

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	1
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	6
3. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	9

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	1
Şekil 2: Yerleşime Uygunluk Durumu	3
Şekil 3: Sit Alanları-Korunan Alanlar	4
Şekil 4: Mülkiyet Durumu	5
Şekil 5: Orman Durumu	5
Şekil 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 7: Yalçıftlığı 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 8: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan.....	10
Şekil 9: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan.....	11
Şekil 10:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan.....	12
Şekil 11:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan.....	13
Şekil 12:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan.....	15
Şekil 13: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ...	16
Şekil 14: İtiraz Sonrası Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	17
Şekil 15: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	18
Şekil 16: İtiraz Sonrası Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Bu plan açıklama raporu 29.08.2023 tarihinde onaylanan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1 numaralı parsel ve yakın çevresine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından 29.08.2023 tarihinde onaylanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin askı itirazları sonrasında yapılan düzenlemeleri içermektedir.

Planlamaya konu alan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı yerleşmesinin Kızılağaç Mahallesi sınırları içinde ve kıyı bölgesinde yer almaktadır. 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.

Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Earth

Aynı zamanda 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.

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.

07.09.2012 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar (ÖA-2.2), Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2) olarak tanımlanmıştır.

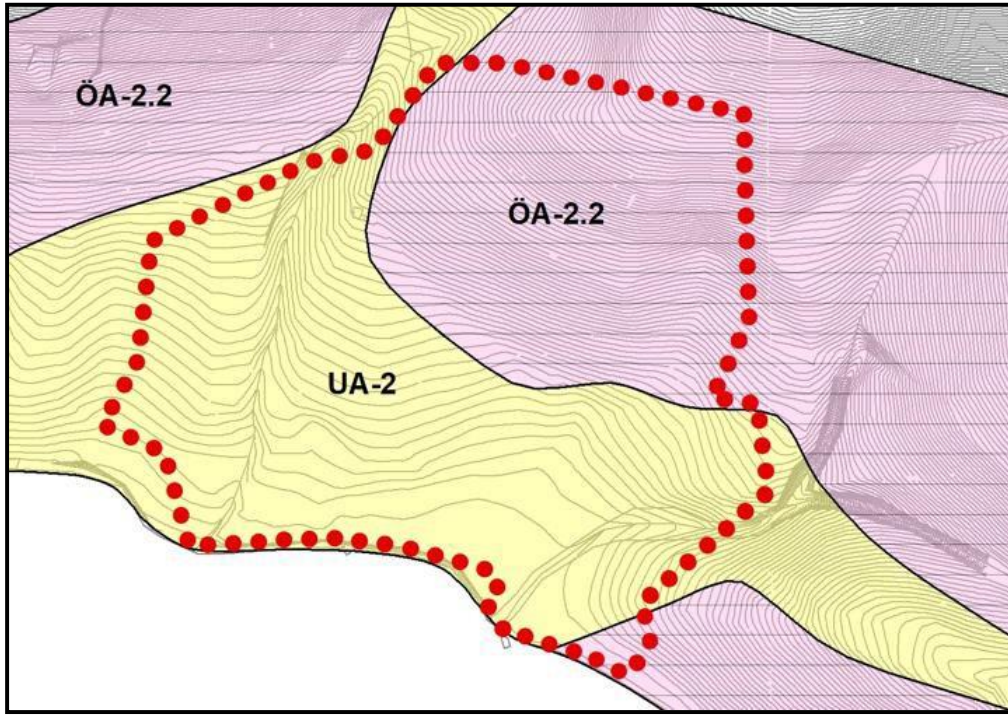
Önlemler Alan 2.2 (ÖA-2.2): Bu alanlarda mevcut durum itibariyle herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak tüm inceleme alanında bol kırık ve çatlaklı yer yer yarısı gömülü kaya bloklarından oluşan kireçtaşları gözlenmekte olduğundan eğimin yüksek olduğu kesimler (%20- 60) doğal afet tehlikesi açısından gerek statik gerekse dinamik koşullarda etkilenmesi mümkün gözükmemektedir. Dolayısıyla bu alanlar, önlem alınabilecek kaya düşmesi riskli alanlar diye tanımlanmış olup Önlemler Alanlar 2.2 olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.2” simgesiyle gösterilmiş olup aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev 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 önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekir.

- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.

Yerleşime Uygun Alanlar-2 (UA-2): Çalışma alanında jeolojinin Kışladağı formasyonlarına ait kireçtaşlarından oluştuğu ve eğim değerinin % 0-20 olduğu alanlar “Uygun Alanlar-2 (UA-2)” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri ve oturma, taşıma gücü gibi mühendislik problemleri beklenmemektedir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temeli derinliği belirlenmeli ve yapı statigine yönelik veriler hesaplanmalıdır.

Şekil 2: Yerleşime Uygunluk Durumu



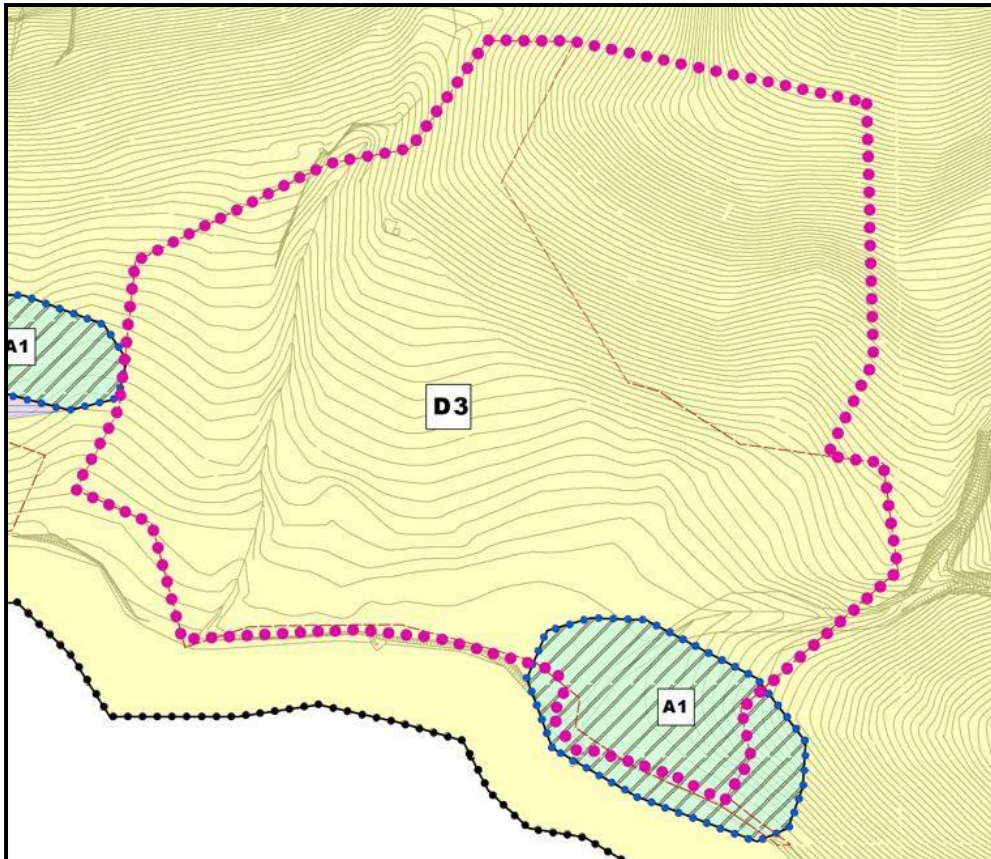
Alan sınırları içerisinde Arini Deresi ile 1 adet kuru dere bulunmaktadır.

Bölgede 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. Bu kapsamda alanın tamamı III. derece doğal sit alanıdır. Ayrıca planlama alanının doğu ucunda ve batısında tescilli I. ve III. derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır. Batısında yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanları planlama sınırları dışında yer almakta olup planlamaya konu bölgenin doğu kıyısında yer alan I. derece arkeolojik sit alanı bu çalışma alanı dahilinde bulunmaktadır. Söz konusu I. derece arkeolojik sit alanı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.04.2016 tarih ve 4346

sayılı kararıyla tescil edilmiş olup bu alanda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 11551 sayılı kararı alınmıştır. Kararda;

“...305 ada 1 numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin planlama alan sınırının I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırı dışında bırakılmasına, I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırları içerisine dahil edilmesi halinde ise Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterim, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine ilişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6-g maddesi gereği sit alanı bütününe yönelik planlama çalışması yapılmasının uygun olduğuna karar verildi.” denilmektedir. Ayrıca karar ekinin ileildiği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.11.2021 tarih ve 1939854 sayılı üst yazısında; *“...I. derece arkeolojik sit alanı dışında bulunan alanın, görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Yasa Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir taşınmaz veya taşınır kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşulu ile planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.”* denilmiştir.

Şekil 3: Sit Alanları-Korunan Alanlar



ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla İl Müdürlüğü-Proje ve Tesisler Müdürlüğü'nün 26.08.2021 tarihli görüş yazısında; planlamaya konu bölgede TEDAŞ' a ait mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunmadığı, ancak plan ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayının ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den alınması suretiyle yola cepheli ve 9*34=36 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo binasının ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Türkiye Elektik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün (21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü) 14.09.2021 tarih ve 836910 sayılı yazısında Teşekküllerine ve Bölge Müdürlükleri sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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 Yalçıftlık 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.

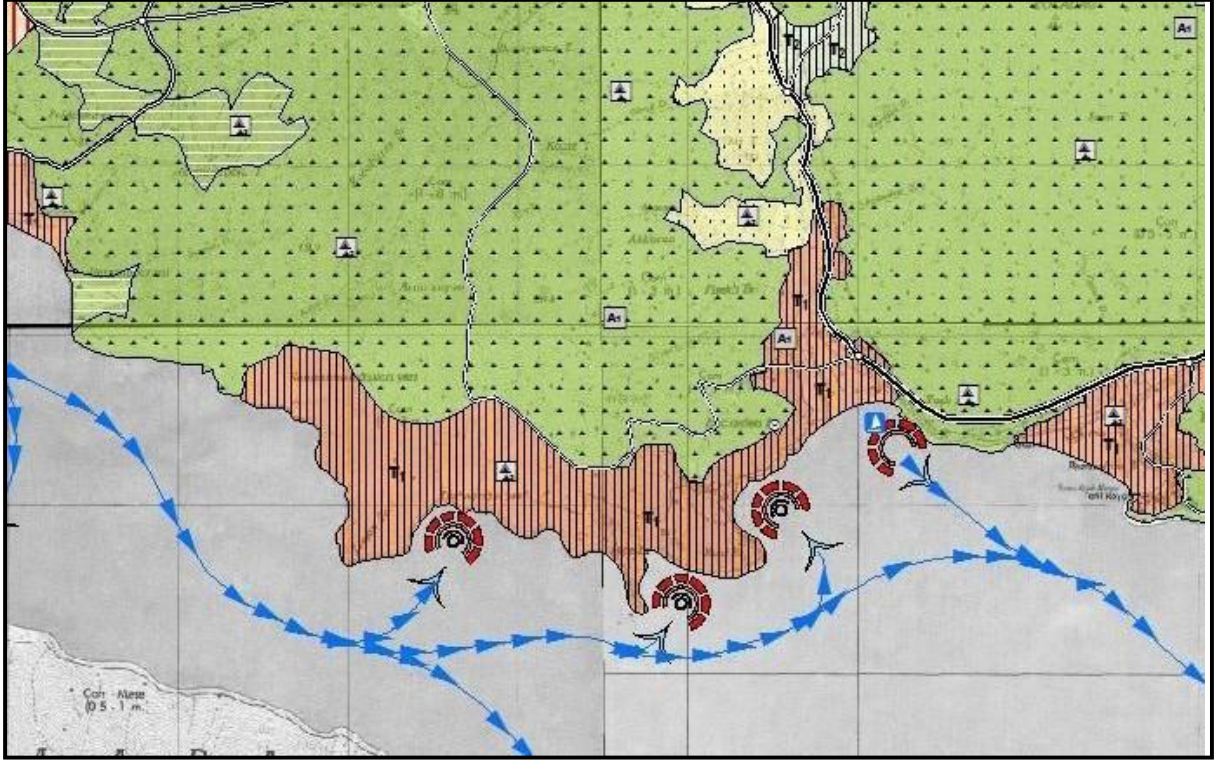
Şekil 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Planlama alanının içinde bulunduğu bölgedeki diğer üst ölçekli plan ise 1/25000 ölçekli çevre düzeni planıdır. 07.02.2013 tarihi itibariyle 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.

Söz konusu planda planlamaya konu bölgede “T1 Turizm Tesis Alanı” olarak karar getirilmiştir.

Şekil 7: Yalçiftliği 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı



2.2.ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına yönelik 29.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) koruma amaçlı imar planları (1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) onaylanmıştır.

3. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

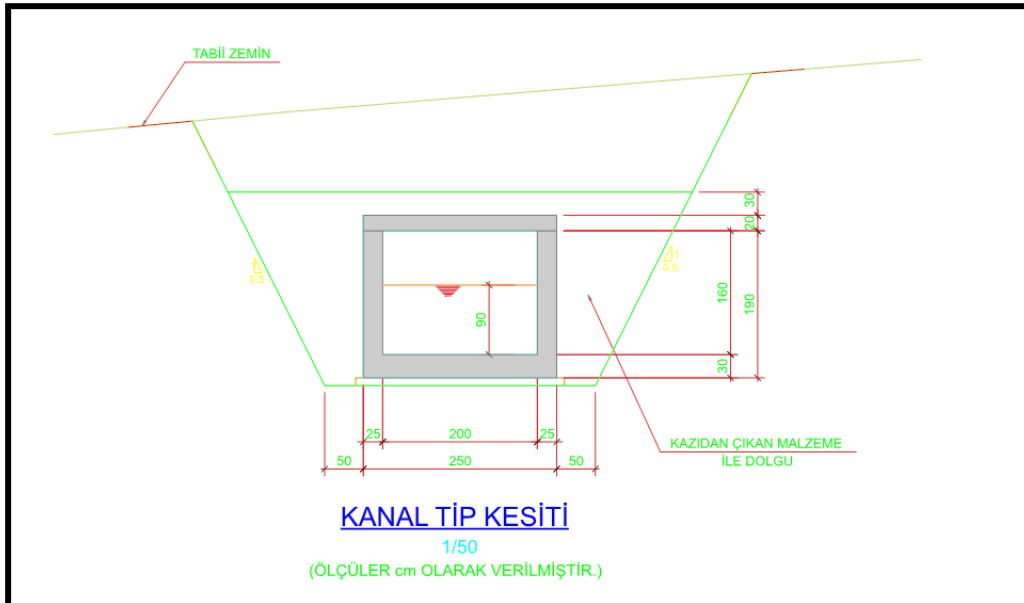
Planlama alanına yönelik koruma amaçlı imar planları 29.08.2023 tarihinde onaylanmış, 07.09.2023 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Askı itirazları kapsamında onaylanan planda birtakım değişiklikler yapılması gerekmiştir.

Öncelikle DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 3898480 sayılı yazısı eki Arı İni Dere Taşkın Koruma Drenaj Kanalı projesi doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi talep edilmiş, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 3898480 sayılı yazısı eki Arı İni Dere Taşkın Koruma Drenaj Kanalı projesinde kanalın parselin dış sınırına alınması sebebiyle bu doğrultuda planın revize edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu görüşe göre verilen kesit ve tablo aşağıdaki gibidir.

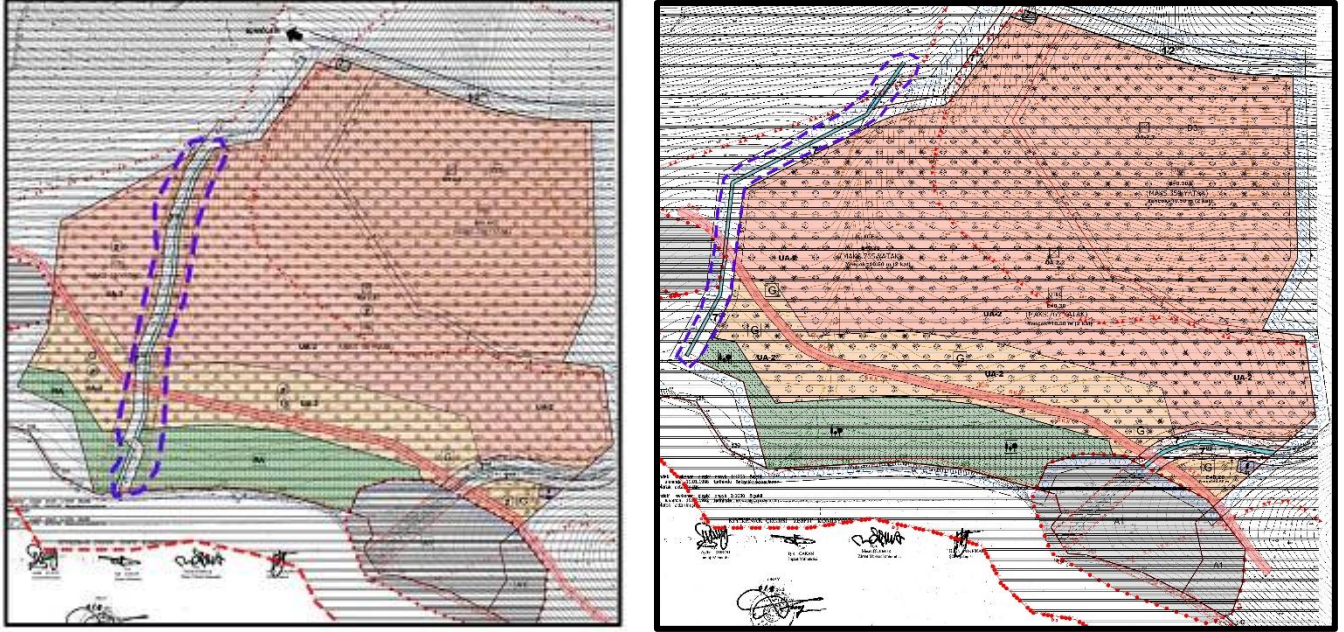
KANAL KARAKTERİSTİKLERİ TABLOSU												
BODRUM KIZILAĞAÇ ARINI DERESİ	b (m)	h (m)	m	F (m ²)	U (m)	R (m)	n	J	V (m ³ /sn)	Q (m ³ /sn)	P (m)	h+p (m)
Q ₁₀₀	2.00	0.95	0.00	1.89	3.89	2.06	0.0165	0.01502	4.579	8.66	0.65	1.60
	2.00	0.51	0.00	1.02	3.02	2.96	0.0165	0.085	8.497	8.66	1.09	1.60
	2.00	0.47	0.00	0.93	2.93	3.15	0.0165	0.11	9.302	8.66	1.13	1.60
	2.00	0.62	0.00	1.23	3.23	2.63	0.0165	0.04847	7.013	8.66	0.98	1.60
Q ₅₀₀	2.00	1.22	0.00	2.44	4.44	1.82	0.0165	0.01502	4.959	12.1	0.38	1.60
	2.00	0.64	0.00	1.28	3.28	2.56	0.0165	0.085	9.425	12.1	0.96	1.60
	2.00	0.59	0.00	1.18	3.18	2.70	0.0165	0.11	10.289	12.1	1.01	1.60
	2.00	0.79	0.00	1.58	3.58	2.27	0.0165	0.04847	7.669	12.1	0.81	1.60

SOME	KB	S1	S2	S3	KS
A (Gr.)	-	230.83g	136.88g	224.70g	-
D (Gr.)	-	30.83g	63.12g	24.70g	-
Y:	542524.77	542495.87	542394.10	542384.69	542343.70
X:	4096356.88	4096316.13	4096264.48	4096178.97	4096103.53



Yeniden alınan DSİ görüşü doğrultusunda planlama alanının ortasından geçen Arini Deresi parselin batı dış sınırına alınmış olup DSİ görüşü doğrultusunda bu alanda yeniden düzenleme yapılmıştır.

Şekil 8: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan

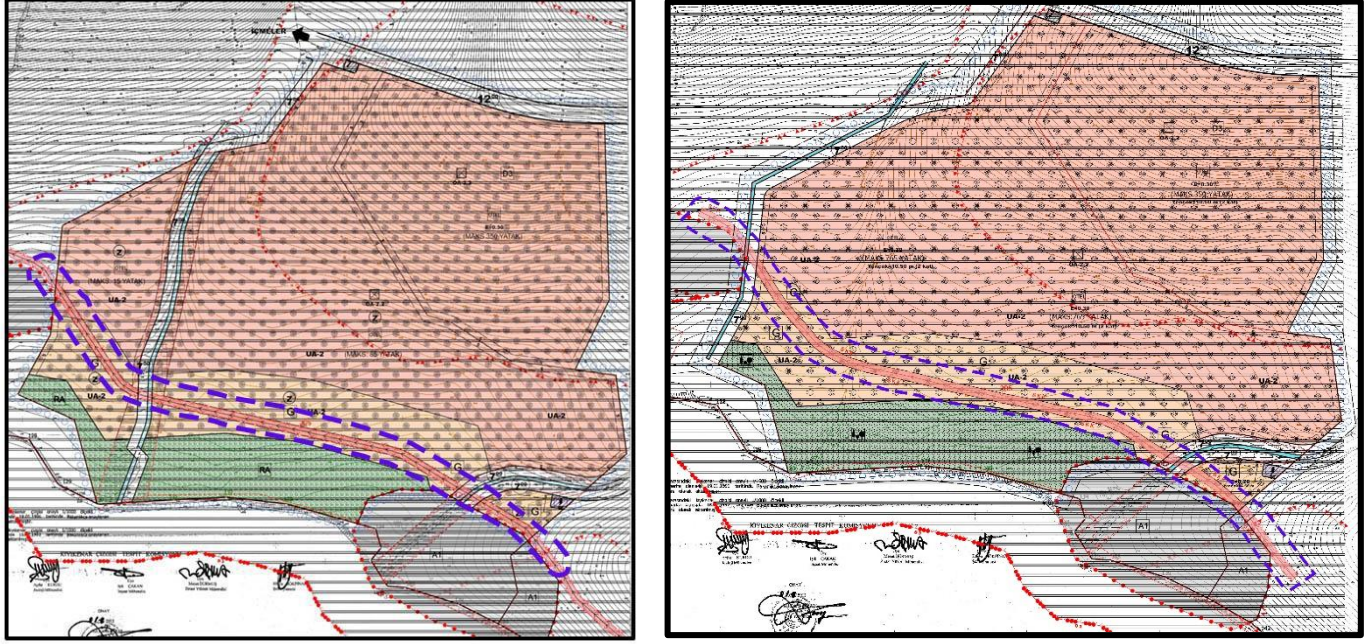


Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı 05.10.2023/7586084 sayılı itiraz dilekçesinde; Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün yapım çalışmaları sırasında gerek arazi durumu gerek zemin yapısına istinaden değiştirilerek (kaydırılarak) yapımı tamamlanan atıksu (kanalizasyon) hattı güzergahının güncel hali ile planlara işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

MUSKİ tarafından daha önce verilen görüşe göre atık su (kanalizasyon) hattının uygulama aşamasında kaydırılmış olması sebebiyle mevcut uygulamaya göre hattın yeniden düzenlenmesi ve MUSKİ görüşü doğrultusunda plan hükümlerine "Planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattı bulunmadığından geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin,ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacaktır" eklenmesi gerekmektedir.

MUSKİ Görüşünde Kanalizasyon (Atıksu) Hattının İmalatının Kaydırılması Sebebiyle Kanalizasyon (Atıksu) Hattı Yeni Güzergahı Planlara İşlenmiştir.

Şekil 9: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan

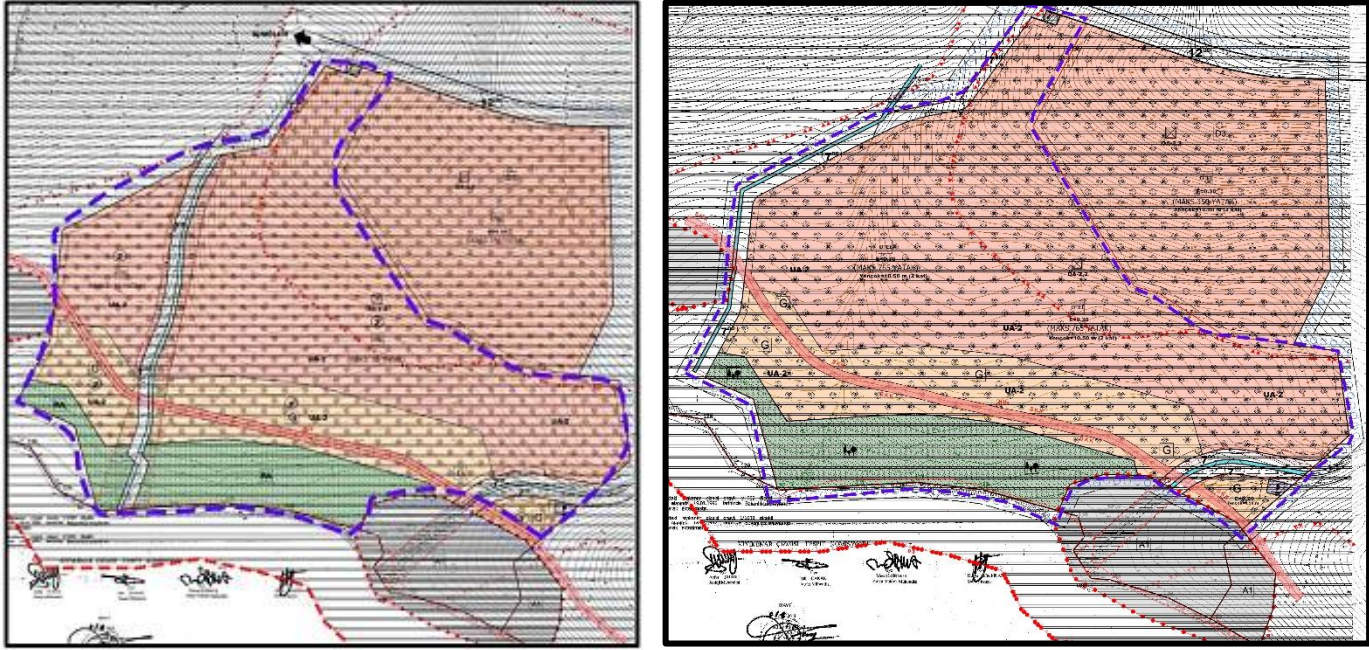


Ayrıca MUSKİ görüşünde belirtildiği biçimde plan hükümleri aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

- Planlama alanının içme ve kullanma suyu ihtiyacının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattı bulunmadığından geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacaktır.
- Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşaatı ve faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemler ilgilisi/ ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılacaktır.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 20.11.2023 tarih ve 12077629 sayılı yazısında; zeytinlik vasıflı 305 ada 1 numaralı parselin vasıf değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilip 5403 sayılı Kanunun 3. Maddesi (i) bendi kapsamında “ Tarım Dışı Alan” olarak değerlendirildiği ve taşınmazın tarım dışı kullanılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca tapuda da tarla olarak tescil edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu alanda plan ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması gerekmiştir.

Şekil 10:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan



Mevcut onaylı planda alanın Zeytinlik vasıflı olması sebebiyle sosyal altyapı dahil Emsal %10 iken zeytinlik vasfının değiştirilmesi uygun görülmüş ve tarım dışı alan olarak değerlendirilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından askı itirazlarına ilişkin 15.01.2024 tarih ve 4660581 sayılı görüş yazısında planlama alanına bitişik konumda onaylanan 3. Etap (Tavşanburnu) Koruma Amaçlı İmar Planında getirilen Emsal=0.30, yençok= 10.50 m yapılaşma koşulları ile de uygun olacak biçimde bu alanda yapılaşma koşullarının E=0.30 olarak düzenlenmesinin uygun olacağı belirtildiğinden bu kapsamda söz konusu alanda Emsal=0.30 olarak düzenlenmiştir.

Bir diğer itiraz Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış olup Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü “Otel Alanları” ile ilgili plan hükümlerinin yeniden düzenlenmesi gerektiğini belirtmiş bu çerçevede mevcut onaylı planda;

3. OTEL ALANLARI

3.1. PLANDA OTEL ALANI OLARAK BELİRTİLEN TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE TANIMLANAN OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN 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.

biçimindeki plan hükmü

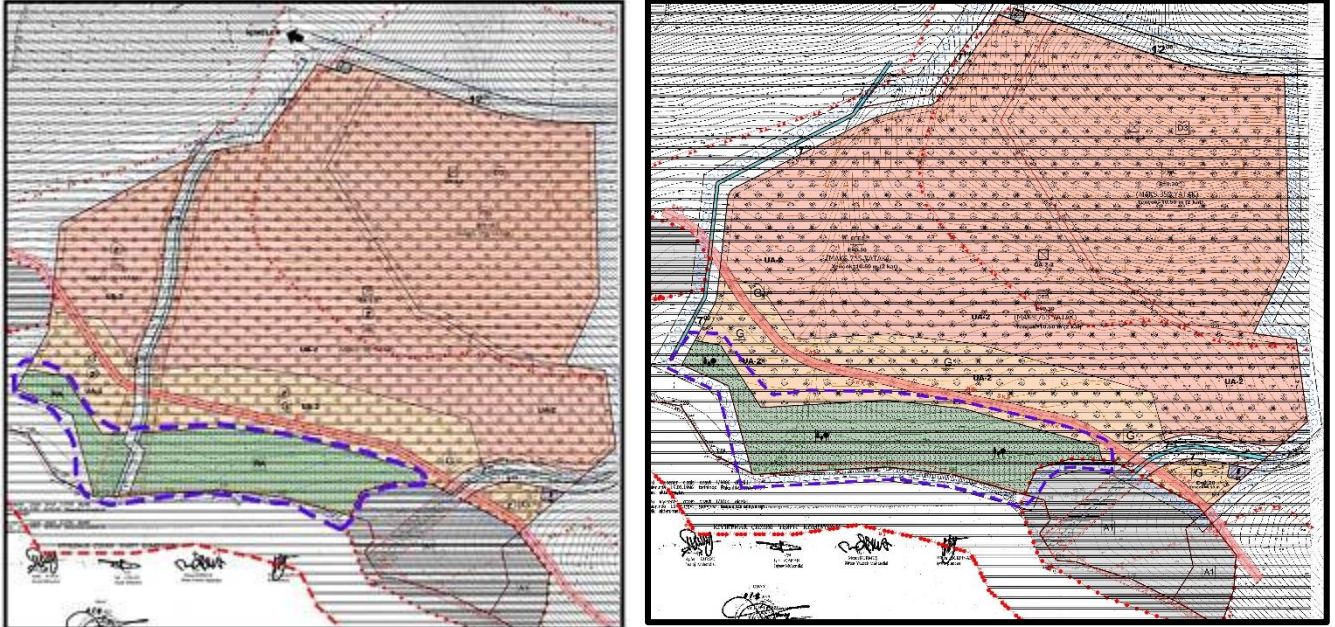
3. OTEL ALANLARI

3.1. PLANDA OTEL ALANI OLARAK BELİRTİLEN TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE TANIMLANAN OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR. TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'E VE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca 305 ada 1 parsel, Yalçıftlığı Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmakta olup, bu taşınmaz Tavşanburnu III.Etap Koruma Amaçlı İmar planının devamı niteliğinde olduğundan, plan bütünlüğü sağlanması amacıyla Sahil şeridinin birinci bölümü (ilk 50 metre) Rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir.

Şekil 11:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan



Plan hükümlerine ise aşağıdaki biçimde eklenmiştir.

5. REKREASYON ALANI

5.1. REKREASYON ALANI OLARAK TANIMLANAN SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ (İLK 50 METRE) BÖLÜMÜ TÜMÜYLE AÇIK ALAN OLARAK TOPLUMUN KULLANIMINA TAHSİS EDİLECEK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. BU BÖLÜMDE SADECE YAYA YOLLARI, GEZİNTİ VE DİNLENME ALANLARI, SEYİR TERAS VE ALANLARI İLE HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA YERLERİ, ÇEŞMELER, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN ALANLAR YER ALABİLİR.

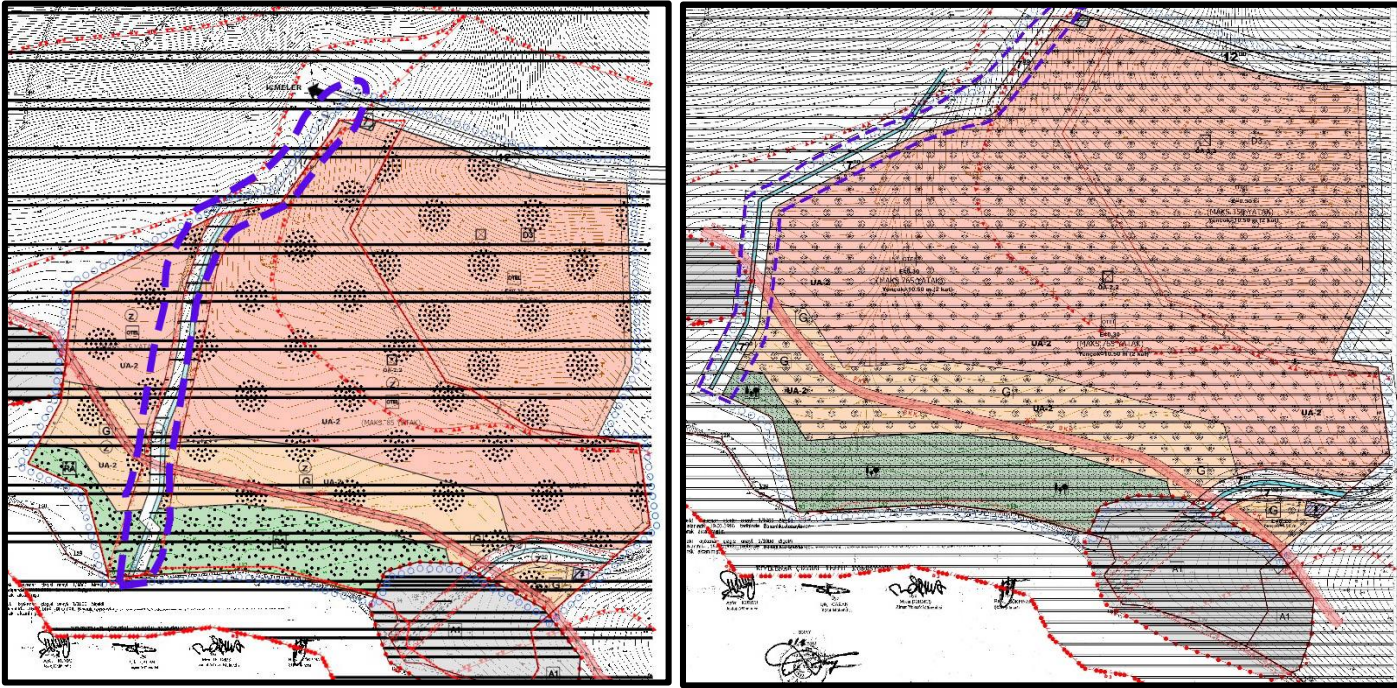
Yine Kültür ve Turizm Bakanlığının askı itirazlarına ilişkin 15.01.2024 tarih ve 4660581 sayılı görüş yazısında maksimum yatak kapasitesinin $E=0.30$ yapılaşma koşulu ile uyumlu olacak şekilde 765 yatak olması ve rekreasyon alanına ulaşım bağlantısının sağlanması istenmiş olduğundan bu yönde düzenleme yapılmıştır. Bu doğrultuda orman alanında maksimum 350 yatak, özel mülkiyete konu alanda yapılacak otel alanında maksimum 765 yatak kapasitesi belirlenmiştir. Sonuç olarak planlama alanında toplam 1115 yatak kapasitesi olacaktır.

Ayrıca rekreasyon alanına ulaşım bağlantısının sağlanması amacıyla Arini Deresi kenarında, kuzeyde 12 metrelik taşıt yoluna güneyde kıyıya kadar uzanan 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir.

Planda sahil şeridinin ikinci bölümünü kapsayan 2.01 hektar büyüklüğündeki alan “Günübirlik Tesis Alanı” olarak tanımlanmıştır. Bu alanın 18486.059 m^2 sinin gerisinde otel alanı bulunmaktadır. Bu alanlarda sahil şeridinin gerisindeki otel alanının tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir biçiminde plan hükümlerinde düzenlenmiştir. Ayrıca bu alanda 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. Ayrıca bu alanda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı-Emsal=0.20’yi geçemez hükmü eklenmiştir. Yapılarda bina yüksekliği $Yençok=4.50\text{m}$. (1 kat)/ asma kat yapılması halinde $Yençok=5.50 \text{ m}$. (1 kat)’dır ve asma kat emsale dahildir biçiminde yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Bu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacağı; kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri yapılabileceği de plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Şekil 12:29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Plan- İtiraz Sonrası Değişiklik Yapılan Plan



Diğer günübirlik tesis alanı ise otelin devamı niteliğinde olmayan günübirlik tesisidir. Bu alanlarda ise Emsal =0.20 olup yapılarda bina yüksekliği $Yençok = 4.50m$. (1 kat)/ asma kat yapılması halinde $Yençok = 5.50 m$. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir biçiminde yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Yine bu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacağı; kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

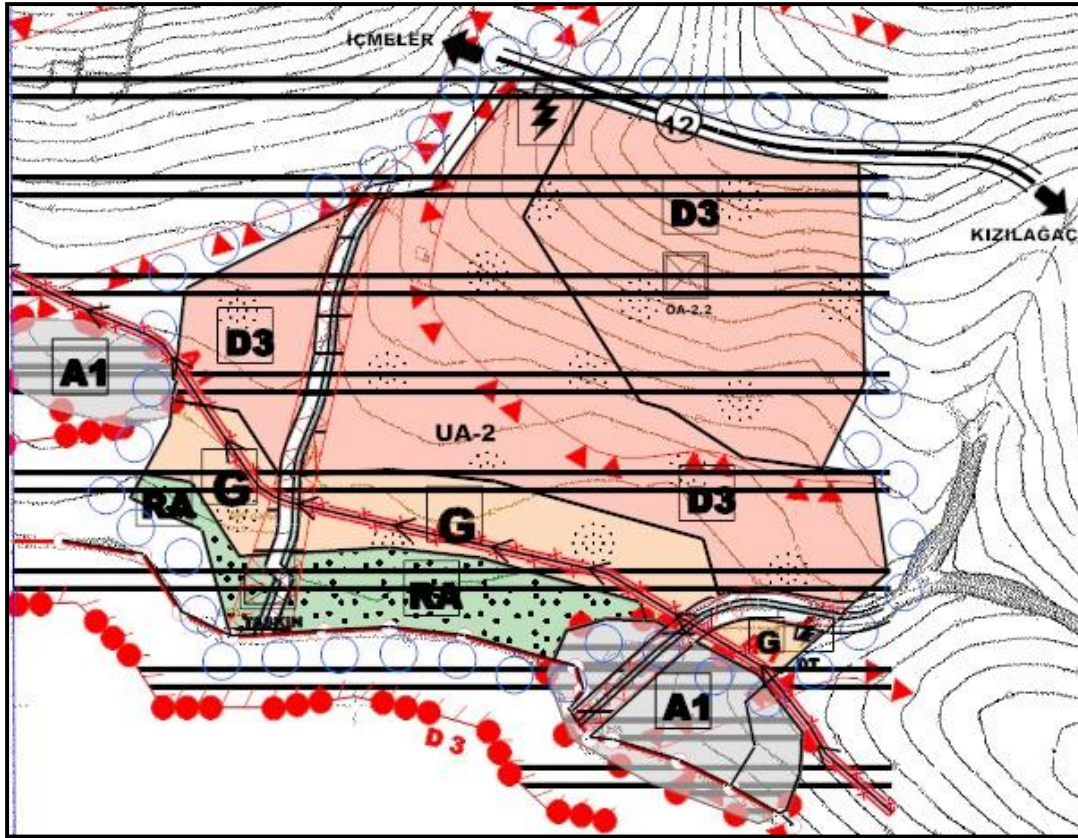
Yapılan son düzenlemelerle mevcut onaylı plan ve öneri planın alan kullanım dağılımları aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Tablo 1: Mevcut Onaylı Plan ve Öneri Planın Alan Kullanım Dağılımları

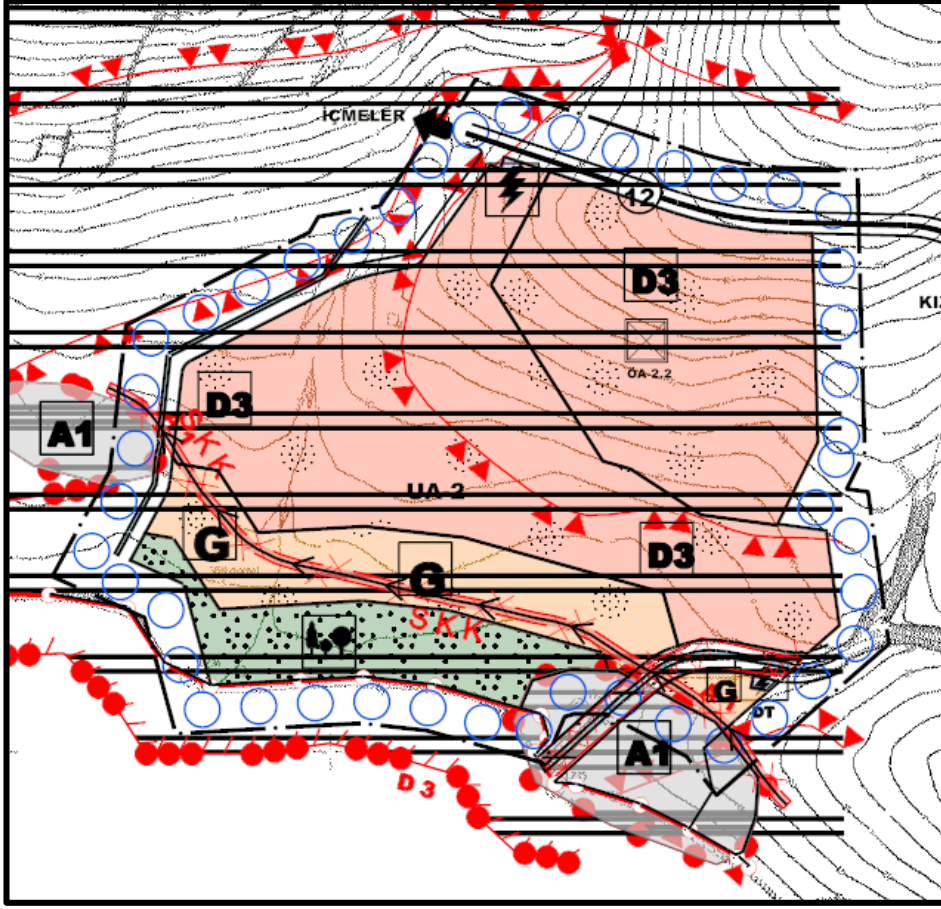
KULLANIMLAR ALAN	MEVCUT ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
OTEL ALANI (TURİZM ALANLARI)	90739.61	90018.22	9.00	68.48
ÖZEL MÜLKİYET	56145.57	55424.18	5.54	42.16
ORMAN ALANI	34594.039	34594.04	3.46	26.32
TOPLAM OTEL ALANI (TURİZM ALANLARI)	90739.61	90018.22	9.00	68.48
ÇEVRE BİRLİK TESİS ALANI	20013.74	20097.92	2.01	15.29
REKREASYON ALANI		13052.40	1.31	9.93
REKREATİF ALAN	12643.98		0.00	0.00
TRAFO ALANI	82.91	82.91	0.01	0.06
DERE-KANAL	1509.14	1021.19	0.10	0.78
DOĞALGAZ DAĞITIM ALANI	140.02	140.02	0.01	0.11
YOLLAR	7180.2	7046.94	0.70	5.36
GENEL TOPLAM	132309.6	131459.60	13.15	100.00

Yapılan değişiklikler koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında planların kademeli birlikteliği içinde bütüncül şekilde yapılmıştır.

Şekil 13: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

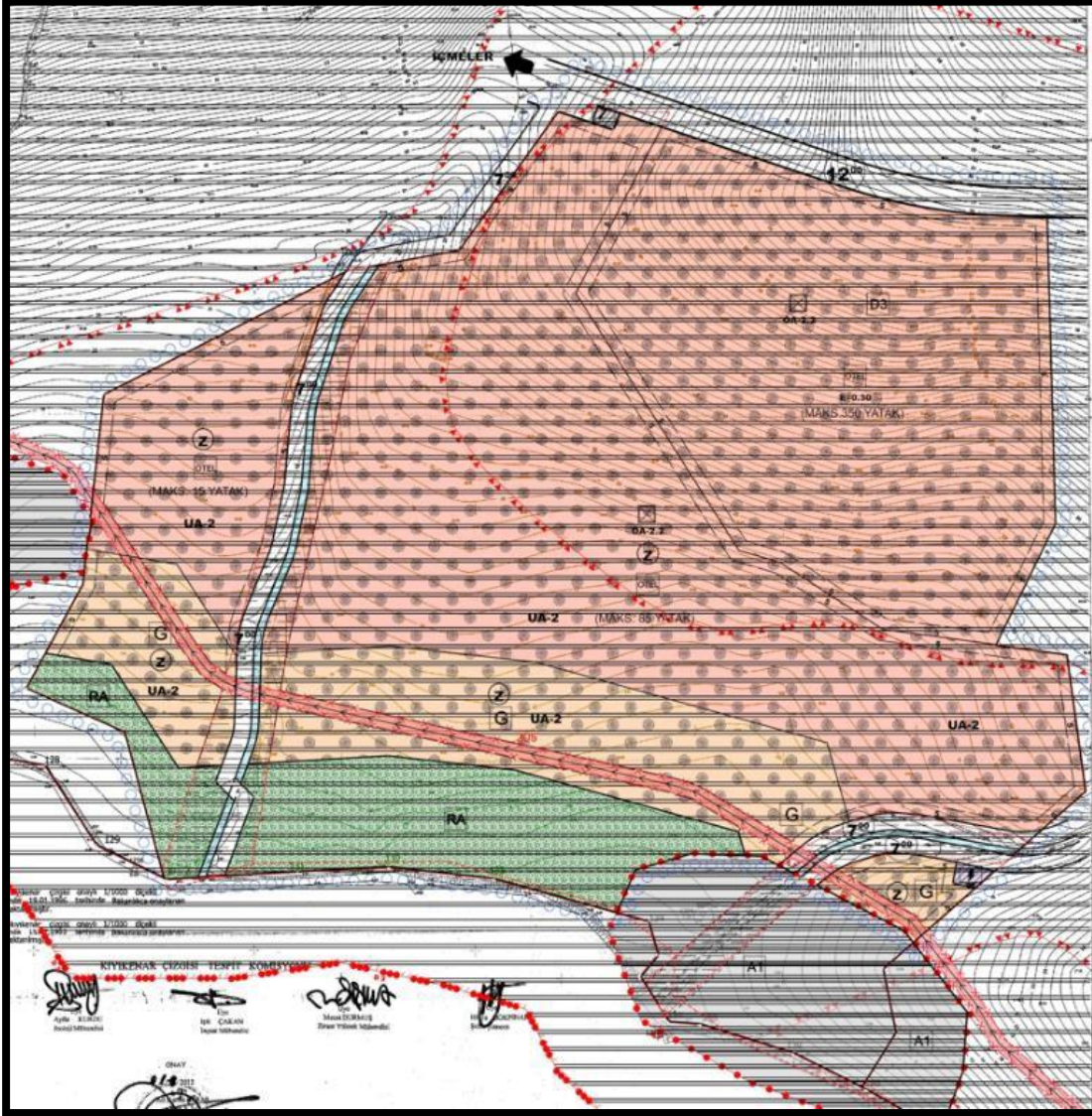


Şekil 14: İtiraz Sonrası Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



BODRUM (MUĞLA), KIZILAĞAÇ MAHALLESİ,
305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 15: 29.08.2023 Tarihinde Onaylanan Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 16: İtiraz Sonrası Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

