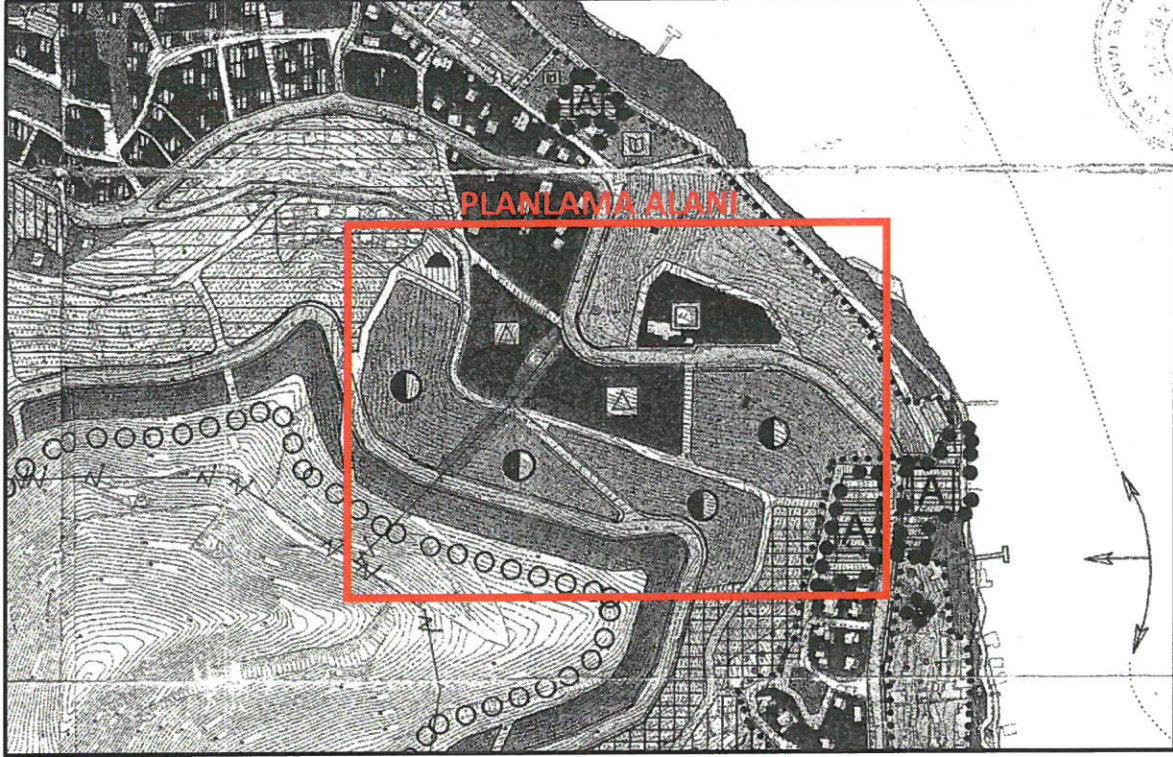
Planlama alanı, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 12/10/2017 tarih ve 330 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan onama sınırları dışında kalmaktadır.



Şekil 4. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Planlama Alanı

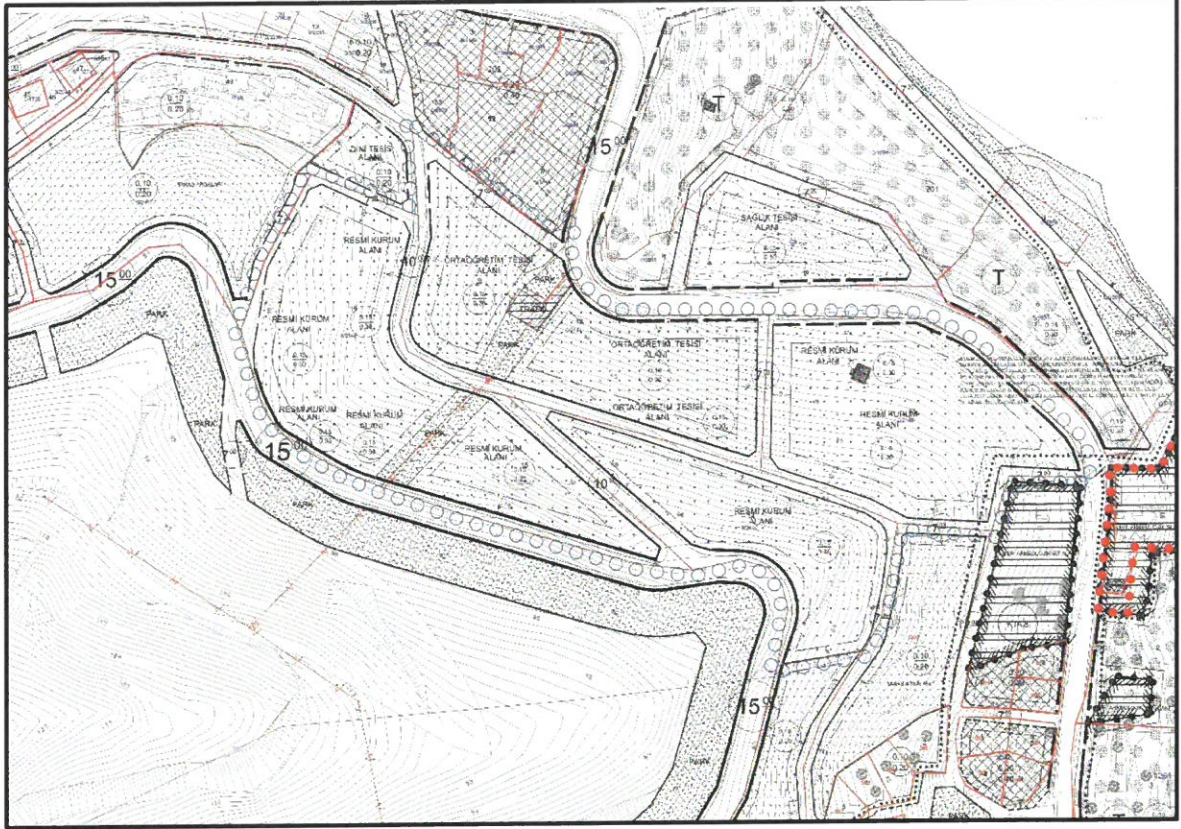
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Planlama alanı; Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.03.2003 tarih ve 2283 sayılı kararı, Belediye Meclisi'nin 28.02.2002 tarih ve 49 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Göltürkbükü Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı", "Eğitim Tesis Alanı", "Parklar" ve "Taşıt Yolları" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 6. Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında; Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.03.2003 tarih ve 2283 sayılı kararı ile Belediye Meclisi'nin 28.02.2002 tarih ve 49 sayılı kararı doğrultusunda onaylanan 1/1000 ölçekli Göltürkbükü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olup kısmen "Ortaöğretim Tesis Alanı", kısmen "Konut Alanı", kısmen imar yolu, "Trafo", kısmen "Park", kısmen "Resmi Kurum Alanı", kısmen "Tescilli Yapı", kısmen "Dini Tesis Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

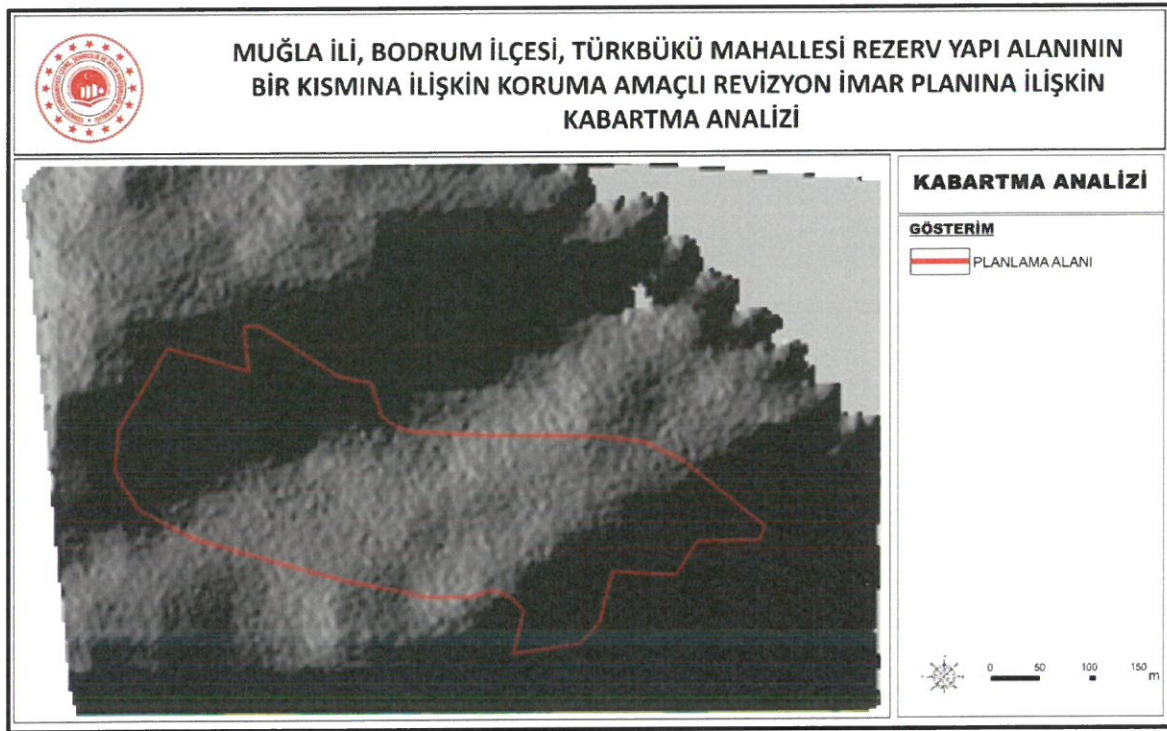
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. Fiziksel Yapı

Batı Anadolu'da yer alan Bodrum yarımadası, temeli Paleozoyik yaşlı ve "Güllük Formasyonu" olarak adlandırılan, konglomera-kumtaşı-şeyl detritik ardalımdan meydana gelen, hafif metamorfik bir birim oluşturur. Mesozoyik yaşlı birimler, Triyas-Liyas yaşlı dolomitik kireçtaşları (Pazardağı Formasyonu); Liyas-Malm yaşlı siltli-marnlı kireçtaşları (Karadağ Formasyonu) ve daha üstte Malm-Senomaniyen yaşlı pelajik kireçtaşları (Kışladağı Formasyonu) ile tüm bu çökelleri üstleyen Üst Kretase-Paleosen yaşlı bir vahşi fliş (Bodrum Formasyonu) ile belirginleştirir. Senozoyik kaya birimleri, Eosen-Oligosen yaşlı çökeller (Koyunbaba Formasyonu) ile başlar. Daha sonra yarımada şiddetli bir

mağmatizma etkin olarak çeşitli evrelerde plütonik ve volkanik kayaları oluşturmuştur. İlk kez Orta Miyosende bir Monzonit intrüzyonu izlenir. Daha sonra yaygın bir kalkalkalin volkanizma etkin olmuş ve tüfaglomera yatakları, andezit-trakiandezit-latit-dasit-riyodasit türde lavlar oluşmuştur. Kabuksal malzeme ürünü bu kalkalkalin volkanizma belirgin bir süreçten sonra gittikçe manto ürünü alkali olivin bazaltik oluşumlara dönüşmüştür. Bu suretle ikinci volkanik evre başlamış olup, bu kez alkali nitelikte ve dayklar şeklinde bazalt-trakibazalt-trakit türde lavlar oluşmuştur. Yarımada volkanizmanın Üst Miyosende bitiminden sonra Alt Pliyosende oluşmuş kireçtaşları izlenir. Daha sonra Kuvaternerde travertenler, yamaç molozları, alüvyonlar ve olasılıkla komşu Kos adasından havadan gelen süngertaşı parçaları ve tüfler yer alırlar.

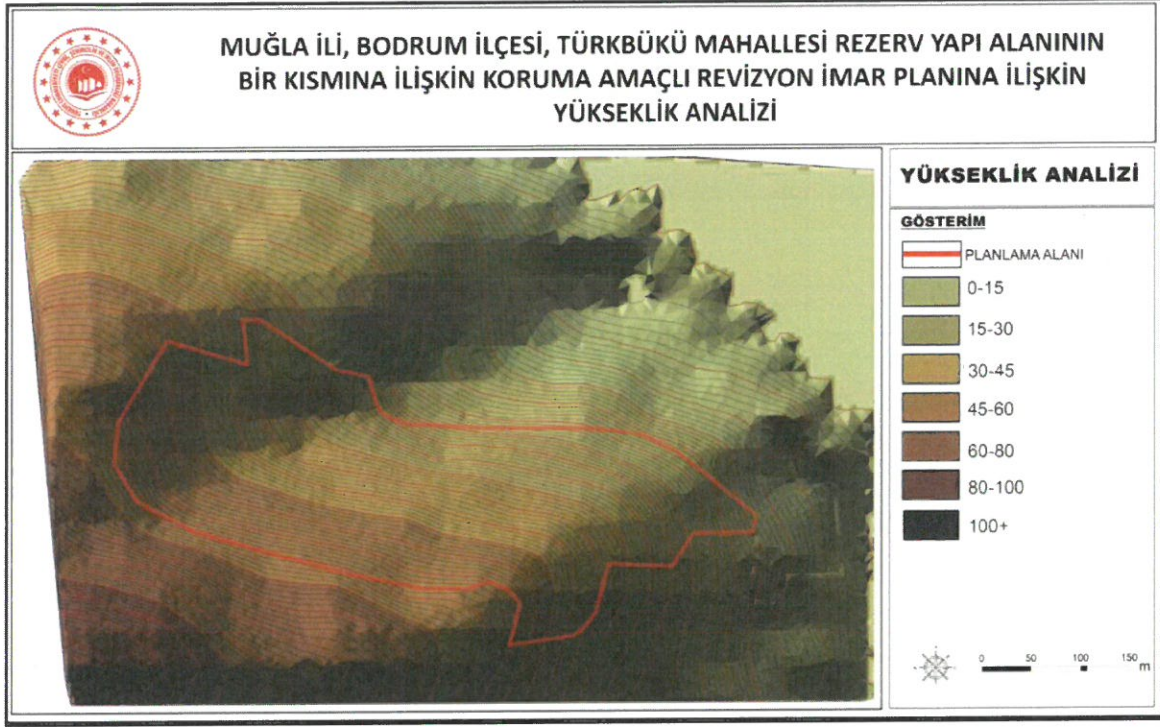
Aşağıda alana ait morfolojik yapıyı gösterir sayısal yükseklik modeli (kabartma analizi) verilmektedir. Planlama alanı morfolojisi düz alandır.



Şekil 7. Kabartma Analizi

Yükseklik Analizi

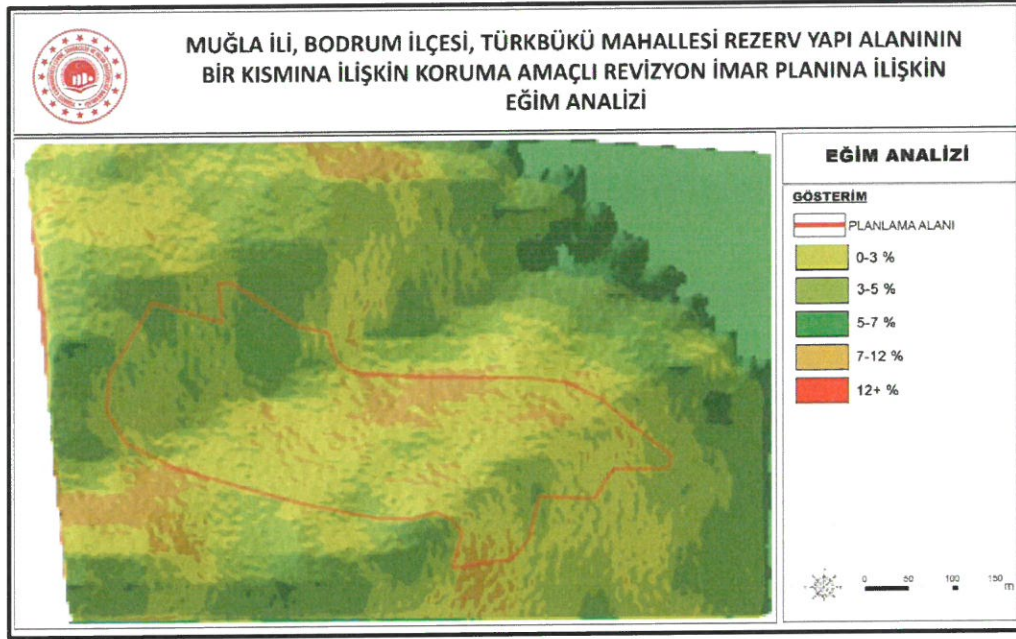
Planlama alanda en düşük kot deniz seviyesinden 15 metre ve en yüksek kot deniz seviyesinden 100 metre yüksekliktedir.



Şekil 8. Yükseklik Analizi

Eğim Analizi

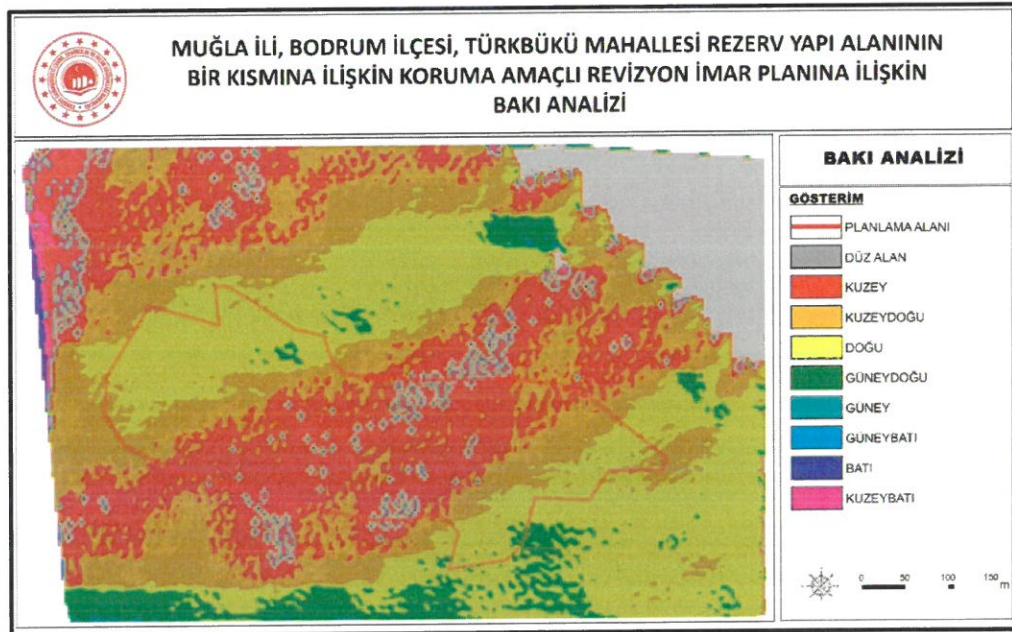
Yapılan çalışmada eğim aralıkları %0-3, %3-5, %5-7, %7-12 ve %12 ve üzeri olarak belirlenmiştir. Planlama alanı geneline bakıldığında eğim %0-3 ve %7-12 aralığındadır.



Şekil 9. Eğim Analizi

Bakı Analizi

Planlama alanı içerisinde arazinin yönlenmesine bakıldığında, topoğrafik yöneliş ağırlıklı olarak kuzey, doğu ve kuzeydoğu yönündedir.



Şekil 10. Bakı Analizi

İklim ve Bitki Örtüsü

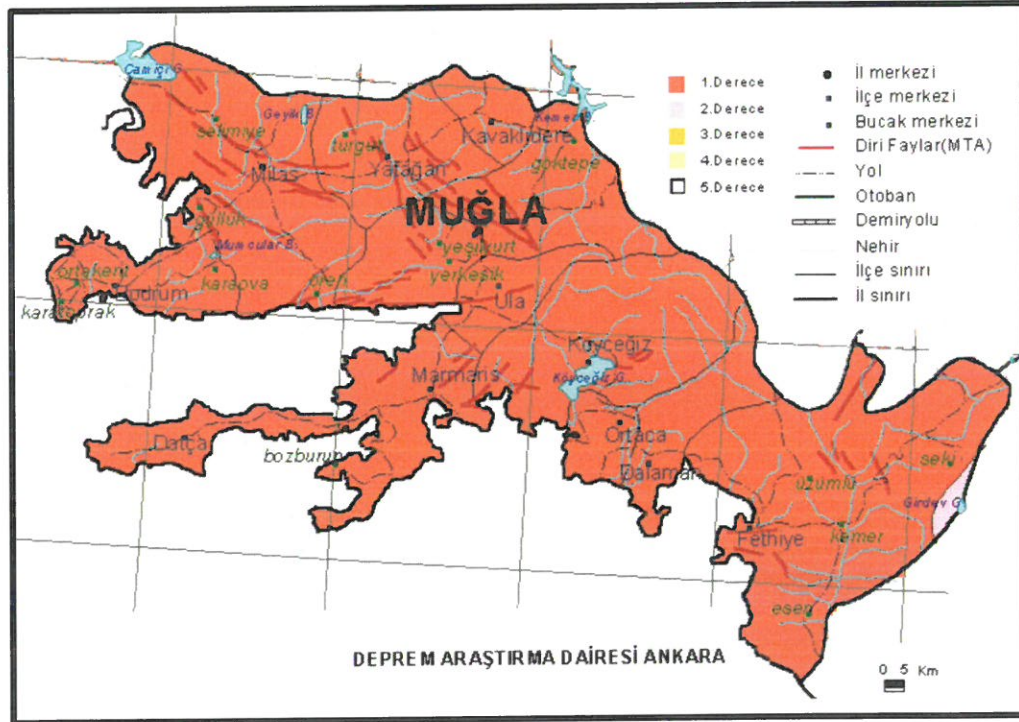
Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kıyı şeridindeki ani yükselmelere bağlı mikro-klima özellikleri de görülmektedir. Muğla Meteoroloji istasyonu ölçümlerine göre 1931-1991 yılları arasında ortalama yağış 1185 mm'dir. Kasım, aralık, ocak, şubat ve mart aylarında düşen aylık yağış (193 mm) yıllık toplam yağışın %82'sidir. Muğla DMİ verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 14,8 °C, aylık en yüksek sıcaklık temmuz ayında 28,1 °C ve en düşük sıcaklık 2,4 °C olarak gözlenmiştir. Aylık nemlilik oranı ise ortalama olarak %62'dir.

Akdeniz bitki topluluğunun ve tarım ürünlerinin birçoğu bölgede görülmektedir. Bölgede karaçam, fıstık, sedir ve ardıç gibi iğneli ağaçlar ile meşe ve günlük gibi yapraklar ağaçlar, dağların yüksek kesimleriyle denize doğru uzanan vadi yamaçlarını kaplar, ayrıca yer yer sandal, piren, akçakesme, defne, çitlembik ve keçiboynuzu ağacı da görülür.

Deprem Durumu

Bodrum merkez olmak üzere en büyük ve en hasar yapıcı deprem 26.06.1926 Tilos Depremi'dir. Magnitüdü 7.7 olan bu depremin birçok artçı şokları da olmuştur. Tilos Depremi ile ilgili açıklamalar ilerleyen konularda verilmiştir. Bu deprem haricindeki diğer depremlerin magnitüdü genel olarak 5.0 civarında olup hasar yapıcı deprem niteliğinde değildirler.

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

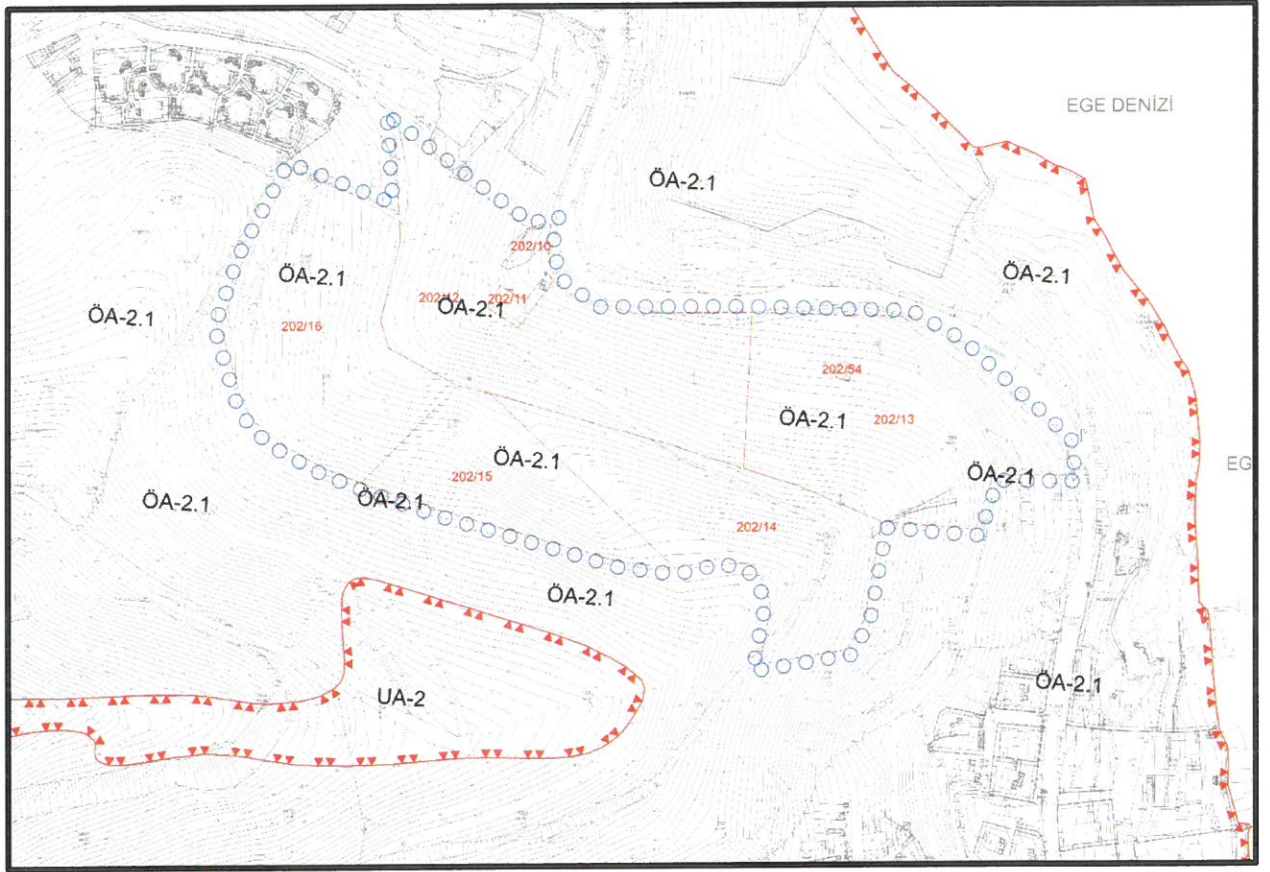


Şekil 11. Planlama Alanının Deprem Riski Haritası

Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanını kapsayan jeolojik-jeoteknik etüt raporu ‘‘Muğla ili Bodrum ilçesi Göltürkbükü beldesi 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları İçinde Kalan Alanın Mevcut İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’’ 20.07.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan arazi incelemeleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesapları ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Pazardağı formasyonu, Volkanik kayalar ve Alüvyon birim oluşturmaktadır. İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılırken birimlerin hidrojeolojik, jeolojik, topografik, litolojik, mühendislik özellikleri, afet oluşturma geliştirme riskleri ve bölgenin deprem durumu gibi faktörler dikkate alınmıştır. Bu doğruda inceleme alanının yerine uygunluğu 1 kategoride tanımlanmış olup Öncelikli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.



Şekil 12. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

4.2. Demografik Yapı

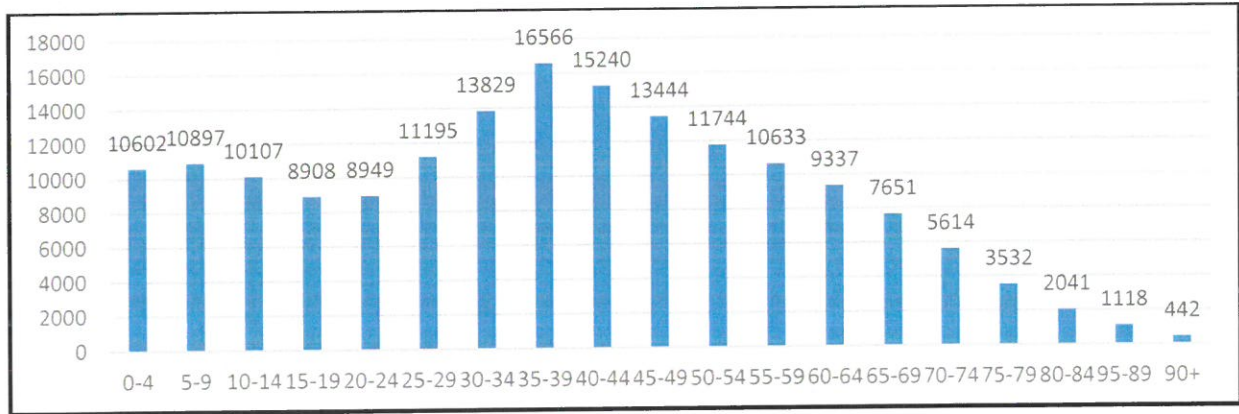
Planlama alanının bulunduğu Bodrum İlçesi yapılan genel nüfus sayımlarına göre 1990 yılındaki nüfusu 56.821, 2000 yılındaki nüfusu 97.826 olarak görülmektedir. Ancak 2007 yılından itibaren geçilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre Bodrum ilçe nüfusu 2007 yılı itibari ile düzenli ve yavaş bir şekilde artış göstermiştir. 2021 yılı nüfusu ise 187284'dir.

	Muğla İli Nüfusu	Bodrum İlçe Nüfusu	Türkbükü Mahalle Nüfusu
2013	866665	140716	4236
2014	894509	152440	4794
2015	908877	155815	4727
2016	923773	160002	4788
2017	938751	164158	4727
2018	967487	171850	2537
2019	983142	175435	2468
2020	1000773	181541	2465
2021	1021141	187284	2556

Tablo 1. Yerleşim Yeri Nüfusları (Kaynak: TÜİK)

Yaş Grubu	Toplam Nüfus	Oranı (%)
0-19	40514	23.58
20-39	50539	29.41
40-59	51061	29.71
60 ve üzeri	29735	17.30
Toplam	171849	100

Tablo 2. Bodrum İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak: TÜİK)



Grafik 1. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Sayıları

Hanehalkı Büyüklüğü

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü, bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,23 olarak belirlenmiştir. Muğla ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2021 yılı için 2,74'tür. Bodrum ilçesinde, 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,64 olarak, Ortakent Mahallesi'nde 2,88 olarak belirlenmiştir. (TÜİK, 2021) Bodrum ilçesinin çevresindeki Milas (2,82), Yatağan (2,78), Menteşe (2,63) gibi ilçelere göre hane halkı büyüklüğünün daha az olduğu ve genel olarak Muğla ili hane halkı büyüklüğü ortalamasının altında bir ilçe olduğu görülmektedir.

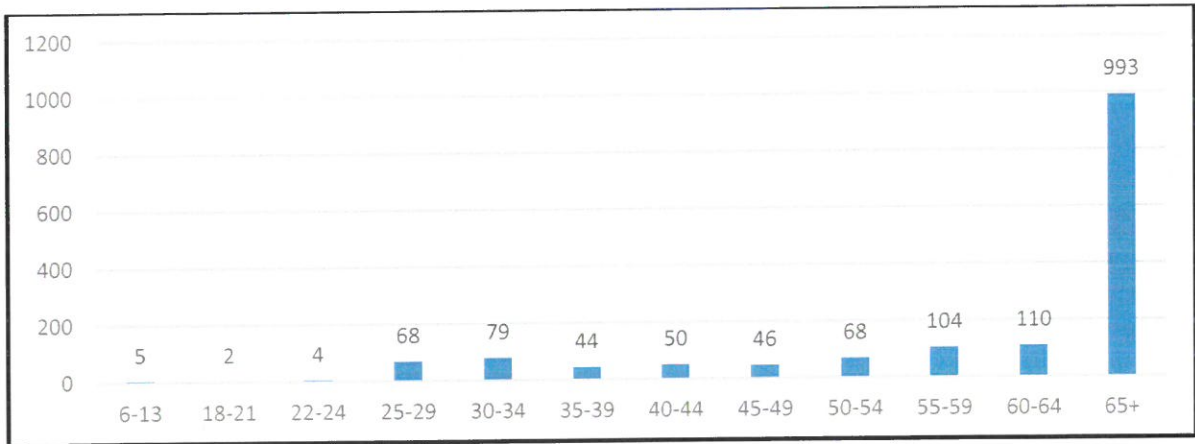
4.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Bodrum ilçesi, Muğla ilinin, ulusal ve uluslararası platformda en önemli turizm destinasyonlarından birisidir. Turizm ilçenin sosyal ve ekonomik yapısında etkin rol oynayan en önemli faktördür.

Bu doğrultuda, ilçenin sosyal yapısı kozmopolit bir özellik göstermektedir. İlçede yerel halkla birlikte, emekli olup buraya yerleşen Türk ya da yabancı uyruklu sürekli ikamet eden nüfus bulunmaktadır. Ayrıca, yaz aylarında sosyal yapı, yerli ya da yabancı turistlerle birlikte daha da kozmopolit bir hale gelmektedir.

2018 yılı itibarı ile Bodrum nüfusunun %1'i okuma yazma bilmemektedir. Okuma yazma bilen, fakat herhangi bir okuldan mezun olmayanların oranı %7,4'tür. İlkokul mezunlarının oranı %21,7, ilköğretim okulu/ortaokul mezunlarının oranı %21, lise ve dengi okullardan mezun olanların oranı %24,6, üniversite mezunlarının oranı %19,9, eğitim düzeyi hakkında herhangi bir bilgi edinilemeyenlerin oranı ise %2,1'dir.

Planlama alanında yerleşim ve nüfus bulunmamaktadır. Nüfus ve Sosyal yapı verileri bulunduğu ilçe düzeyinde değerlendirilmiştir.



Grafik 2. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Okuma-Yazma Bilmeyen Sayıları

	Toplam Sayı		Erkek		Kadın	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Okuma-yazma bilmeyen	1573	1.02	266	0.34	1.307	1.73
Okuma-yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	11540	7.45	5.478	6.90	6.062	8.02
İlkokul mezunu	33661	21.72	15.834	19.95	17.827	23.59
İlköğretim okulu mezunu	14093	9.10	8.618	10.86	5.475	7.24
Ortaokul veya dengi okul mezunu	18419	11.89	10.333	13.02	8.086	10.70
Lise veya dengi okul mezunu	38162	24.63	20.338	25.62	17.824	23.58
Yüksekokul veya fakülte mezunu	30877	19.93	15.136	19.07	15.741	20.83
Yüksek lisans mezunu	2866	1.85	1.475	1.86	1.391	1.84
Doktora mezunu	513	0.33	301	0.38	212	0.28
Bilinmeyen	3247	2.10	1.590	2.00	1.657	2.19
Toplam	154951	100	79.369	100	75.582	100

Tablo 3. Bodrum İlçesi 6 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu (Kaynak: TÜİK, 2020)

Millî Eğitim Bakanlığı'nın verilerine göre Bodrum'da 24 adet ilkokul+ortaokul, 29 ortaöğretim, ticaret meslek, imam-hatip, teknik meslek ve çok programlı lise gibi farklı alanlarda eğitim veren 25 adet de lise olduğu görülmektedir Bunlar dışında ilçede, daha ziyade yetişkin bireylerin ve özel eğitim gerektiren dezavantajlı grupların yararlandığı farklı eğitim-öğretim kurumları da mevcuttur.

İlçe genelinde, öğretmen başına düşen ortalama öğrenci sayısı 15 tir. Toplam öğrenci sayısı 26603 olup öğretmen sayısı 1722'dir.

4.4. Teknik Altyapı

Planlama alanına ulaşım biçimi karayoludur. Planlama alanına güney ve doğu yönlerden Atatürk Caddesi üzerinden, kuzey ve batı yönlerden ise Şehit Gaffur Kaynar Caddesi ve Çamtepe Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 13. Planlama Alanı Ulaşım Sistemi

Ana Ulaşım Sistemleri

Söz konusu parsellere ulaşım türleri;

Karayolu

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

Havayolu

Bodrum-Milas ve Dalaman Havaalanları bulunmaktadır.

1997 yılında hizmete giren Milas-Bodrum Havalimanı şehir merkezine 75 km mesafede bulunmaktadır. Havalimanında 3000x45 m ve 2940x45 m ebatlarında 2 adet pist, 83 uçak park yeri kapasiteli apron ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 95.927 m² dış hatlar terminal binası, 2.600.000 yolcu/yıl kapasiteli 14.686 m² iç hatlar terminal binası ve 1256 araçlık otopark bulunmaktadır. Milas-Bodrum Havalimanı'ndan dış hatlara da sefer yapılabilmektedir. Havalimanı hava hudut kapısıdır. Milas-Bodrum Havalimanı, "Yeşil Kuruluş" sertifikasına sahiptir. Havalimanı Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.

1981 yılında hizmete giren Dalaman Havalimanı şehre 94 km mesafededir. Havalimanında 3000x45 m boyutlarında pist ve paralel taksi yolu, 57 uçak park yeri olan 2 adet apron ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 118.866 m² iç hatlar terminal binası, 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 125.540 m² dış hatlar terminal binası ve 411 araçlık otopark bulunmaktadır. Dalaman Havalimanı'ndan dış hatlara da sefer yapılabilmektedir. Havalimanı hava hudut kapısıdır. Dalaman Havalimanı, "Yeşil Kuruluş" sertifikasına sahiptir. Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.



Şekil 14. Havalimanları ve Planlama Alanının Konumu

Denizyolu

İlin önemli limanları, Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. 550 yat kapasiteli Turgutreis Yat Limanı, 400 yat kapasiteli Didim Yat Limanı ve 550 yat kapasitesi Muğla- Ören Yat Limanı turizm sektörüne hizmet vermektedir.

4.5. Arazi Kullanımı

Planlama alanı 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve ‘Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi Alanında kalmaktadır.

Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alan genelinde parsellerin yapılaşmamış olduğu, kullanılmadığı ve kentte atıl kaldığı görülmektedir. Planlama alanında herhangi bir yapılaşma görülmemekte fakat çevresinde yapılaşmış alanlar bulunmaktadır. Bu bağlamda planlama alanı çevresi ile kullanım bütünlüğü oluşturmamaktadır.

4.6. Sektörel Yapı

Tarihin en eski dönemlerinden beri birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan Muğla, tarihi ve kültürel değerlerin izlerini taşıyan bir coğrafyada yer almaktadır. Kültür ve turizm değerleri açısından dünyanın birçok yerine göre oldukça şanslı olan ilimiz aslında bir uygarlıklar müzesi gibidir. Muğla sahip olduğu 1124 km kıyı uzunluğu, Muğla çam balı, Milas halısı, Bodrum Mandarin ve eşsiz doğal güzellikleriyle öne çıkmaktadır. Muğla'nın istihdam ve gelir bakımından en önemli sektörü turizmdir. İstanbul ve Antalya'nın ardından en yoğun turist çeken üçüncü il Muğla'dır. Ancak yabancı turistler büyük çoğunlukla Muğla'nın geleneksel deniz, kum, güneş turizmi için ilimizi ziyaret etmektedirler.

Bodrum, dünyada turizm alanında markalaşma yolunda ilerleyen bir ilçe olmakla birlikte birçok turizm çeşidi ile yerli ve yabancı birçok turisti her yıl bölgeye çekmektedir. Turizm tesisleri, yat ve kurvaziyer limanları, mavi bayraklı plajları, tarihi değerleri, doğal güzellikleri ile öne çıkan bir turizm merkezidir.

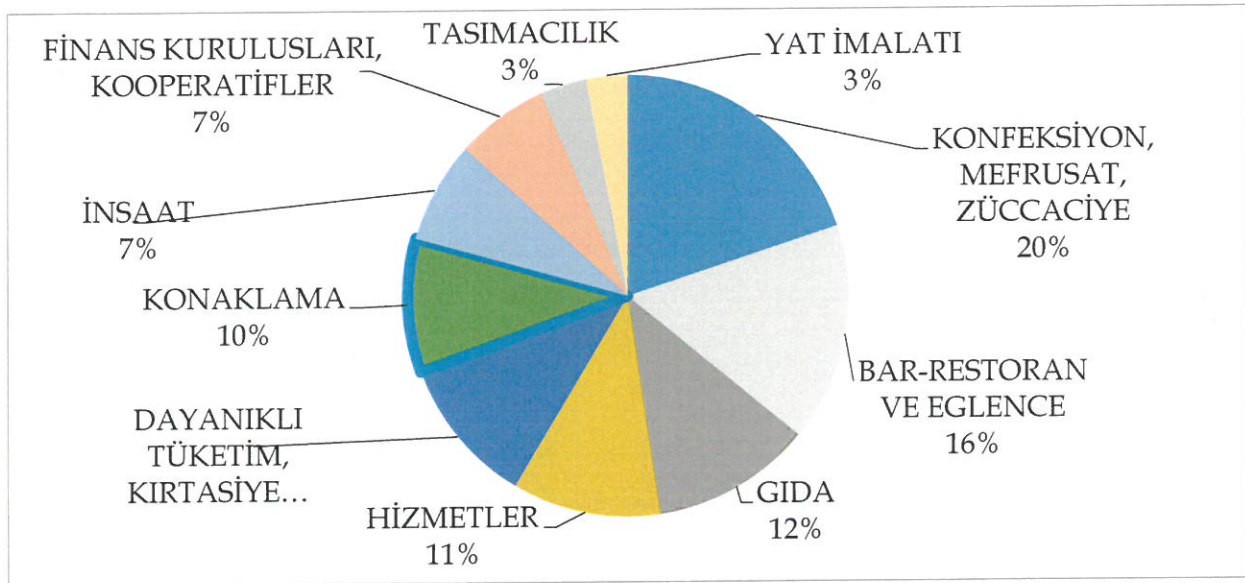
Bununla birlikte kırsal nüfus oranı yüksek olan Bodrum'da tarım da ilçe ekonomisine katkıda bulunmaktadır.

Muğla ilinde turizm girdileri, il genelinde çok önemli bir pay oluşturmaktadır. Ancak, ekonomi, il genelinde tarıma dayalıdır. Tarımsal ürem gelirlerinde en büyük payı sırası ile meyve üremi, tarla ürünleri, yem bitkileri, zeytincilik, hayvansal ürünler, bağcılık, sebzeçilik ve kavun, karpuz üremi alır. Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının büyük bir kısmını Devlet Kuruluşları oluşturmaktadır. Tarımsal ürem açısından ülkenin önemli illerinden olan Muğla, imalat sanayi açısından alt sıralarda yer almaktadır. Muğla'da imalat sanayinin gelişmemesinin temel nedeni ulaşım güçlüğüdür. Ulaşım bağlantıları yakın dönemlere kadar son derece yetersiz olduğundan, ilin ulusal pazarla ilişkisi çok geç başlamış ve yavaş gelişmiştir. Ulusal pazarla bütünleşememenin bir sonucu olarak da il imalat sanayi küçük ölçekli, başta tarım ürünleri olmak üzere yerel ürünleri işleyen ve yerel talebe yönelik ürem yapan yapısını korumuştur. 1970'lerden itibaren hızla gelişen turizm sektörünün, ilin sanayisini canlandırıcı etkisi olmuştur. Muğla ekonomisi içinde ağırlığı görülen “Mermer” sektörü, istihdam sağlama açısından da il için en önemli imalat sanayi alanı olarak sayılmaktadır. Firma sayısı olarak gıda sektörü daha fazla olmasına karşın yarattığı katma değer açısından mermercilik başat bir rol oynamaktadır. Muğla'da mermercilik dışında taş

gıda, ocakçılığı, içki ve tütün, tekstil, giyim ve deri, orman ürünleri, kâğıt ve kâğıt ürünleri, metal eşya, makine ve teçhizat ve yat ve tekne imalat gibi sanayi sektörlerinde ürem yapan işletmeler mevcuttur. Muğla ili yer al kaynakları bakımından oldukça zengindir. Yoğunluk sırasıyla; maden kömürü, feldspat, krom, grafit, kalsit başta olmak üzere, kuvars, zımpara, alüminyum, dolomit ve mika madeni üremi yapılmaktadır. Ayrıca Muğla ilinde değerli taş işlenmesi gibi ürem alanları da önem kazanmaktadır.

İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımlarının İncelenmesi

Bodrum'da faaliyet gösteren işletmelerin sektörlere ve mesleklere göre dağılımı incelendiğinde, ilk üç sektörü %20 ile konfeksiyon, mefruşat züccaciye, yaklaşık %16 ile bar, restoran ve eğlence ve gene yaklaşık %12 ile gıda sektörü içerisinde iş yapan firmaların oluşturduğu gözlenmektedir. Bu oranlara bakıldığında tüm faaliyet gösteren işletmelerin %50'sinin bu 3 sektör içerisinde toplandığı görülmektedir.



Grafik 3. İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımları

4.7. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı içerisinde askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi yer almamaktadır. Ayrıca Bodrum-Milas Havaalanı planlama alanına kuş uçuşu 28 km mesafede olup mania alanına girmemektedir.

4.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

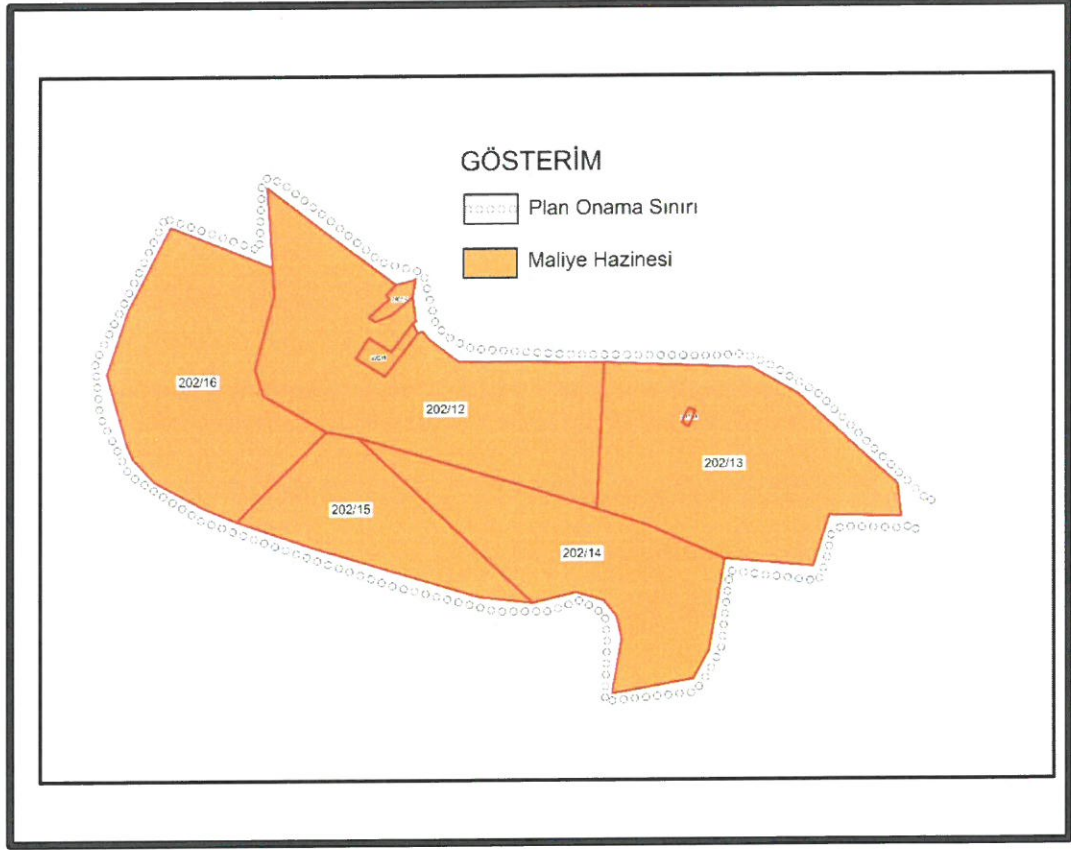
Planlama alanı 'Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi' sınırı içerisinde kalmaktadır.

4.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama Alanının tamamı 3. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalmaktadır.

4.10. Mülkiyet Yapısı

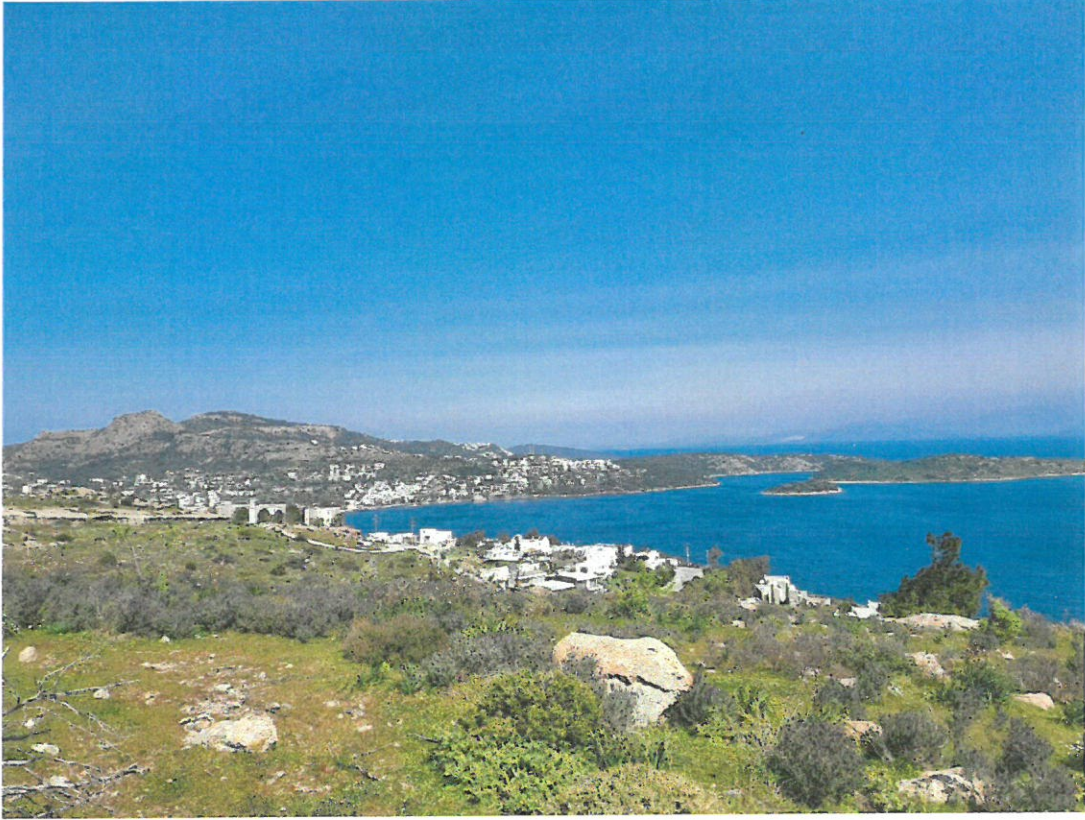
Planlama alanının içerisinde kalan alan 202 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 no.lu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Toplam planlama alan büyüklüğü 55,643.89 m²'dir.

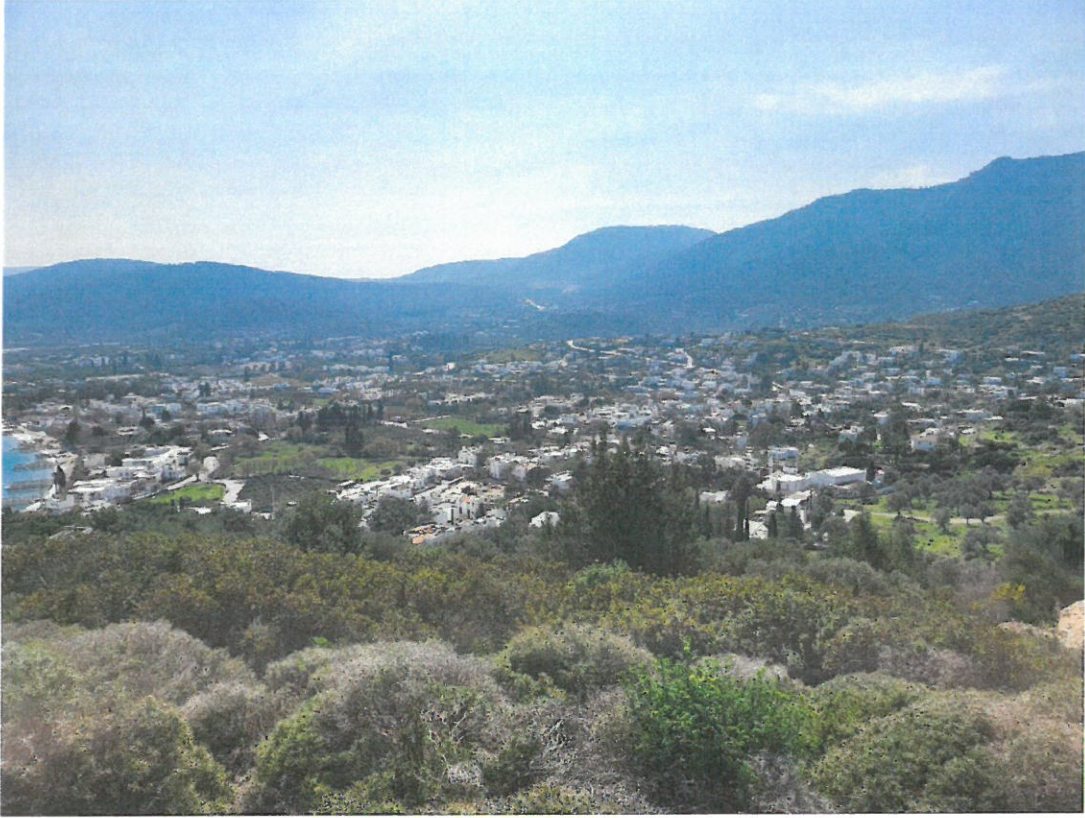


Şekil 15. Mülkiyet Analizi

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	MÜLKİYET
202/10	246.27	Maliye Hazinesi
202/11	355.13	Maliye Hazinesi
202/12	14,510.38	Maliye Hazinesi
202/13	13,058.72	Maliye Hazinesi
202/14	9,821.37	Maliye Hazinesi
202/15	6,144.63	Maliye Hazinesi
202/16	11,468.20	Maliye Hazinesi
202/54	39.19	Maliye Hazinesi
TOPLAM	55,643.89	

4.11. Planlama Alanına Dair Fotoğraflar



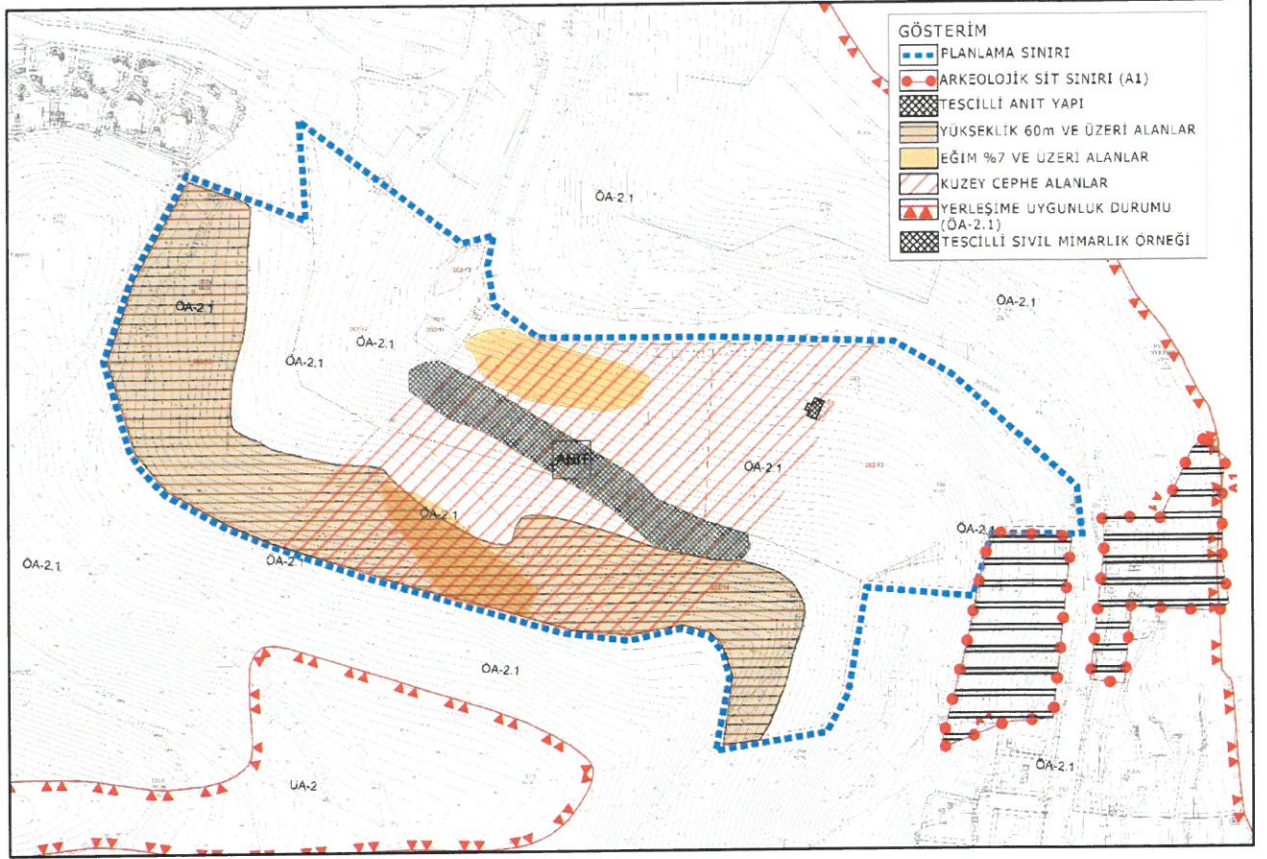


Şekil 16. Planlama Alanına Dair Alan Fotoğrafları

4.12. Eşik Analizi

Planlama alanına dair topografik, jeolojik-jeoteknik, doğal yapı, sit ve diğer koruma alanları analiz edilerek birlikte değerlendirilerek eşik analizi oluşturulmuştur.

Alan düz bir topografya sahip, eğim açısından bakıldığında kısmen eğimli bir alandan oluştuğu görülmektedir. Alanda tescilli ant yapı ve sivil mimarlık örneği bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik açıdan planlama alanı önemli alanlar 2.1'de kalmakta olup yerleşime uygunluk açısından bir sakınca bulunmamaktadır.



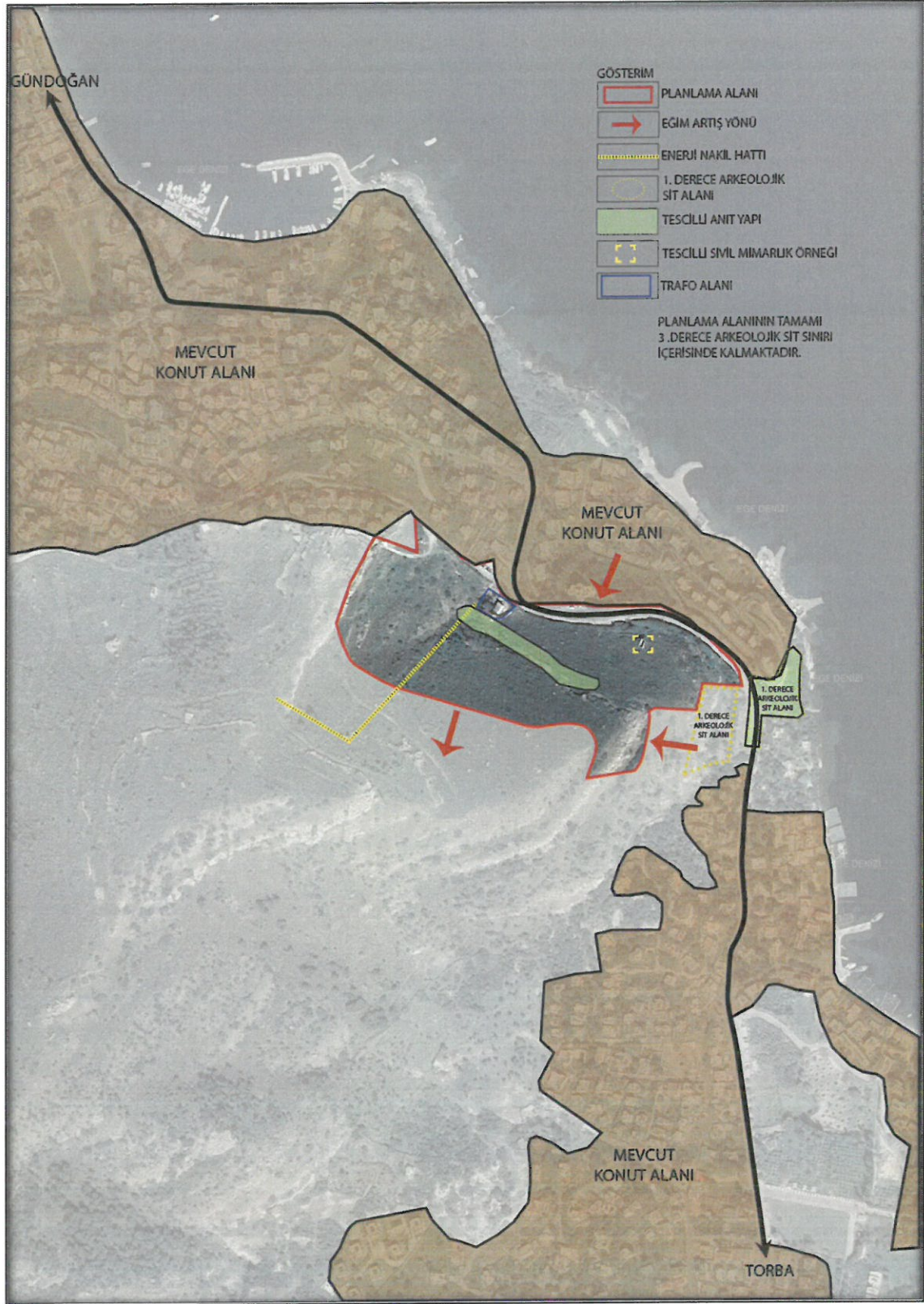
Şekil 17. Eşik Analizi

5. SENTEZ

Planlama alanı Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanına Atatürk Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Planlama alanı 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve ‘Muğla Bodrum Yalıkavak Gündoğan Göltürkbükü Turizm Merkezi Alanında kalmaktadır.

Planlama alanına dair yapılan analizler, toplanan kurum/kuruluş görüşleri ve imar planına esas hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt doğrultusunda yerleşilebilirlik ön planda tutularak sentez çalışması ve planlama alanının mevcut durumuna göre yapılmıştır. Planlama alanını çevreleyen doğal ve yapay eşikler bulunmakta olup bu eşikler şu şekildedir; tescilli kültür varlıklarının bulunması, trafo alanının bulunması ve planlama alanına esas kurum kuruluş görüşleridir.



Şekil 18. Planlama Alanı Sentez Çalışması

6. BÖLÜM: KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin YPM-SPY sayılı yazısında;

'Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir (Ek-2). Ayrıca, kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla Türkbükü Mahallesi, 202 ada, 13 parsel ile 202 ada, 50 parsel isabet eden alanda seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli $4 \text{ m} \times 9 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$ boyutlarında (çekme mesafeleri hariç) 2 adet trafo alanı ile planlama sahasına isabet eden Göltürkbükü TR 11 isimli mevcut trafo binasının bulunduğu alanın (Ek-3) imar planında trafo alanı olarak planlanması gerekmektedir. Bu itibarla; söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak taslak planların Şirketimize sunulması halinde, yapılmak istenen imar planı çalışmalarına esas nihai Şirket görüşümüz Bakanlığınıza sunulacaktır.' denilmiştir.

AKMERCAN MUĞLA DOĞALGAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

AKMERCAN Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 28.04.2022 tarihli AE-2022.-MG.-2568 sayılı yazısında;

'İlgi yazınızın ekinde gönderilen alanlarda yapılan incelemede imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketimizin her hangi bir alt / üst yapı tesis planlaması bulunmamaktadır. 4646 sayılı DOĞAL GAZ PİYASASI KANUNU'nun 4. Maddesinde "Doğal gaz dağıtım şirketleri, lisanslarında belirtilen dağıtım bölgesi kapsamında doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmakla yetkili olup, dağıtım bölgesi kapsamında bulunan şehirlerin imarlı alanlar bütününde dağıtım faaliyeti yapmakla yükümlüdür." hükmü gereğince firmamız planlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları içerisinde doğalgaz dağıtımını yapmakla yükümlüdür. Planlama alanları içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için bahse konu alan içerisinde oluşturulacak park ve/veya kamusal hizmet alanlarının içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması ve bu alanlara uygun güvenlik mesafeleri bırakılması gerekmektedir.

İlgili kanun ve yönetmelikler kapsamında gerekli izinlerin alınması ve planlama alanı içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca yoktur.' denilmiştir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI

Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığının 19.04.2022 tarihli 26106802-622.02 - E.2554166 sayılı yazısında;

'Söz konusu çalışma alanlarına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğünün 19.04.2022 tarihli E-52903122-303.01[303.01]-3439601 sayılı yazısında;

'Yapılan incelemede, söz konusu parsellerin, Kurumumuza ait herhangi bir İçme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, 2014/1 sayılı genelgede bahsedilen koruma alanlarında kalmadığı, Herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı, yapımı Kurumumuz tarafından gerçekleştirilerek Muğla Büyükşehir Belediyesi MUSKİ Genel Müdürlüğüne devredilen Bodrum Acil İçme Suyu İsale Hattı'nın geçtiği tespit edilmiştir. İsale hattı için ilgili Kurumdan görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu sahalarda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün 19.04.2022 tarihli E- 52903122-303.01[303.01]-3439601 sayılı yazısında;

'Yapılan inceleme neticesinde bahse konu sahada Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte söz konusu planlama çalışmalarına konu faaliyetlerin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere imar planı çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.' denilmiştir.

T.C MUĞLA VALİLİĞİ İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

T.C Muğla Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğünün 31.05.2022 tarihli E-68215858-754-50998592 sayılı yazısında;

'Bahse konu Türkbükü Mahallesi'nde bulunan 202 ada 10 ve 12 parsel numaralı taşınmazların imar planında Ortaöğretim Tesis Alanında kaldığından yazımız ekinde gönderilen Bakanlığımız, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülerek, planlama alanına ilişkin varsa talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili kuruma iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmesi amacıyla Bakanlığımıza iletilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir.' denilmiştir.

T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Bodrum Belediyesi Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 03/06/2022 tarih ve E81855825115.01.99115783 sayılı yazısında;

'Bu doğrultuda, belirtilen parsellerin yasal durumlarının araştırılması, Söz konusu teklife yönelik Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliği'nin Tekliflerin Bakanlığa Sunulması başlığında yer alan 6, 7 ve 8.maddeleri esas alınarak Rezerv

Yapı Alanlarına ilişkin 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı'nda bulunan kullanımlar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara yönelik hususların bir arada değerlendirilmesi gerektiği' denilmiştir.

T.C. BODRUM KAYMAKAMLIGI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ

TC. Bodrum Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 25/04/2022 tarih ve E-52903122-303.01[303.01]-3439601 sayılı yazısında;

'Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü ve Göl Mahallelerinde 202 Ada 10-11-12-13-14-15 16-50-54 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazlar Bakanlığımızca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Bu kapsamda; ilgi yazının ekindeki krokide sınırları belirtilen alanda Camiye ihtiyaç duyulduğundan dolayı, imar değişikliğinde 2.000 m alanın Cami, Müstemilat (wc,2 şadırvan,lojman) ve Kur'an Kursu olarak ayrılmasını kurum görüşümüz uygun olacağı' denilmiştir.

T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 22/04/2022 tarih ve E 16803100-754/802183 sayılı yazısında;

'Söz konusu parseller İdaremizin karayolu sorumluluk ağı içerisindeki otoyol, devlet yolu ve il yollarına cephe teşkil etmemekte olup İmar Planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 16/05/2022 tarih ve E53618066115.01.02109431 sayılı yazısında;

'Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen taşınmazların mücavirinde mülkiyeti Belediyemize ait taşınmazın bulunmadığı, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları uygun mütalaa edildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (ç) yazısı ile söz konusu parseller üzerinde Daire Başkanlığımız yatırım ve çalışmalarını etkileyen bir husus tespit edilmediği, parselere yönelik yapılacak imar planı çalışmaları için trafik etüdü hazırlanması gerektiği, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (d) yazısı ile konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (f) yazısı ile bahse konu parseller ve çevresinde Daire Başkanlığına ait herhangi bir yatırım programı bulunmadığından uygun olduğu,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (g) yazısı ile konunun, Daire Başkanlığı teknik elemanları tarafından incelendiği, İlimiz, Bodrum İlçesi, Türkbükü ve Göl Mahallelerinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı,

Türkbükü Mahallesi, 202 adasında yer alan, 10, 12 parsel sayılı taşınmazların 0.15/0.30 yapılaşma koşulları ile "Ortaöğretim Tesisi Alanı", "Yol Alanı", "Park Alanı" ve "Enerji İletim Hattı" kullanımları ile, 11 parsel sayılı taşınmazın "Trafo Alanı" kullanımı ile, 13, 14, 15, 16 parsel sayılı taşınmazların 0.15/0.30 yapılaşma koşulları ile "İdari Tesis Alanı", "Yol Alanı", "Park Alanı" ve "Enerji İletim Hattı" kullanımları ile, 54 parsel sayılı taşınmazın "Tescilli Yapı" kullanımı ile, 50 parsel sayılı taşınmazın 0.10/0.20 yapılaşma koşulları ile "Dini Tesis Alanı" kullanımı ile planlandığı tespit edilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun Tanımlar başlığında yer alan 2. maddesinde Rezerv Yapı Alanlarının "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları" olarak tanımlandığı,

Yukarıda gerek üst ölçekli, gerekse alt ölçekli plan kararları açıklanan taşınmazların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edildiği, 6306 sayılı kanun kapsamındaki iş ve işlemlere ilişkin üst ölçekli plan olan 1/100000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı'nda 7.48. hükmünde "Bu planda Kentsel Yerleşme Alanları içinde kalan ... 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ... ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri v e nüfus kabulleri v e çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir." denildiği, Bu kapsamda; söz konusu teklife yönelik Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliği'nin Tekliflerin Bakanlığa Sunulması başlığında yer alan 6, 7 ve 8. maddeleri göz önünde bulundurularak Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin 1/100000 ölçekli AydınMuğlaDenizli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımında kalan kısımlarına ilişkin bir durumdan söz edildiği, ancak, bahse konu taşınmazların üst ölçekli planda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan kısmında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesi gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; yazımız ekinde gönderilmekte olan ilgi (b), (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) yazılarımız ve yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak plan teklifinin dosyasının 1/100000 ölçekli AydınMuğlaDenizli Çevre Düzeni Planı'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak iletilmesi halinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İlimiz, Bodrum İlçesi, Türkbükü ve Göl Mahallelerinde yer alan, 202 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 50, 54 parsel ve 261 ada, 1 parsel sayılı taşınmazlara yönelik plan tekliflerinin hazırlanması' denilmiştir.

T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 11/05/2022 tarih ve E93846640115.01.0259435 sayılı yazısında;

'Yapılan inceleme neticesinde; Türkbükü ve Göl Mahallelerinde 202 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15,16, 50 ve 54 parseller ile 261 Ada 1 parsel numaralı taşınmazların oluşturduğu planlama alanı içerisinde yazımız eki sayısal (NCZ) dosya içerisinde bölge halkının içme kullanma suyu ihtiyacını ve atıksu bertarafını sağlayan altyapı, üstyapı

ve sanat yapılarımız gönderilmekte olup, planlama alanı içerisinde geçen içme kullanma suyu hatlarımız ile atıksu (kanalizasyon) hatlarımızın geçtiği güzergahların yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması, atıksu (kanalizasyon) sisteminde kullanılmakta olan "Kum Tutucu"nun yerinin (telçit sınırı kadar) ise "Teknik Altyapı Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir. Planlama alanının ileriki yıllarda atıksu (kanalizasyon) bertarafında ve Kurumumuz görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere "Mekansal Planlar Yönetmeliği'ne ve yönetmeliğin eki Ek2' de belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na" göre "Teknik Altyapı Alanlarının" ayrılması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir.' denilmiştir.

TC. MUĞLA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 19/04/2022 tarih ve 34271092-E-52903122-303.01[303.01]-3439601 sayılı yazısında;

'Bahsi geçen imar planı alanlarında Müdürlüğümüzce planlamamız bulunmakta olup, imar planlama parselleri yakınında, Türkbükü Mahallesi 201 ada 7 parsel 5.159,84 m2 yüzölçümlü Hazineye ait Sağlık Bakanlığımıza tahsisli taşınmada. Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu hizmetlerimiz devam ettiğinden, planlamalar yapılırken Sağlık Tesislerimizin korunarak imar planlamaları yapılması' denilmiştir.

TC. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü 20/05/2022 tarih ve E30249517-255.99[255.99]4421424-284-1007 sayılı yazısında;

'Söz konusu imar planı görüşünün sorulduğu Bodrum İlçesi , Türkbükü Mahallesi 202 ada 10-11-12-13-14-15-16-50-54 parsel ve 261 ada 1 parseller , orman tahdit sınırları dışında orman sayılmayan yerlerdendir. Bu parsellerde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

TC. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/04/2022 tarih ve 2726992 sayılı yazısında;

'Söz konusu parsellerde İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.11.1990 tarih ve 1639 sayılı kararı ile tescil edilen ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.04.2017 tarihli ve 5336 sayılı kararı ile yeniden belirlenen I. derece arkeolojik sit alanı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.03.2003 tarihli ve 2283 sayılı kararı ile sivil mimarlık örneği olarak tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2020 tarihli ve 9976 sayılı kararı ile ana kaya oyu çukurları, su hazneleri, işlik, pınar vb. I. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunduğundan

ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 03.07.1987 tarihli ve 3492 sayılı kararı ile tescilli III. derece arkeolojik sit alanında yer aldığından Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği teklifinin yazımız ekinde iletilen tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ve sit alanlarının işlenerek Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere onaylamaya yetkili ilgili idaresinden Müdürlüğümüze iletilmesi ve alanda yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Koruma Bölge Kurulundan izin alınması hususunda;" denilmiştir.

TC. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.08.2022 tarih 12513 sayılı kurul kararında;

'Muğla İli, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 50 ve 54 parsel numaralı Hazine mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporlarının faaliyeti etkilenen tüm kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile düzeltildiği şekliyle 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun olduğuna karar verildi.' denilmiştir.

TC. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08/06/2022 tarih ve E-18032898-303.01-3756057 sayılı yazısında;

" Yapılan incelemede; 202 Ada 10-11-12-13-14-15-16-50-54 Parsel nolu taşınmazların, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında; "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/ Turizm Merkezi" ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde; 261 Ada 1 Parsel nolu taşınmazın ise "1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı", "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/ Turizm Merkezi" ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı hususları tespit edilmiştir. 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde yer alan 8.36. "Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri" başlığının altında; "8.36.8. Kentsel Gelişme ve Tercihli Kullanım Alanlarında Yapılanma Koşulu: Konut Alanlarında: Min. İfraz = 1.000 m2 Emsal = 0,15. Bu alanlarda, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu durumda yapı adedi bağımsız bölüm başına 1.000 m2 kabulünden hesaplanacaktır. Ticaret ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında: Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 2.000 m2 Emsal = 0,30 Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanlarında: Emsal = 0,40 Tercihli Kullanım Alanlarında: Apart otel, butik tatil villası ve pansiyon yapılması durumunda: yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 1.000 m2 Emsal = 0,15; Otel ve tatil köyü yapılması durumunda: Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 7.500 m2 Emsal = 0,30; Butik otel yapılması durumunda: yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 2.500 m2 Emsal = 0,30." şeklinde belirtilmiş olup; Sit Alanlarına ilişkin olarak, "8.7.1. Bu plan kapsamındaki arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığa bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlükte." denilmektedir.

Ayrıca Önemli Doğa Alanlarına ilişkin olarak; "8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır. 8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur." hükümleri yer almaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; Plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna göre; imar planı yapılacak olan alanda, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması şartıyla; Kentsel Gelişme Alanı kullanımında kalan alanlarda 8.36.8. nolu Plan Hükümleri çerçevesinde işlem yapılabileceği; söz konusu alan Önemli Doğa Alanı sınırları içerisinde kaldığından, oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunlu olduğu değerlendirilmekte olup; 261 Ada 1 Parsel nolu taşınmazın Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde kalması sebebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığa bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planlarına uyulması şartı ile sakınca bulunmadığı'' denilmiştir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEİAŞ) Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının E-92914634-754-1207497 sayılı yazısında;

'Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.' denilmiştir.

T.C.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün E-73982974-307.99[480210460]-2752283 sayılı yazısında;

‘Türkbükü Mahallesi 202 ada, 10-11-12 - 13-14-15 -16-50 ve 54 parsel numaralı taşınmazlar 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Göl Mahallesi, 261 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ise 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsüne sahip olduğundan bu taşınmaza yönelik olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulumuzun görüşü alınması gerekmektedir.

Yukarıda değinilen hususlar çerçevesinde anılan taşınmazlara yönelik olarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Bakanlığınızca imar planı çalışması yürütülmesi hususunda Bakanlığımızca herhangi bir sakınca görülmemektedir.’ denilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Muğla Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğünün 30.09.2022 tarih E-46656313-235.01-6874861 sayılı yazısında;

‘Talep konusu alanın 5403 sayılı kanun kapsamında etüt yapılmış olup, Göl Mahallesi 202 ada 10 parsel haricinde kalan alanlar Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak değerlendirilmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13. Maddesi gereğince tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Göl Mahallesinde bulunan 202 ada 10 parsel numaralı taşınmaz ise 3573 sayılı kanun kapsamında zeytinlik olarak değerlendirilmiş ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun madde 20 (Değişik: 28/2/1995-4086/5 md.): ‘Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10’unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu Kanunun yayımından önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir.’ Hükümüne işlem tesis edilmesi gerekmektedir.’ denilmiştir.

7. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Planlamanın amacı, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi 202 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 no.lu parsel sınırları içinde kalan ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemleri ortaya koymaktır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı ile;

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, sağlıklı kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı planlamanın hayata geçirilmesi
- Yer bilimsel (jeolojik- jeoteknik) etütlerin yapılaşmayı yönlendirmesi,
- Kentin ihtiyaç duyduğu nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesinde yer almakta olup yaklaşık 5,5 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alanın yapılaşmamış olduğu görülmektedir.

Bodrum İlçesi, turizm sektöründe Türkiye'nin uluslararası öneme sahip merkezlerinden biridir. 1970'li yıllardan itibaren, küçük bir sahil kasabasından, turizmin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Buna, son yıllarda yaygınlaşan, yabancı uyrukluların ilçeye yerleşmeleri ile çok sayıda ikinci konut sahiplerinin sürekli olarak burada yaşamaya başlamaları da eklenince Bodrum'un kış nüfusu her geçen gün artmaya devam etmiştir. Günümüzde ilçenin ekonomisi, turizm gelişimine bağlı olarak, turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir.

Geleneksel tekne imalatçılığı da yine turizm sektörüne bağlı olarak, gelişme göstererek ilçe ekonomisinde önemli yere sahip olmuştur. Bodrum ilçesinin sektörel dağılımı hizmetler, tarım ve sanayi sıralaması şeklindedir.

Bodrum ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla imar planı hazırlanmıştır.

İmar planı hazırlanırken; bölgenin doğal güzellikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planı kararları çevre yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

7.2. Planlama Alanı Nüfusu

Planlama alanının çevre yapılaşma durumuna göre ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğünün 100 m² olduğu öngörülmüştür. Türkbükü Mahallesi'nin 2021 yılına ait TÜİK verilerinde belirtilen 2.88 hane halkı büyüklüğünden kişi başına düşen inşaat metrekaresi (100 m²/2.88 kişi) 35 m²/ kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ayrılan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonu toplamda 39.584 m² büyüklüğündedir. Ticaret+ Konut Alanlarında 0.15 emsal değeri belirlenmiştir. Hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler dikkate alındığında kişi başı inşaat alanı 35 m² olarak belirlenmiş olup, Ticaret-Konut alanlarının %5'inin ticaret fonksiyonu olarak kullanılabilceği ön görülerek planlama alanının maksimum nüfusu 162 kişi olarak hesap edilmiştir.

Tablo 4. Planlama Alanı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	NÜFUS (Kişi)
TİCARET+KONUT ALANI	39,584.29	0.15	5937.64	162

Tablo 5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları

YÖNETMELİK STANDARTLARINA GÖRE DONATI ALANLARI (NÜFUS: 162 kişi)				
	ALTYAPI ALANLARI	MEVZUAT (Kişi başı m2 / Asgari Birim m2)	STANDART ALAN (m2)	PLANDA ÖNERİLEN ALAN (m2)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0,6/2.000	2,000	2,249.76
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10,00	1,620	8,419.80
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	2,00	324	1,243.41

7.3. Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir ve yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Tablo 6. Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIM TABLOSU				
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	NÜFUS (Kişi)
TİCARET+KONUT ALANI	39,584.29	0.15	5937.64	162
DAĞITIM TOPLAM	39,584.29	-	-	162
DONATI ALANLARI	MEVZUAT (Kişi başı m2 / Asgari Birim m2)	STANDARTA GÖRE OLMASI GEREKEN ALAN (m2)	PLANDA ÖNERİLEN ALAN (m2)	FARK (m2)
ANAOKULU	0,6/2.000	2,000	2,249.76	250
PARK	10,00	1,620	8,419.80	6,800
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2,00	324	1,243.41	919
DONATI TOPLAM	-	3,944	11,912.97	7,969

*Ticaret Konut Alanlarının %5'i Ticaret Alanı olarak kullanılabilir.

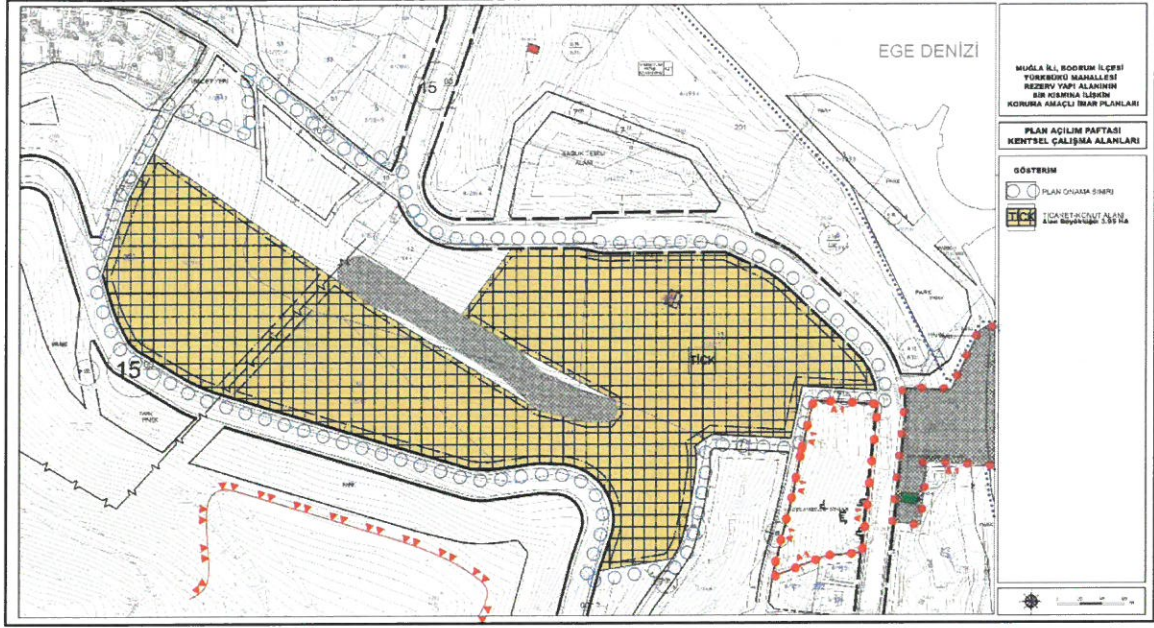
*Kişi Başı inşaat alanı 35 m² olarak hesaplanmıştır.

Planlama Alanı içerisinde donatı alanları Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar göz önünde bulundurularak, imar planının ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

Hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

7.4. Kentsel Çalışma Alanları

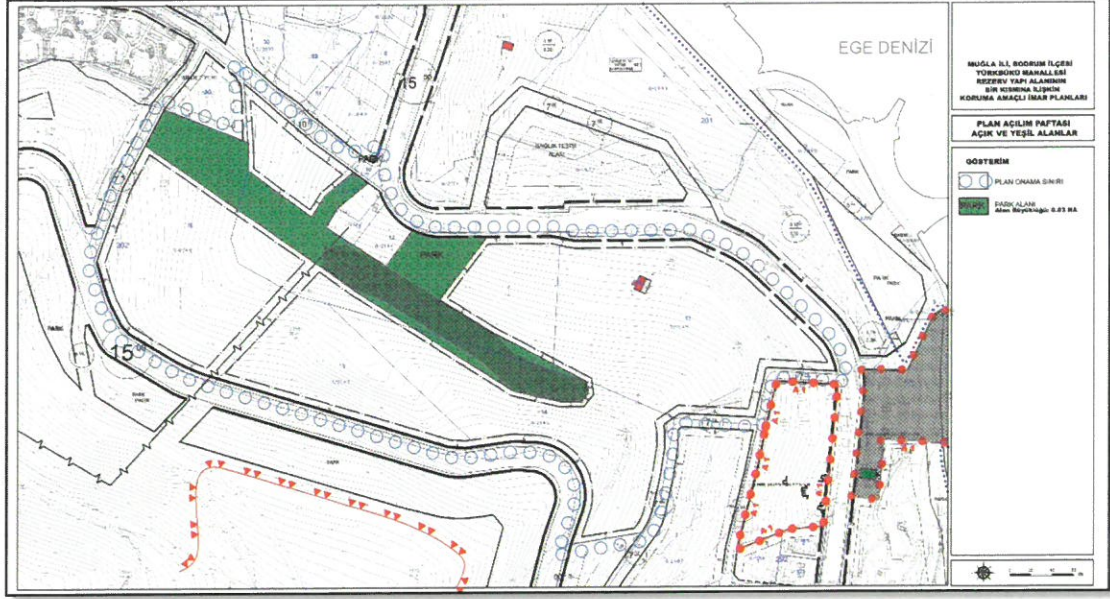
Planlama alanında; kentsel çalışma alanları (konut + ticaret) 39584.29 m² alan kapsamakta olup, bu alanlar planlama alanının %71,14'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 19. Kentsel Çalışma Alanları

7.5. Açık ve Yeşil Alanlar

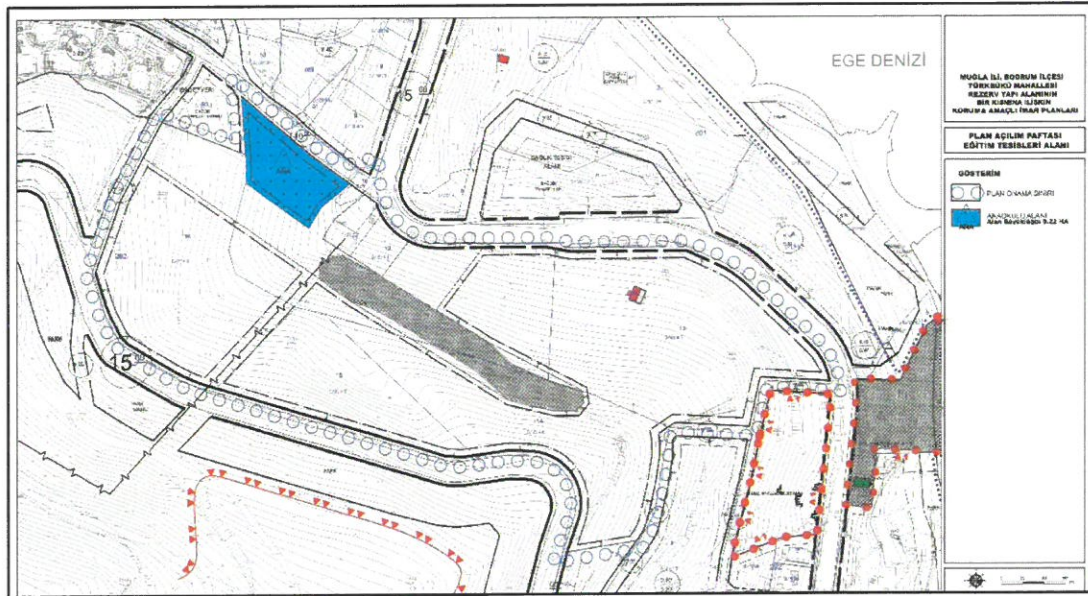
Planlama alanında; açık ve yeşil alanlar 8419.75 m² alan kapsamakta olup, bu alanlar planlama alanının %15.13'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 20. Açık ve Yeşil Alan

7.6. Eğitim Tesis Alanları

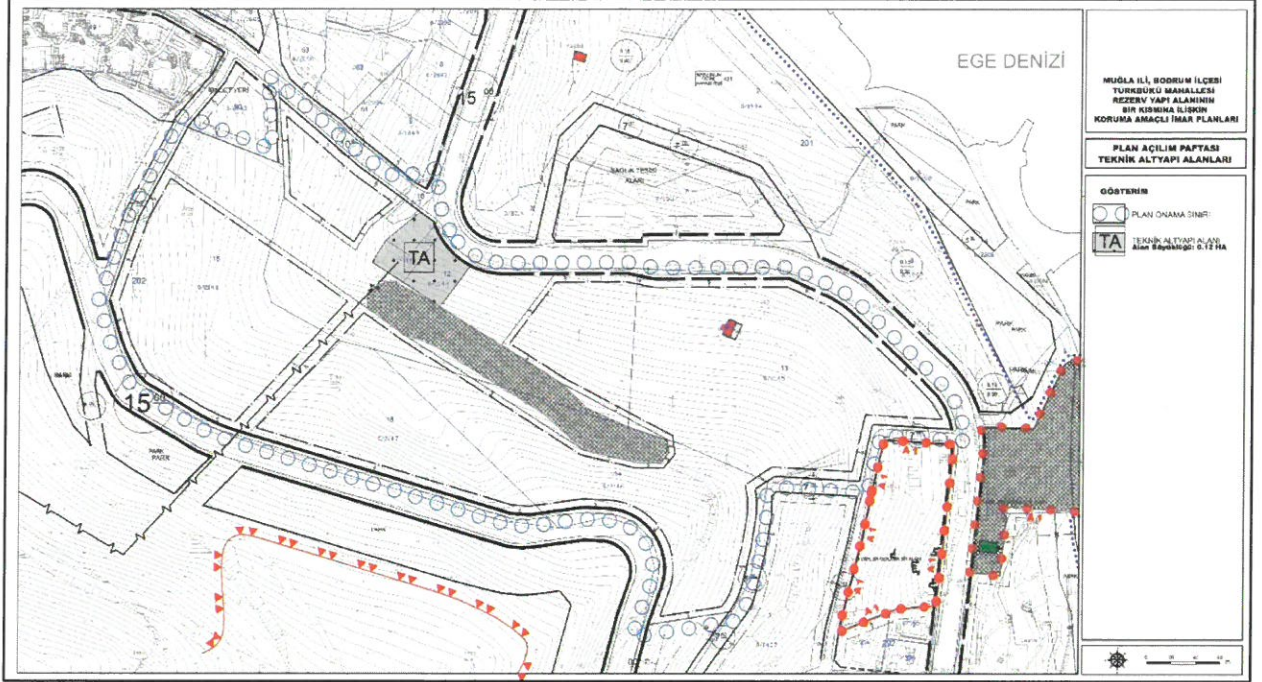
Planlama alanında; eğitim tesis alanları (anaokulu) 2249.76 m² alan kapsamakta olup, bu alanlar planlama alanının %4.04'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 21. Eğitim Tesis Alanları

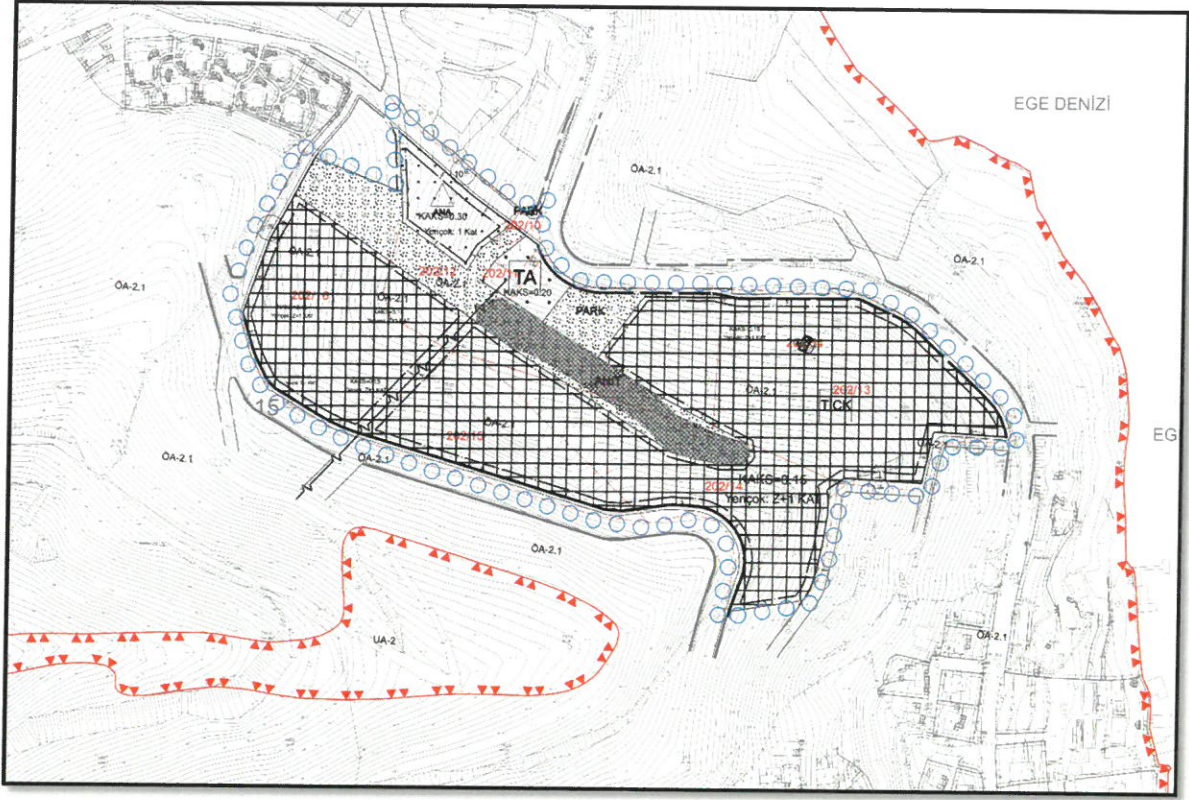
7.7. Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında; teknik altyapı alanları (teknik altyapı alanı) 1243.41 m² alan kapsamakta olup, bu alanlar planlama alanının %2.23'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 22. Teknik Altyapı Alanları

7.8. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 23. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı

Tablo 7. Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (m ²)
TİCARET+KONUT ANAOKULU	39,584.29	71.14	0.15	5,937.64
TEKNİK ALTYAPI	2,249.76	4.04		
PARK	1,243.41	2.23		
YOL	8,419.75	15.13		
TOPLAM	4,146.68	7.45		
	55,643.89	100		