T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ

GÖL MAHALLESİ 305 ADA, 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ PARK ALANINDA
ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA ve ARAŞTIRMA RAPORU

2023

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:[illegible]
Tel: 0538 857 0937 Na[illegible]
Balçova V.D. 2358721[illegible]

KIVRAK PLANLAMA
BİRCAN KIVRAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda No: 162[illegible] 16[illegible]2 56
Çarşı Mh. Eski Hükümet Sk. No:26/6
Bodrum V.D. 559 [illegible] 6290

İŞVEREN

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ONAYLAYAN

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

PLANLAMA EKİBİ

PLANLAMA EKİBİ	İMZA
ŞEHİR PLANCISI	Fatıma ELLEZ Şehir Plancısı (A) Diploma No:852
ŞEHİR PLANCISI	Bircan KIVRAK Şehir Plancısı (E) Diploma No:18793
MİMAR- RESTARASYON UZMANI	Süleyman DOĞAN Y.Mimar-Rest. Uzmanı Diploma No:55328
ARKEOLOG	Gülşah DEMİRKOL Arkeolog Diploma No:2020/1966-41691
PEYZAJ MİMARI	Hande DERYA AKÇAY Peyzaj Mimarı Diploma No:445
SOSYOLOG	Ali ÇAKIR Sosyolog Diploma No:96-045-001
HARİTA MÜHENDİSİ	Hıdır ÇAM Harita ve Kadastro Mühendisi Diploma No:84-CAAF-3

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ 4

1. BÖLÜM : 5
PLANLAMA ALANININ KONUMU 5
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ 5
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR 5
1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 7
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI 9
1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ 10

2. BÖLÜM : 11
PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ 11
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ 11
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI 11

3. BÖLÜM : 13
ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI 13
3.1. FİZİKSEL YAPI 13
3.2. DEMOGRAFİK YAPI 15
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 17
3.4. TEKNİK ALTYAPI 18
3.5. ARAZİ KULLANIMI 19
3.6. SEKTÖREL YAPI 19
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR 20
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR 20
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR 21
3.10. MÜLKİYET YAPISI 21
3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER 21
3.12. SİT ALANI TESCİL KARARI VE EKİ PAFTA 21
3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI 24
3.14. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL YAPI DURUMU 24

4. BÖLÜM : 25
KURUM GÖRÜŞLERİ 25

5. BÖLÜM : 25
SENTEZ 25

6 BÖLÜM : **25**
PLAN TEKLİFİ 25
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI 25
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR 27
6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU 28
6.4. TEKLİF PLAN NOTLARI 28

EKLER :

EK-1- KADASTRAL DURUM PAFTASI
EK-2- MÜLKİYET BİLGİSİ KROKİSİ
EK-3- KURUM GÖRÜŞLERİ
EK-4- 1/25000 ÖLÇEKLİ AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI
EK-5- MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN NOTLARI
EK-6- FOTOĞRAFLAR
EK-7- UYDU GÖRÜNTÜSÜ
EK-8- SENTEZ PAFTASI
EK-9- ARAZİ KULLANIM TABLOSU VE MEVCUT-ÖNERİ PLAN (A3)
EK-10- SİT ALANLARI TESCİL KARARI VE EKİ PAFTA
EK-11- KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI
EK-12- UZMAN RAPORU
EK-13- BÜRO SİCİL DURUM BELGESİ
EK-14- PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
EK-15- ŞEHİR PLANCISININ ASGARİ %51 HİSSESİNİ GÖSTEREN BELGE (VERGİ LEVHASI)
EK-16- PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BİLGİ VE BELGE (LİSANS DİPLOMASI)
EK-17- VEKALETNAME VE/VEYA SÖZLEŞME/YETKİ BELGESİ

GİRİŞ

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi 423 no.lu parsel Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir.

423 parsel taşınmaz 27.07.2016 tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile 107 ada 1 parsel olarak güncellenmiş ve14.01.2022 tarihli ifraz işlemi ile kamuya terkleri yapılmış, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 41,42 ve 43 parsellere bölünmüştür.

Planlama alanı II. Derece Doğal Sit ve III. derece Arkeolojik Sit statüsüne sahip olup ayrıca Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi alan kapsamında bulunmaktadır. Coğrafi olarak Anadolu'nun güneybatısında yer alan Bodrum Yarımadası'nın kuzey kısmındadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli N18-c-14-c-1-a hâlihazır paftada yer almaktadır. 3° projeksiyonlu ED50 koordinat sisteminde hazırlanan kıyı kenar onaylı hâlihazır harita, kıyı kenar aktarımları mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 07.02.2006 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm merkezi" sınırları içerisinde yer alması, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer alması, planlama alanını çevreleyen 305 ada 1, 306 ada 1 nolu parsellerin; Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta ve gelecekte Turizm tesislerinin hizmet vermesine olanak sağlamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı) otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu doğrultuda

kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanması gündeme gelmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 Bakan Onay tarihli) ve 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/275 esas numaralı 2023/1851 karar numaralı mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak yeniden imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Harita 1: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

1. BÖLÜM :
PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Muğla İli Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parselin ortasında kalan park alanı olarak planlı alanı kapsamaktadır. II. Derece Doğal Sit ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanın'nda kalmakta olup, Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi alan sınırları içerisindedir.

1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı, Ege Bölgesi'nin güney-batı kısmında yer alan, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi sınırları dâhilindedir. Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla, bölgedeki sekiz ilden biridir. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli-Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyden Aydın'ın Didim,

Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.

Muğla İlinde ise Bodrum, Milas, Yatağan, Kavaklıdere, Menteşe (merkez ilçe), Ula, Marmaris, Seydikemer, Datça, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman ve Fethiye olmak üzere 13 ilçe yer almaktadır.

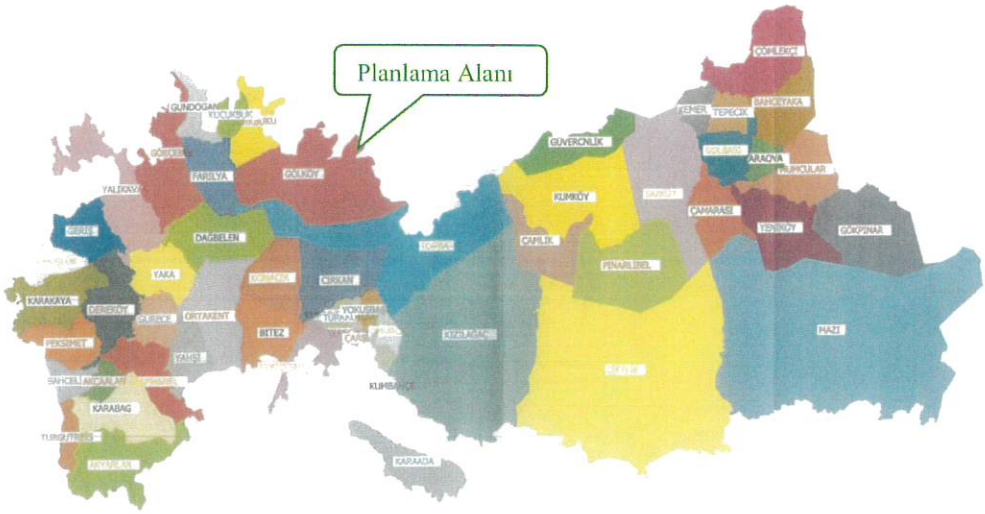
Harita 2: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

Planlamaya konu alanın içinde kaldığı Bodrum ilçesi, Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla iline bağlı olup, Türkiye'nin güneybatısında, Güllük ve Gökova körfezleri arasında, Ege ve Akdeniz'in birleştiği noktada yer alan bir yarımadadır.

Harita 3: Planlama Alanının İldeki Yeri

Bodrum ilçesi, Akçaalan, Akyarlar, Bahçelievler, Bahçekaya, Bitez, Çamarası, Çamlık, Çarşı, Cevat Şakir, Çiftlik, Çırkan, Çömlekci, Cumhuriyet, Dağbelen, Dereköy, Dirmil,

Eskiçeşme, Farilya, Geriş, Gökpınar, Gölbaşı, Gölköy, Gümüşlük, Gündoğan, Gürece, Güvercinlik, İslamhaneleri, Karabağ, Karova, Kemer, Kızılağaç, Konacık, Küçükbük, Koyunbaba, Kumbahçe, Kumköy, Küçükbük, Mazıköy, Mumcular, Müskebi, Peksimet, Pınarlıbelen, Sazköy, Tepecik, Tepecik (Karaova), Torba, Turgutreis, Türkbükü, Türkkuyusu, Umurca, Yahşi, Yakaköy, Yalıkavak, Yeniköy, Yeniköy (Karaova), Yokuşbaşı Mahallelerinden oluşmaktadır



Harita 4: Planlama Alanının İlçedeki Yeri

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 Sayılı Kanun" gereğince Muğla Büyükşehir olmuştur. Buna göre Bodrum ilçe sınırı Bodrum Belediye sınırı haline gelmiş ve Göltürkbükü Beldesi Göl ve Türkbükü Mahalleleri olarak Bodrum Belediyesi'ne bağlı Mahalle statüsünü almıştır.

1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Göl Mahallesi'nin içerisinde bulunduğu Bodrum Yarımadası ülkesel ölçekteki önemli karayolu bağlantılarının ucunda yer almaktadır. Bölgedeki artan nüfus ve turizm faaliyetleri nedeniyle yarımadanın ulaşım bağlantıları son yıllarda güçlenmiştir.

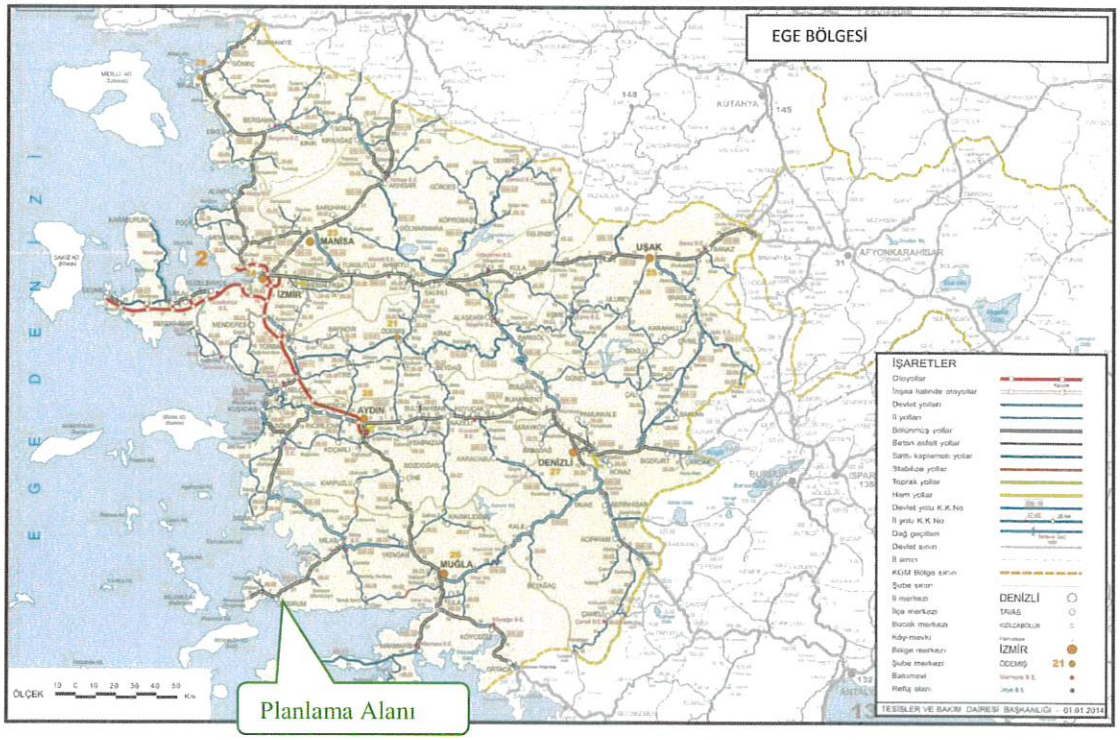
Planlama alanı, Bodrum kent merkezine 10 km, Milas İlçesine ise 60 km, Gölköy Mahalle merkezine yaklaşık 7.5 km uzaklıkta olup, Gündoğan Mahallesi, Torba Mahallesi ve Dağbelen Mahallesi'ne komşu konumdadır.

İlçeye, hava ve denizyolu ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.1997 yılında hizmete giren Milas-Bodrum Havalimanı Bodrum'a 35 km, planlama alanına 52 km uzaklıkta olup turizme hizmet vermektedir. Bodrum'da Bodrum merkezde bulunan Milta marina Turgutreis mahallesinde bulunan D Marin ve Yalıkavak mahallesinde bulunan Port Bodrum olmak üzere üç büyük marina ve büyük yolcu gemilerinin yanaşabileceği gemi yanaşma iskelesi mevcuttur.

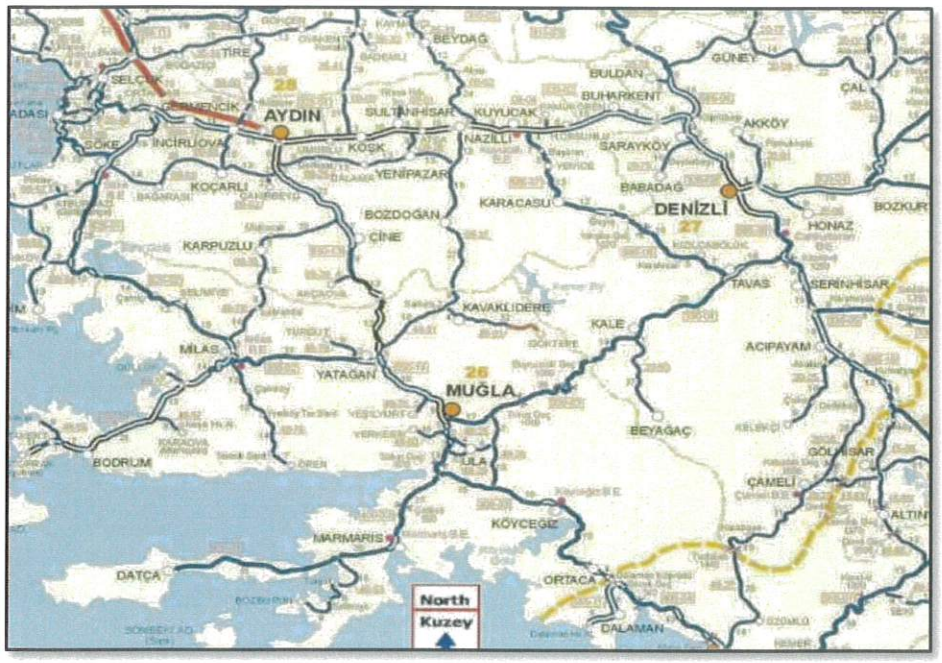
Muğla İl sınırları içinde Fethiye, Marmaris, Bodrum ve Datça İlçeleri arasında denizyolu ile ulaşım imkanı sağlayan düzenli feribot seferleri yapılmaktadır.

Plan değişikliği ile önerilen zemin altı otopark alanına (söz konusu park alanı) ulaşım Cennet Koyu Caddesi üzerinden devam ederek imar yolu olan 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



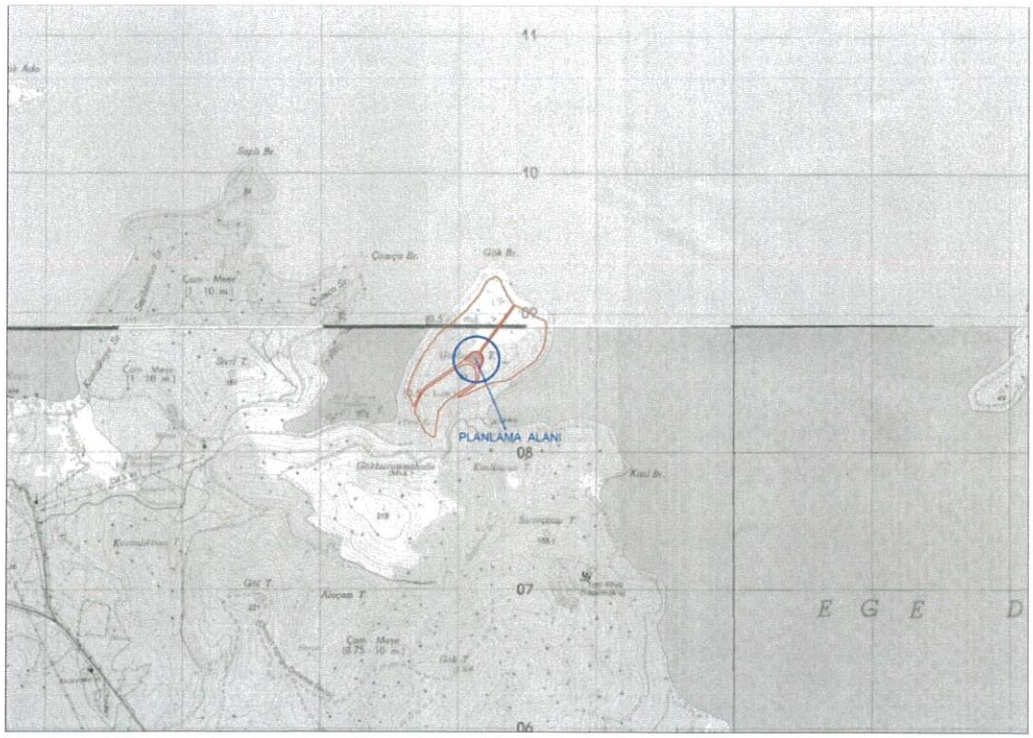
Harita 6: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI

Planlama alanı, 1/25 000 ölçekli memleket haritasında Aydın N18-C3 paftasında bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda Torba Mahallesi, batısında Gündoğan Mahallesi, güneyinde Dağbelen Mahallesi, kuzeyinde Ege Denizi bulunmaktadır.



Harita 8: 1/25000 Ölçekli Harita

1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Harita 9: Uydu Görüntüsü (Uzak)

Harita 10: Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. BÖLÜM :

PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

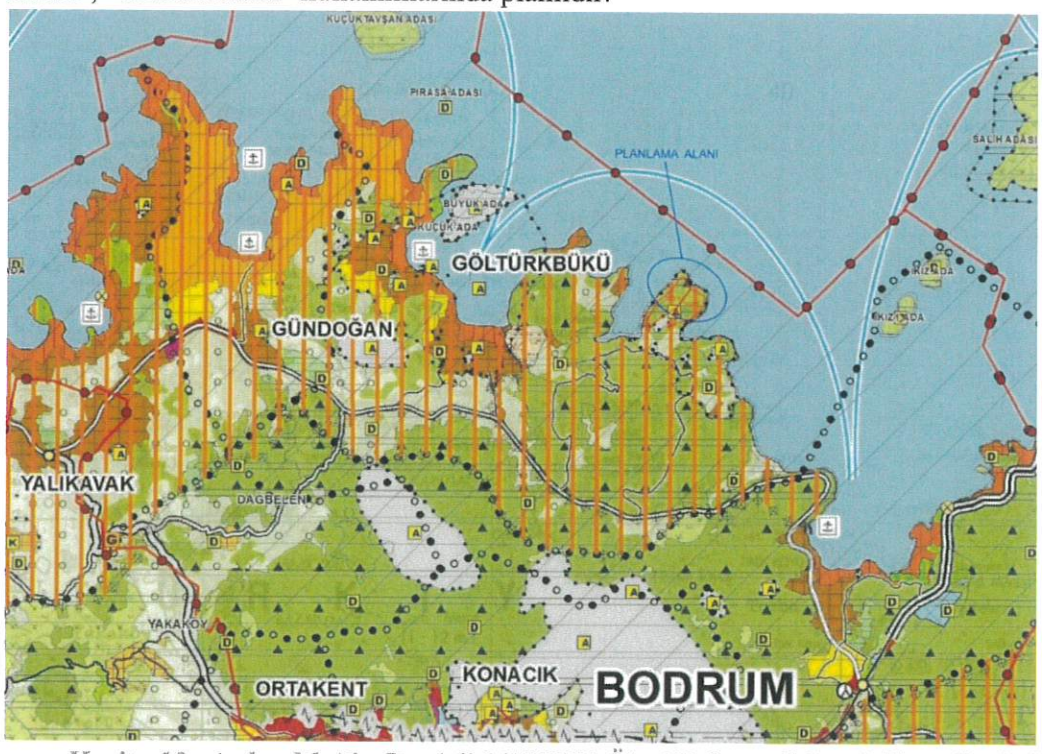
Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "Park Alanı" olarak planlı olup alanı çevreleyen 305 ada 1 ve 306 ada 1 parsel Turizm Tesis alanı olarak planlanmıştır.

Harita 11: 1/1000 Uygulama İmar Planı Örneği

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı ve çevresi 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 1. Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu alanda olması nedeniyle plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir. Bu kapsamda, planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2011

tarihinde onaylanan (26.12.2012 tarihinde değişiklikle onaylanan ve daha sonra 26.12.2016 tarihinde değişikliğe uğrayan) Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Merkezi", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Orman Alanı" kullanımlarında planlıdır.



Harita 12: Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Turizm Merkezi "Özel Kanunlara Tabi Alanlar"dan olup, 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 planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır. "denilmektedir.

Bu doğrultuda eski 423 parsel (305 ada 1 parsel,306 ada 1 parsel ve 107 ada 41 ve 43 parseller) taşınmazında Muğla Ilı, Bodrum İlçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan özelleştirme kapsam ve programında olan bir alan olması nedeniyle, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak Bakanlar Kurulunca onaylanan üst ölçekli (1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli) Çevre Düzeni Planları ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama imar Planları bulunmaktadır.

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu eski 423 parsel alanına yönelik olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği de 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının hazırlandığı aynı tarihte hazırlanmış olup, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararına istinaden kabul

edilmiş ve 17.03.2012 tarihinde 28236 sayılı R.G.'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

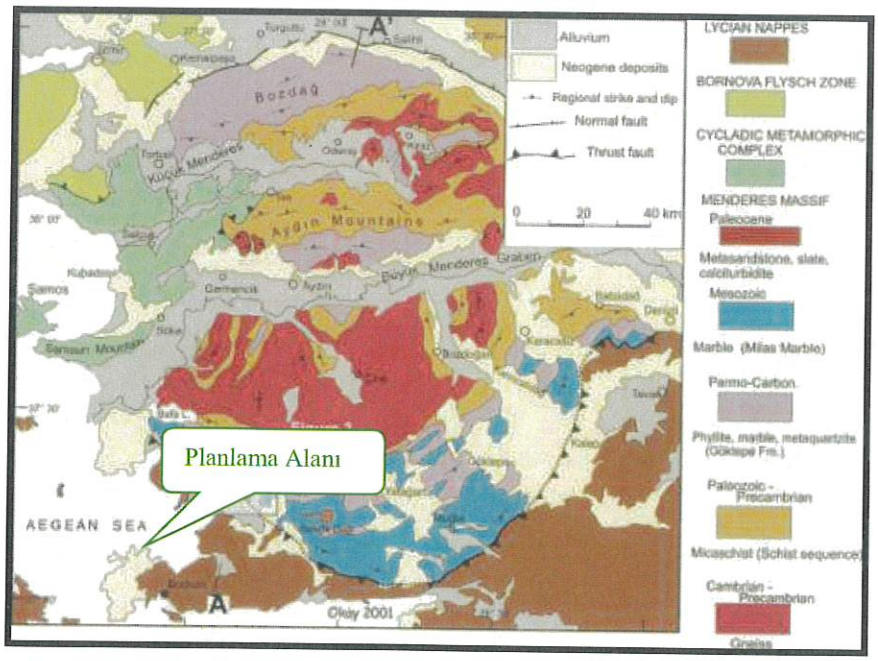
Söz konusu planlarda da "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonunda tanımlı olup bu planlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde de plan kararları devam ettirilmiştir.

3. BÖLÜM :
ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Genel Jeoloji

Bölgede alttan üste doğru; Üst Triyas - Üst Liyas yaşlı Pazardağı kireçtaşı, Üst Triyas-Alt Malm yaşlı Karadağ formasyonu, Jurasik- Kretase yaşlı Kışladağı formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bodrum formasyonu, Üst Miyosen yaşlı magmatik kayaçlar, Üst Miyosen – Alt Pliyosen yaşlı Akyar formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Traverten, Yamaç molozu, Süngertaşı-Tüf, Alüvyon yer alır.

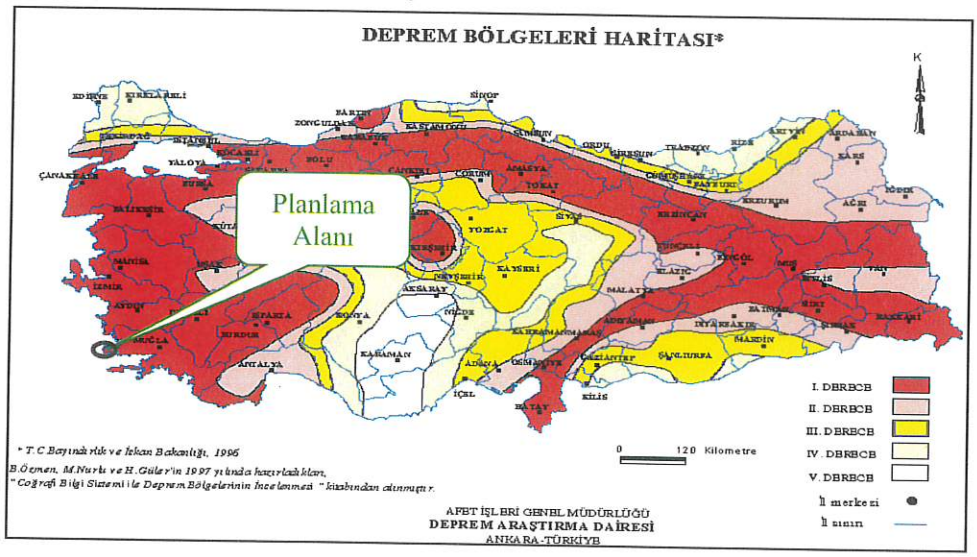


Harita 13: Bölgenin genelleştirilmiş jeoloji haritası

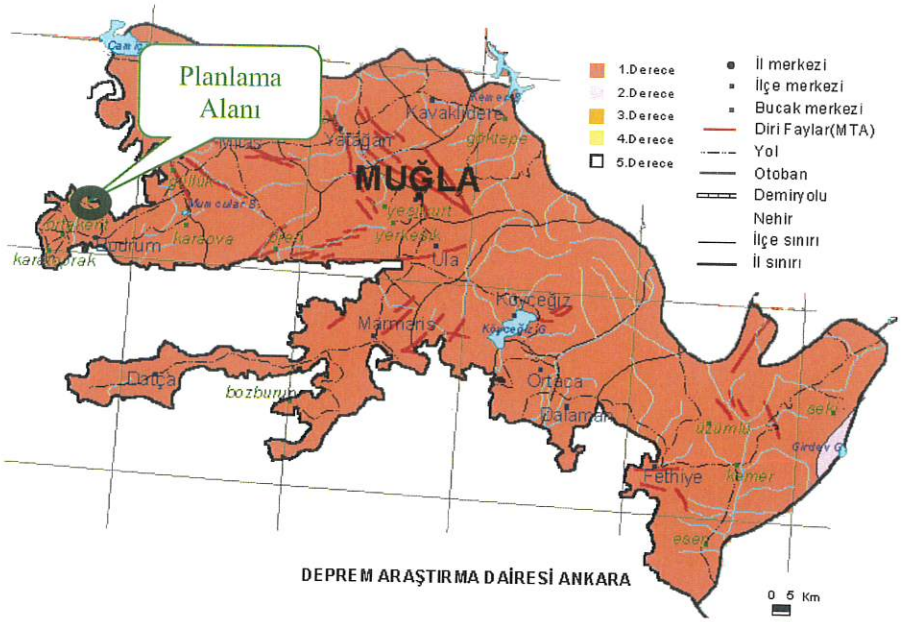
Depremsellik

İnceleme alanını kapsayan Muğla ili, Bodrum İlçesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 1996 yılında yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, çalışma alanı 1. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Alanda Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan haritaya göre Milas-Karaova fay zonu üzerinde olası aktif faylar bulunmaktadır. Aktif faylar güney istikametinde Turgutreise10 km. mesafede Bodrum-Gökova Grabeninde yer almıştır.

Bölgede hissedilebilen fakat hasar yapmayan birçok deprem meydana gelmiştir. 17 Ağutos 1999 Marmara depreminden sonra Bodrum/Milas merkezli, büyüklüğü 3.0-5.4 arasında değişen hasarsız depremler olmuştur.



Harita 14: Planlama Alanının deprem bölgesi haritasındaki yeri



Harita 15: Planlama Alanının Muğla İli Deprem Bölgeleri İçindeki Yeri

Jeomorfolojik Yapı

Planlama alanının jeolojisine baktığımızda KB-GD, doğru uzanan eşyükselti eğrileri Kıyı kenar çizgisinden planlama alanına doğru eğimlenerek devam etmektedir.

Planlama Alanı Jeolojisi

Jeolojik-Jeoteknik Etüt açısından değerlendirildiğinde mevcut onaylı imar planına esas jeolojik etüd raporunda ve onaylı imar planı raporunda belirtilen jeolojik etüd değerlendirmeleri

geçerlidir.

Eşyükselti ve Eğim

Planlama alanı ve çevresi doğal fiziki yapısı çeperlerden planlama alanına doğru eğimli bir arazi şeklindedir.

Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Planlama alanı herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde bulunmamakta herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmamakta ve bir derenin akışına engel konumda bulunmamaktadır. Olası yağışlarda oluşabilecek yüzey sularına karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

Toprak Kabiliyeti

Planlama kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olmakla birlikte mevsimsel bitkiler yer almaktadır. Tarıma elverişli bir toprak yapısı bulunmamaktadır.

Ekolojik yapı

Planlama alanında mevcut ekosistem tipi yöresel ağaç ve mevsimsel olarak oluşan bitki örtüsüdür.

İklimsel Özellikler

Planlama alanı iklim itibariyle Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır.

Bölgede iklim üzerinde deniz etkisi ve yükseltinin yanı sıra, yer şekillerinin uzanışı da büyük rol oynar. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Akdeniz İklimi", daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nem oranları, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir.

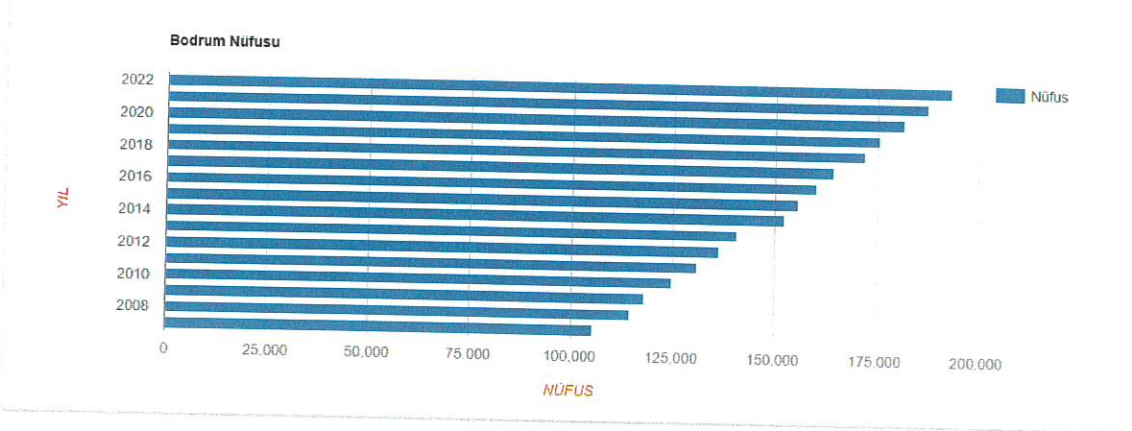
Bölgede Akdeniz İklimi ve enlem etkisine bağlı olarak yazları artan sıcaklık değerleri, kışları deniz etkisine ve yüksekliğe bağlı olarak kıyılarda ılık, dağlık kesimlerde düşüktür. Yaz aylarında ortalama 30°C civarında olan sıcaklık, kış aylarında genellikle 10°C'nin üzerindedir. Kasım-Mart ayları arasında sıcaklık düşmesine bağlı olarak bağıl nem yükselmektedir. Buna karşılık açık ve güneşli yaz aylarında sıcaklık artışına bağlı olarak bağıl nem oranı düşmektedir.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

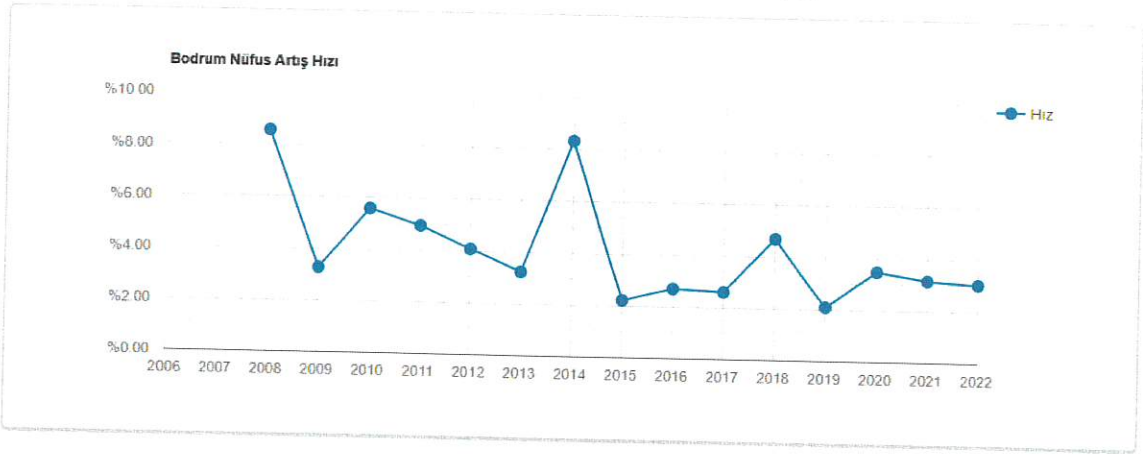
Planlama Alanı, Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre Düzey-I'de Ege Bölgesi (TR3), Düzey-II'de Aydın Alt Bölgesi (TR32), Düzey-III'de Muğla İli (TR323) sınıflandırma hiyerarşisi içerisinde yer almaktadır. Bu sınıflandırma ve hiyerarşi doğrultusunda bakıldığında, TÜİK'in 2022 yılı ADNKS verilerine göre Türkiye'de

(TR) 85 279 553 kişi yaşamaktadır.

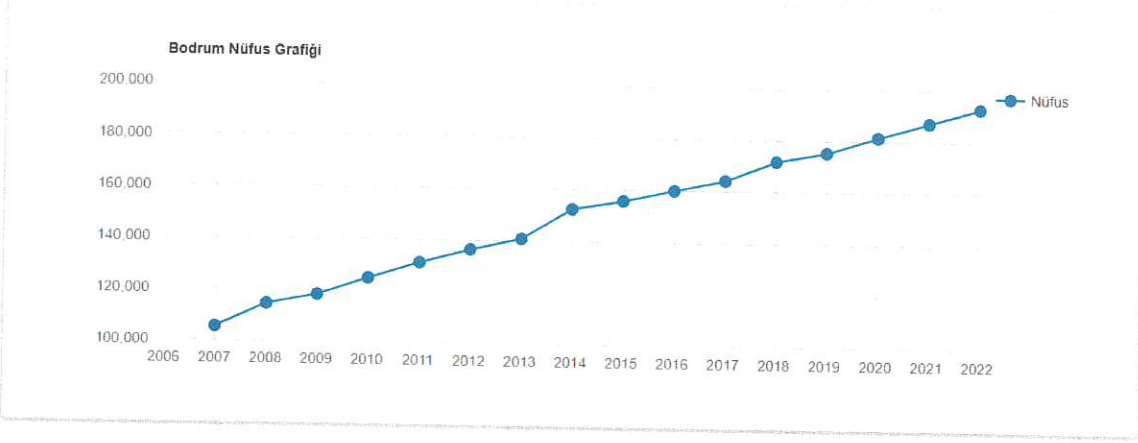
Ege Bölgesi'nde (TR3) 10 886 803 kişi, Aydın Alt Bölgesi'nde (TR32) 3 252 758 kişi ve Muğla İlinin büyükşehir olması sebebiyle Muğla İlinde (TR323) 1 048 185 kişi, planlama alanın, sınırları içerisinde bulunduğu Bodrum İlçesinde ise 192.964 kişinin yaşadığı görülmektedir. Planlama alnının içinde yer aldığı Bodrum ilçesi Göl Mahallesi nüfusu ise 2619 kişidir. Bodrum nüfusuna ilişkin TÜİK'in 2022 yılı ADNKS verilerine göre geriye dönük nüfus artışı aşağıda gösterilmiştir. Bodrum'da hane halkı ortalaması ise 2,68 kişidir.



Harita 16: Bodrum Nüfusunun Yıllara Göre Artış Grafiği



Harita 17: Bodrum Nüfus Artış Hızı Grafiği



Harita 18: Bodrum Nüfus Grafiği

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

BODRUM İLÇESİ

Bodrum ilçesi, adalar hariç, 68655km²'lik bir alandan oluşmakta olup, doğuda Milas ilçesi ile komşudur. İlçe, tarihi kayıtlara göre 1872 yılında kurulmuştur. 30Mart2014 tarihine kadar Bodrum, ilçe merkezi ile birlikte 11 belediye, 19 köy yerleşmesi ve 12'si ilçe merkezinde olmak üzere 36 adet mahalleden oluşmaktadır. İlçede mezra statüsünde yerleşme yoktur. Toplam uzunluğu 224 km. olan yarımada kıyıları oldukça girintili çıkıntılı bir yapıya sahiptir.

Muğla İli'nin 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren yüksek seçim kurulu kararı ile Büyükşehir ilan edilmesine kadar, Bodrum ilçesi 1871 yılında Bucak, 1872 yılında ise Muğla iline bağlı ilçe merkezi olmuştur. Merkez bucağına bağlı on belde, 19 köy vardır. Beldeleri; Bitez, Göltürkbükü, Gümüşlük, Gündoğan, Konacık, Mumcular, Ortakent-Yahşi, Turgutreis, Yalı, Yalıkavak'tır. Köyleri ise, Akyarlar, Bahçeyaka, Çamlık, Çömlekçi, Dağbelen, Dereköy, Gökpınar, Gürece, Güvercinlik, İslamhaneri, Kemer, Kum, Mazı, Peksimet, Pınarlıbelen, Saz, Tepecik, Yaka, Yeniköy iken 28 Mart 2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerden sonra Muğla İli'nin Büyükşehir ilan edilmesi ile, belde belediyeleri kaldırılmış ve yarımadanın tamamı tek belediyeden yönetilmeye başlanmıştır. Beldeler ve köyler mahalle statüsündedir.

Bodrum, Muğla İli'nin sosyo-ekonomik gelişmişlik kriterlerine göre de en gelişmiş ilçelerinden biridir. Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.) tarafından yapılan ilçelerin "Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik sıralaması Araştırması"na göre, Bodrum ilçesi 2. Derece gelişmiş ilçeler kategorisinde ve söz konusu araştırma kapsamındaki 872 ilçe arasında 27'inci sırada yer almaktadır. Bu veriler, Bodrum Yarımadasındaki halkın eğitim düzeyi bakımından Türkiye ortalamasının üstünde olduğunu; çalışanların hizmetler sektöründe yoğunlaştığını ve dolayısıyla ilçenin mal ve hizmet sunumu açısından bir merkez niteliği taşıdığını göstermektedir.

GÖL MAHALLESİ

2014 yılına kadar Bodrum ilçesine bağlı bir belde iken, 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yüksek seçim kurulu kararı ile Muğla İli büyük şehir ilan edilmiş olup, bu karara istinaden 30 Mart 2014 yılında Muğla'nın büyükşehir olmasıyla ilçeye bağlı bir mahalle statüsünü almış ve Göl Mahallesi ve Türkbükü Mahallesi olarak ayrılmıştır.

Göl Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu 2619 kişidir. Yerleşmenin topografik ve morfolojik yapısı incelendiğinde; yarımadadaki dalgalı yapıyı karakteristik olarak gösterdiği görülmektedir. Morfolojik yapıdaki tepe, vadi ve yamaç oluşumları ile girintili çıkıntılı biçimli kıyı yapısı bölgenin doğal güzelliğini olumlu yönde etkileyen bir faktördür. Bu nedenle planlama alanının kıyı bölgesinde irili ufaklı koy, burun ve plaj bulunmaktadır.

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır. Bölgede yıllık ortalama sıcaklık 14.9°C'dir. En yüksek ortalama sıcaklık Temmuz ayında 47°C ve en düşük ortalama sıcaklık ise Ocak ayında -12.6°C'dir. Yalıkavak Beldesi'nde mevsimlere göre ortalama sıcaklık ilkbahar aylarında 16,7°C, yaz aylarında 27,0°C, sonbahar aylarında 20,2 °C ve kış aylarında 12,0°C'dir. Yıllık yüksek sıcaklık ortalaması 23,8 °C, yıllık düşük sıcaklık ortalaması da 15°C'dir. Hâkim rüzgar yönü güneybatı yönünde, ikinci hakim rüzgar yönü güney yönündedir. Yıllık ortalama yağış 676.3 mm olarak görülmekte olup yağışların %73.3'si Kasım, Aralık, Ocak ve Şubat aylarında %26.7'si de yılın diğer sekiz ayında düşmektedir.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

Enerji

Planlama alanındaki enerji ihtiyacı, TEDAŞ'a ait yüksek gerilim hattından sağlanmaktadır.

Çöp

Planlama alanındaki katı atıkların toplanması Bodrum Belediyesi tarafından yapılmaktadır.

İçme ve Kullanma Suyu

Planlama alanında, içme ve kullanma suyu ihtiyacı; söz konusu parsellere ulaşan Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin şebeke hattı bulunmadığından, içme-kullanma suyu ihtiyacı kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla, ilgili idaresince karşılanıncaya kadar geçici bir süreli yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacaktır.

Kanalizasyon

Planlama alanında, atık su (kanalizasyon) ihtiyacı; söz konusu parsellere ulaşan Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin atık su hattı bulunmadığından, atık su (kanalizasyon) ihtiyacı kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla, ilgili idaresince karşılanıncaya kadar geçici bir süreli yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacaktır.

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında herhangi bir özel mülkiyet bulunmamakta kamuya terk edilmiş alanda bulunmakta olup, onaylı imar planında park alanı kullanımındadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Tarım

Bodrum'da ilk çağlardan beri bağcılık, zeytincilik, narenciye üretimi ve süngercilik ekonomik hayatta önemli bir yere sahipken, bu ürünler özellikle son dönemlerde ilçenin turizm merkezi olması, yarımada da çalışmanın zorluğu ve getirisinin diğer sektörler yanında düşük kalması nedeniyle eski önemini yitirmiştir. Daha önceleri ilçe ekonomisinde büyük öneme sahip olan süngercilik denizlerde yaşanan kirlilik nedeniyle neredeyse yok olmuş, şimdilerde turistik eşya özelliğine dönüşmüştür.

Bodrum'da tarım Mumcular ve çevresinde yapılmaktadır. Daha çok kuru tarım şeklinde gerçekleştirilen faaliyette başlıca ürün zeytin ve tütündür. (9.382) ha. tarım arazisinin 1.900 ha.'ı sulu tarım alanıdır.

Su Ürünleri

Bölgede 41 adet ağ kafes işletmesinde kültür balıkçılığı yapılmakta ve yılda yaklaşık 26.000 ton çipura ve levrek üretimi yapılmaktadır. Bunların çoğunluğu Salih Adası ve çevresinde yerleşmişlerdir.

Ormancılık

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir.

Yörede ormancılık faaliyetlerinden herhangi bir gelir elde edilmemektedir. Yörenin ana gelir kaynağı turizmdir.

Turizm ve Rekreasyon

Turizmden önce yöre halkı genellikle balıkçılık, süngercilik ve narenciye yetiştiriciliği

yaparak geçimini sağlamaktaydı.

Bodrum'da sosyal yaşam, özellikle turizm patlaması olarak adlandırılan 1980'li yıllardan itibaren tamamen değişmiştir. Turizm 1980'li yıllardan itibaren bölgenin öncelikli tek geçim kaynağı olmuştur. Kış döneminde yaklaşık 115000 olan yarımada nüfusu, turizm sezonu başlangıcı olan Mayıs'tan itibaren 800.000'e çıkmakta, bölgede ekonomik, sosyal ve kültürel hareketlenme büyük oranda artmaktadır.

İlçenin her yerinde turizm gelirinin yarattığı nispeten yüksek bir sosyal yaşantı izlenir. Turizmin hareketlenmesi ile birlikte halkın geçim kaynağı birinci derecede "deniz turizmi, eğlence turizmi ve yatçılık " olmuştur.

Yaz aylarında her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin yaşandığı yöre, kış aylarında oldukça sakindir. Kış aylarında ilçede yaşayan nüfus büyük ölçüde yerli nüfustur. İş yerlerinin büyük kısmı yaz aylarında faaliyet gösteren turizme yönelik eğlence yerleri ve konaklama tesisleridir. İşletmelerin çoğu ilçe dışından gelen insanlar tarafından işletilmektedir. Kışın bu işletmelerin önemli bir kısmı kapalı bulunmaktadır.

Bodrum'da ahşap tekne imalatı dışında imalat sanayi yoktur. İlçe halkın gelir kaynağının turizm olması üretim potansiyelinin sanayi ve imalat sektörüne kaymasını önlemiştir. İmalatın küçük ölçekli atölyelerde yapılmasına rağmen çok lüks ve büyük boyutlu ahşap tekneler üretilmektedir. İç ve dış turizme hitabeden yöre; dinlenme, eğlenme ve kültür turizmi için insanların ilgisini çekmektedir. Bugün Bodrum, bir tatil yöresinden beklenen tüm unsurları bünyesinde toplamış, yaz-kış yaşanabilecek önemli bir turizm merkezidir. Dünyanın dört bir yanından gelen zengin yatçılardan kısıtlı bütçesiyle bir pansiyonda uzun yaz tatili geçirebilen gelir gruplarına kadar tüm kesimlerin beklentisini karşılayacak donanıma sahiptir.

Bodrum'da 45981 yatak kapasiteli 170 turizm işletme belgeli tesis, 9178 yatak kapasiteli 34 turizm yatırım belgeli tesis olmak üzere 204 konaklama tesisi ve 55159 yatak kapasitesi vardır. Günübirlik gezilerde ve haftalık turlarda kullanılan Bodrum Limanı'na kayıtlı (1.205) nitelikli yat ve (15.000) yatak yat turizmine hizmet vermektedir.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı, II. Derece Doğal Sit ve III. Derece Arkeolojik Sit statüsüne sahiptir, Ayrıca Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi alan kapsamında bulunmakta olup, alanda herhangi bir yapı yasağı bulunmamaktadır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanının da içinde bulunduğu alanda önceki tarihlerde Doğal Sit tescili mevcut olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı ile II. Derece Doğal Sit Alanı olarak kalmasına karar verilmiştir. Ayrıca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.04.2008 tarihli ve 3976 sayılı kararı ile tescil edilen III. Derece Arkeolojik sit alanında kalmaktadır. 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi

Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 Sayılı Kanun" gereğince Muğla Büyük Şehir olmuştur. Buna göre Bodrum ilçe sınırı Bodrum Belediye sınırı haline gelmiş ve Bodrum Belediyesi'ne bağlı Mahalle statüsünü almıştır.

08/08/2011 tarihli ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği, Doğal Sit olan planlama alanında her tür imar planını onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindedir.

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanının da içinde bulunduğu alan II. Derece Doğal Sit ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillidir. Alanda bundan başka RAMSAR, ÖÇK gibi herhangi bir koruma statüsü bulunmamaktadır.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

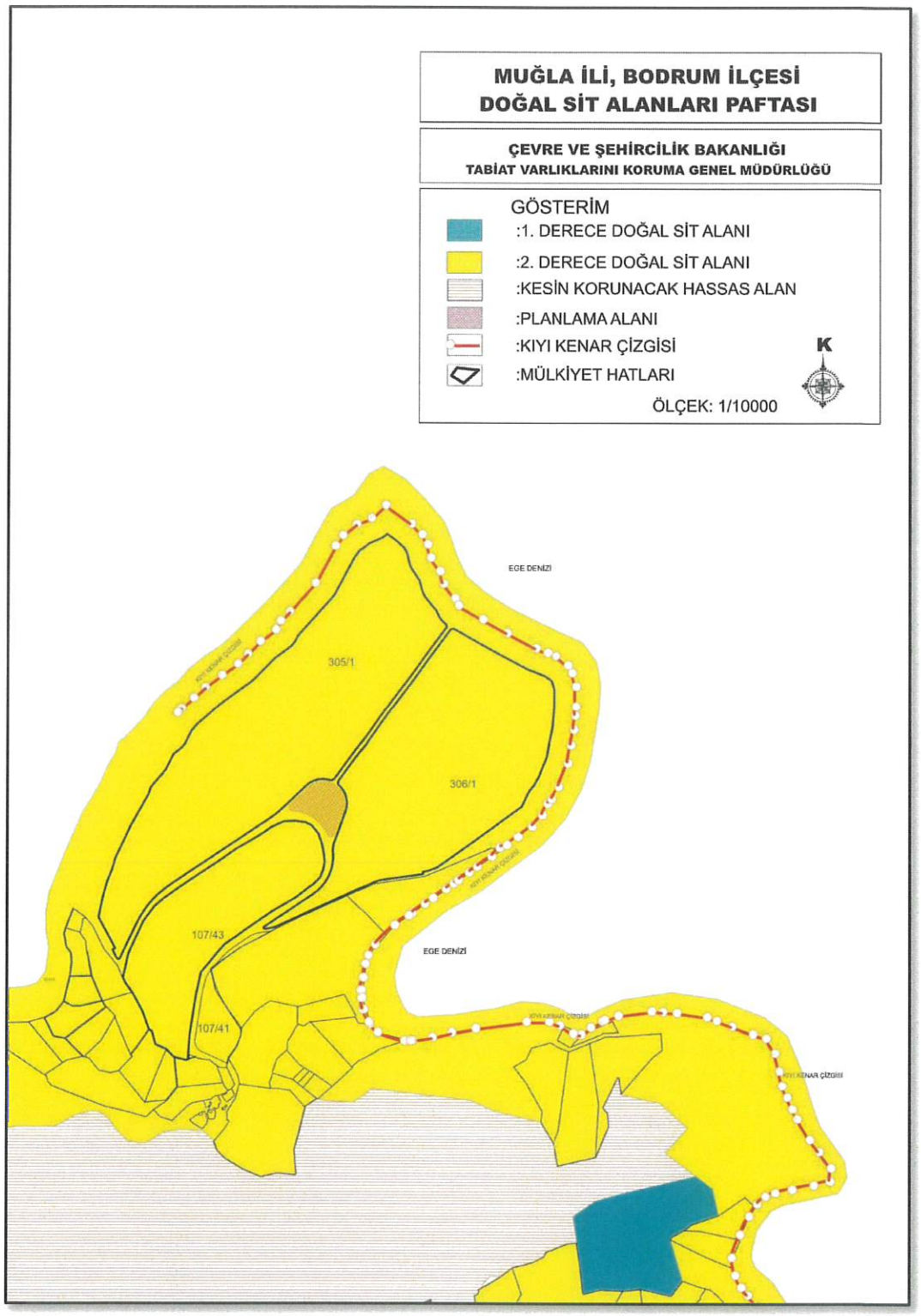
Planlama alanında herhangi bir özel mülkiyet bulunmamakta, kamuya terki yapılmış alanda yer almaktadır. İmar planlarında ayrılmış olan park alanı bulunmaktadır.

3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanınında mevcutta herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.12. SİT ALANI TESCİL KARARI VE EKİ PAFTA

Planlama alanının da içinde bulunduğu alanda önceki tarihlerde Doğal Sit tescili mevcut olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı ile II. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescillidir.



Harita 19: Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı Doğal Sit Haritası

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 29/04/2011-264
Karar tarihi ve No : 29.04.2011-7076

Toplantı Yeri
BODRUM

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında Göltürkbükü Belediyesi Mücaviri içinde kalan kısmi doğal sit irdelenmesi ve sit sınırlarının sayısal haritalara aplikasyonuna karar verilen Kurulumuzun 22-23.10.2010 gün ve 6599 sayılı kararına yapılan itirazlara ilişkin, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 30.03.2011 gün ve 66623 sayılı yazısı, Müdürlüğümüzün 11.02.2011 gün ve 500 sayılı, 09.03.2011 gün ve 890 sayılı ve 04.02.2011 gün ve 392 sayılı yazısı, Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın 19.04.2010 gün ve 2202 sayılı yazısı, Ege Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 26.04.2010 gün ve 773 sayılı yazısı, Akdeniz Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 27.04.2010 gün ve 313 sayılı yazısı, Muğla Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 13.07.2010 gün ve 674 sayılı yazısı, Çevre ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 07.09.2010 gün ve 466/7718-54008 sayılı yazısı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğünün 14.10.2010 gün ve 180747 sayılı yazısı, Kurulumuzun 27.07.2005 gün ve 1031 sayılı kararı, Genel Müdürlüğüömüz uzmanlarının tarihsiz raporu, Müdürlüğümüz uzmanlarının 22.04.2011 günlü raporu okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler onunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında Göltürkbükü Belediyesi Mücaviri içinde kalan Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.08.2001 tarih ve 564 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı, aynı kurulun 28.04.2002 tarih ve 1322 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı, aynı kurulun 24.08.2005 tarih ve 1074 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve II. Derece Doğal Sit Alanının kısmi doğal sit irdelenmesi ve sayısal haritalara aplikasyonunun yapıldığı Kurulumuzun 22-23.10.2010 gün ve 6599 sayılı kararına yapılan itirazlara ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı, kurum ve kuruluşların görüşleri, kurul kararları, idari yargı kararları, idari yargıda devam eden davalar, ilgili uzman raporları doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda; kararımız eki haritada sınırlarının belirlendiği şekilde söz konusu alanların I., II. ve III. Derece Doğal Sit olarak tesciline karar verildi.

BAŞKAN
Yard. Doç. Dr. Abuzer KIZIL
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Gökçe GÜNEL
(İMZA)

ÜYE
Yard. Doç. Dr. Murat ORAL
(İMZA)

ÜYE
Pulat Hüseyin GAGO
(İMZA)

ÜYE
Doç. Dr. Metin ŞENBİL
(İMZA)

ÜYE
Pakize ÜNALDI
(İMZA)

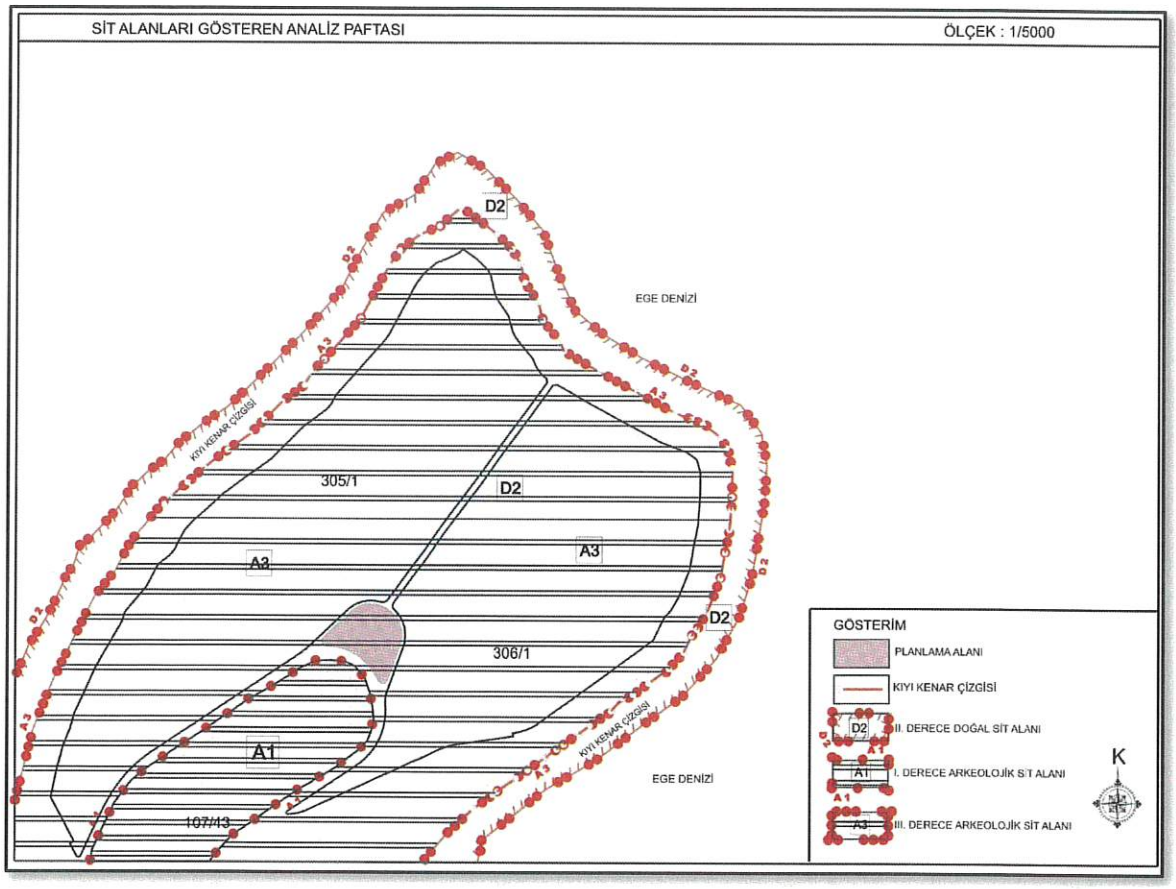
ÜYE
Dr. Haluk BİLGİN
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Göltürkbükü Belediye Tems.
Mustafa gökçe
(İMZA)

Dosya No: 48.01.991

3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI

Planlama alanının da içinde bulunduğu alanda önceki tarihlerde Doğal Sit tescili mevcut olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı ile II. Derece Doğal Sit Alanı olarak kalmasına karar verilmiştir. Ayrıca planlama alanı ve çevresindeki 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel, 107 ada 41 parseller Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.04.2008 tarihli ve 3976 sayılı kararı ile tescil edilen III. Derece Arkeolojik sit alanında, 107 ada 43 parsel aynı Kurulun 17.12.2010 tarihli ve 6741 sayılı kararı ile belirlenen I. derece arkeolojik sit alanında kalmakatadır.



Harita 20: Sit Alanları Analiz Paftası

3.14. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL YAPI DURUMU

Planlama alanı kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Tarıma elverişli olmayan toprak yapısında mevsimsel olarak oluşan çeşitli bitkilere, kısmen çam ağaçları ve makilik fundalık bitki örtüsüne sahiptir.

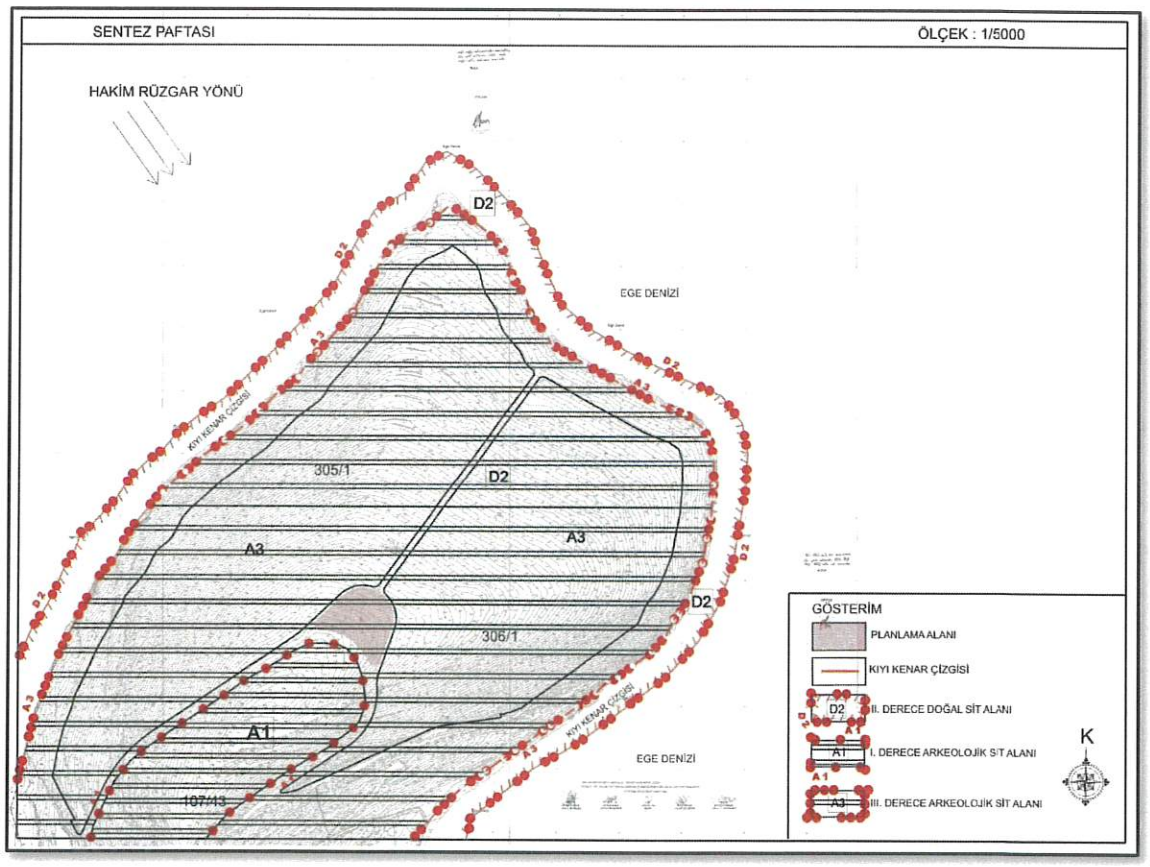
4. BÖLÜM :

KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı) otopark alanları tanımlanabilir hususu ve onaylı imar planı mevcut kurum görüşleri dikkate alınarak imar planı plan değişikliği hazırlanmıştır.

5. BÖLÜM :

SENTEZ



Harita 21: Sentez Paftası

6. BÖLÜM :

PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Planlama alanında plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir.

Planlama alanının "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm merkezi" sınırları içerisinde yer alması, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer alması, planlama alanını çevreleyen 305 ada 1, 306 ada 1 nolu parsellerin; Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta ve gelecekte Turizm tesislerinin hizmet vermesine olanak sağlamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. Bu doğrultuda imar planı notu değişikliğinin temel gerekçesi kamusal kullanıma açık zemin altı otopark alanı oluşturulmasıdır.

Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinde; *"Yeraltı otoparkı: Yol, meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları ifade eder"* seklinde tanımlanmış;

"Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları" başlıklı 6'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasında; *"Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkısların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi kosullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir."* Denilmektedir.

Ayrıca; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (c) bendinin 3 numaralı alt bendinde;

"Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkısının parkın giriş çıkısından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı asmamak kaydıyla kapalı otopark yapılabilir" düzenlemesine yer verilmiştir.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Alanın Sit Statüleri de dikkate alınarak Koruma Kullanma dengesi gözetilerek, doğal yapısını bozmadan, planlama alanında "park ve dinlenme alanı" olarak gösterilen alana yönelik giriş çıkısının park alanının giris çıkısından ayrı olması kaydıyla park alanları altında zemin altı otopark yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yeni bir düzenleme yapılması ve plan notu ilave edilmesine yönelik Koruma Amaçlı Uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gündeme gelmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 Bakan Onay tarihli) ve 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/275 esas numaralı 2023/1851 karar numaralı mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak yeniden imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Buna göre;

*"**2.1.16**-PLANLAMA ALANINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU KAPSAMINDA, KIYI ÇEVRESİNDE DÜZENLENEN (SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN) PARK VE DİNLENME ALANLARI HARİÇ OLMAK KAYDIYLA, "PARK VE DİNLENME ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, TABİİ ZEMİN KOTU DEĞİŞTİRİLMEMEK, KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARA HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEMESİ AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE STANDARTLARIN SAĞLANMASI KAYDIYA ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR. ZEMİN ALTI OTOPARKI SINIRLARI, KIRMIZI KOT YOL SEVİYESİNDE, PARK VE DİNLENME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALAN SINIRININ İZDÜŞÜMÜNE 5 METRE YAKLAŞABİLİR, ZEMİN ALTI OTOPARKI, TABİİ ZEMİN KOTUNDAN, BİTKİLER VE AĞAÇLAR İÇİN ÖNERİLEN DERİNLİKTEN, ZEMİN ALTINA DOĞRU OTOPARK YÜKSEKLİĞİ, MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEK, BU PROJE ONAYINDA TOPRAK ÜSTÜ PARK ALANI PEYZAJ PROJESİNİN DE ONAYLANMASI GEREKLİDİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.*

***2.1.17**-PLANLI ALANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (C) BENDİNİN 3. ALT BENDİNE İSTİNADEN ÖNERİ ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK ALANININ GİRİŞ ÇIKIŞININ PARK ALANININ PARK ALANINDAN AYRI ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ESASTIR.*

***2.1.18**-ÖNCELİKLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İSE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.UKOME KARARINA KONU EDİLEREK UYGUN GÖRÜLEN TRAFİK ETÜTÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.*

***2.1.19**-İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANDA BAKANLIĞIMIZ (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 28.09.2011 TARİHLİ VE 102732 SAYILI GENELGESİNE UYGUN OLARAK, YENİ BİR İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ."*

şeklinde plan notu eklenmiş, "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımının tamamında (8.637 m²) park alanı kullanımından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde bir ikinci kullanım kararı olan kamusal kullanıma yönelik zemin altı kapalı genel otopark yapılması hedeflenmiştir.

Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 19.maddesinin c) bendinin 3.alt-bendine istinaden öneri zemin altı kapalı otoparkın giriş çıkısının park alanının giris çıkısından ayrı olması esastır.

Otopark alanlarına erişimin Cennet Koyu Caddesi üzerinden İmar yolu olan 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden devamında imar yolu ile sağlanacağı, Otopark Yönetmeliği dikkate alınarak 314 adet özel otomobillik kapasitede otopark alanını oluşturulması planlanmıştır. Yeraltı otoparkı kat planına trafik etüd raporunda yer verilmiş, otopark alanının ulaşım planlama ile olan ilişkisi, otopark alanının oluşturacağı trafik yükü vb. hususları açıklanmıştır.

6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı mevcut ve öneri alan kullanımları aşağıda belirtilmiştir.

	MEVCUT m²	ÖNERİ m²
Park	8637	-
Park+ZOP	-	8637
Toplam	8637	8637

6.3. TEKLİF PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

"2.1.16-PLANLAMA ALANINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU KAPSAMINDA, KIYI ÇEVRESİNDE DÜZENLENEN (SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN) PARK VE DİNLENME ALANLARI HARİÇ OLMAK KAYDIYLA, "PARK VE DİNLENME ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, TABİİ ZEMİN KOTU DEĞİŞTİRİLMEMEK, KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARA HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEMESİ AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE STANDARTLARIN SAĞLANMASI KAYDIYA ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR. ZEMİN ALTI OTOPARKI SINIRLARI, KIRMIZI KOT YOL SEVİYESİNDE, PARK VE DİNLENME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALAN SINIRININ İZDÜŞÜMÜNE 5 METRE YAKLAŞABİLİR, ZEMİN ALTI OTOPARKI, TABİİ ZEMİN KOTUNDAN, BİTKİLER VE AĞAÇLAR İÇİN ÖNERİLEN DERİNLİKTEN, ZEMİN ALTINA DOĞRU OTOPARK YÜKSEKLİĞİ, MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEK, BU PROJE ONAYINDA TOPRAK ÜSTÜ PARK ALANI PEYZAJ PROJESİNİN DE ONAYLANMASI GEREKLİDİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.

2.1.17-PLANLI ALANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (C) BENDİNİN 3. ALT BENDİNE İSTİNADEN ÖNERİ ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK ALANININ GİRİŞ ÇIKIŞININ PARK ALANININ PARK ALANINDAN AYRI ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ESASTIR.

2.1.18-ÖNCELİKLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İSE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE

UYULACAKTIR.UKOME KARARINA KONU EDİLEREK UYGUN GÖRÜLEN TRAFİK ETÜTÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

***2.1.19**-İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANDA BAKANLIĞIMIZ (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 28.09.2011 TARİHLİ VE 102732 SAYILI GENELGESİNE UYGUN OLARAK, YENİ BİR İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ."*

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 305 Ada, 1 Parsel Ve 306 Ada 1 Parsel Arasındaki Park Alanında Zemin Altı Otopark Kullanımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama Alanı'nın Genel Tanımı :

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi 423 no.lu parsel Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir.

Planlama alanı II. Derece Doğal Sit ve III. derece Arkeolojik Sit statüsüne sahip olup ayrıca Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi alan kapsamında bulunmaktadır. Coğrafi olarak Anadolu'nun güneybatısında yer alan Bodrum Yarımadası'nın kuzey kısmındadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli N18-c-14-c-1-a hâlihazır paftada yer almaktadır. 3° projeksiyonlu ED50 koordinat sisteminde hazırlanan kıyı kenar onaylı hâlihazır harita, kıyı kenar aktarımları mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 07.02.2006 tarihinde onaylanmıştır.

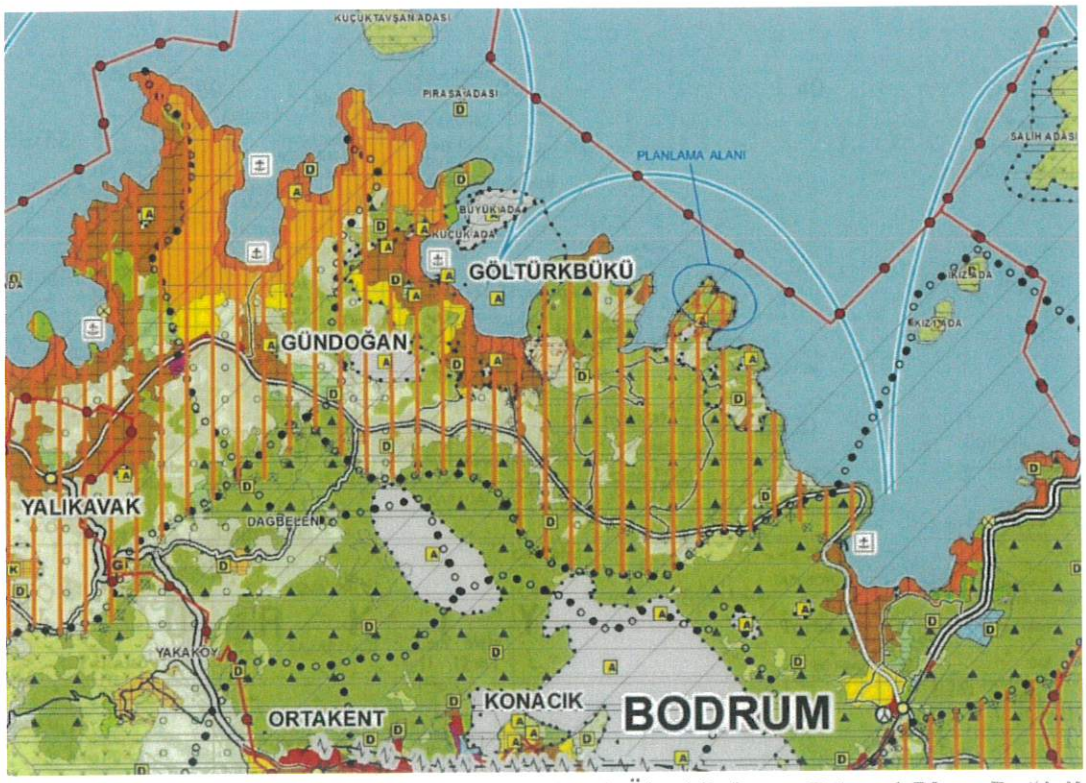
Planlama alanının "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm merkezi" sınırları içerisinde yer alması, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer alması, planlama alanını çevreleyen 305 ada 1, 306 ada 1 nolu parsellerin; Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta ve gelecekte Turizm tesislerinin hizmet vermesine olanak sağlamaktadır.

Plan değişikliği ile önerilen zemin altı otopark alanına (söz konusu park alanı) ulaşım Cennet Koyu Caddesi üzerinden devam ederek imar yolu olan 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı) otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu doğrultuda kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanması gündeme gelmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 Bakan Onay tarihli) ve 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/275 esas numaralı 2023/1851 karar numaralı mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak yeniden imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı ve çevresi 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 1. Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu alanda olması nedeniyle plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir. Bu kapsamda, planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2011 tarihinde onaylanan (26.12.2012 tarihinde değişiklikle onaylanan ve daha sonra 26.12.2016 tarihinde değişikliğe uğrayan) Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Merkezi", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Orman Alanı" kullanımlarında planlıdır.

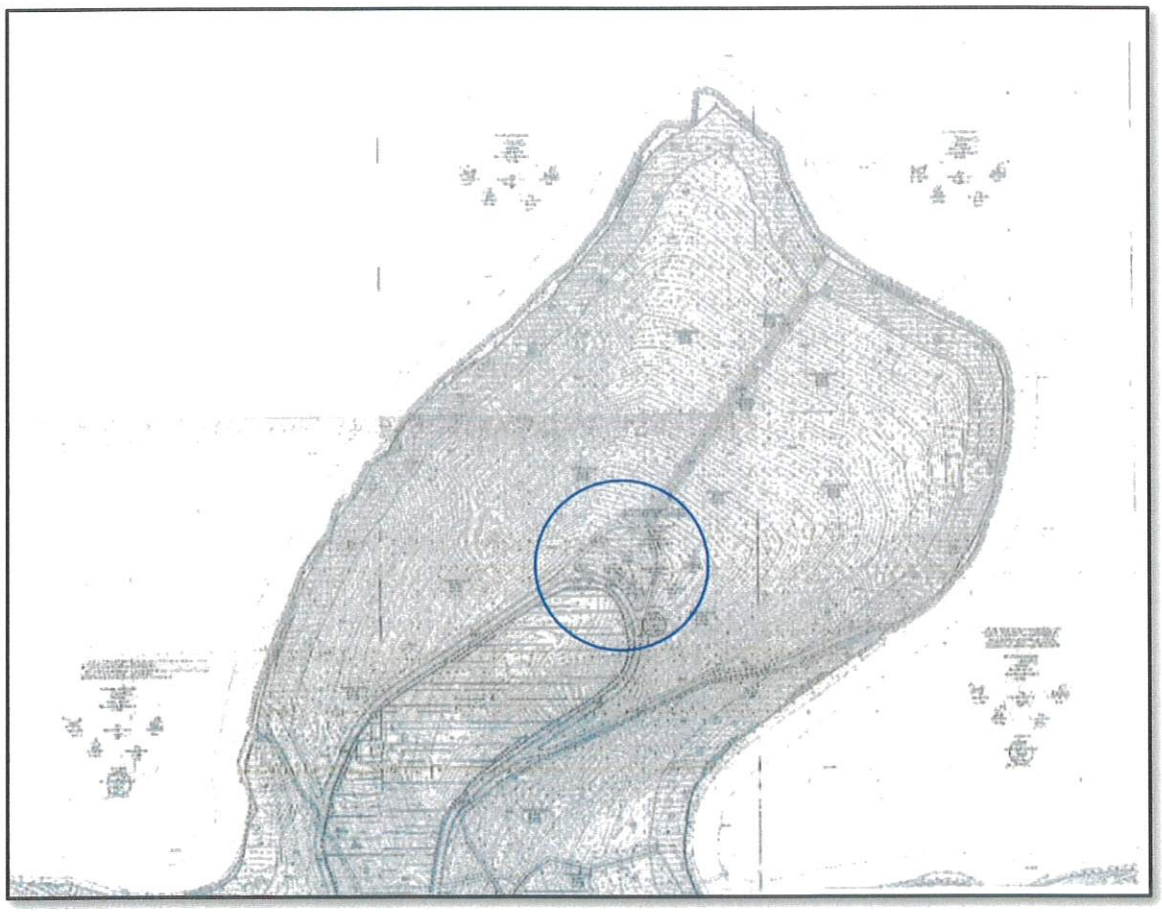


Harita 1: Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Turizm Merkezi "Özel Kanunlara Tabi Alanlar"dan olup, Çevre Düzeni Planı plan notları doğrultusunda eski 423 parsel (305 ada 1 parsel,306 ada 1 parsel ve 107 ada 41 ve 43 parseller) taşınmazında Muğla Ilı, Bodrum İlçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan özelleştirme kapsam ve programında olan bir alan olması nedeniyle, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak Bakanlar Kurulunca onaylanan üst ölçekli (1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli) Çevre Düzeni Planları ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama imar Planları bulunmaktadır.

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu eski 423 parsel alanına yönelik olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği de 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının hazırlandığı aynı tarihte hazırlanmış olup, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararına istinaden kabul edilmiş ve 17.03.2012 tarihinde 28236 sayılı R.G.'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu planlarda da "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonunda tanımlı olup bu planlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde de plan kararları devam ettirilmiştir.



Harita 2: *Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı örneği*

Planlama alanı, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "Park Alanı" olarak planlı olup alanı çevreleyen 305 ada 1 ve 306 ada 1 parsel Turizm Tesis alanı olarak planlı olup, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında fiili kullanımlar, üst ölçekli plan kararları ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda Park Alanında Zemin Altı Otopark Kullanımına İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Öneri İmar Planı Değişikliği Kararları :

Planlama alanının "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm merkezi" sınırları içerisinde yer alması, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer alması, planlama alanını çevreleyen 305 ada 1, 306 ada 1 nolu parsellerin; Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta ve gelecekte Turizm tesislerinin hizmet vermesine olanak sağlamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. Bu doğrultuda imar planı notu değişikliğinin temel gerekçesi kamusal kullanıma açık zemin altı otopark alanı oluşturulmasıdır.

Alanın Sit Statüleri de dikkate alınarak Koruma Kullanma dengesi gözetilerek, doğal yapısını bozmadan, planlama alanında "park ve dinlenme alanı" olarak gösterilen alana yönelik giriş çıkısının park alanının giris çıkısından ayrı olması kaydıyla park alanları altında zemin altı otopark yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yeni bir düzenleme yapılması ve plan notu ilave edilmesine yönelik Koruma Amaçlı Uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gündeme gelmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 Bakan Onay tarihli) ve 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/275 esas numaralı 2023/1851 karar numaralı mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak yeniden imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Buna göre;

"2.1.16-PLANLAMA ALANINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU KAPSAMINDA, KIYI ÇEVRESİNDE DÜZENLENEN (SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN) PARK VE DİNLENME ALANLARI HARİÇ OLMAK KAYDIYLA, "PARK VE DİNLENME ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, TABİİ ZEMİN KOTU DEĞİŞTİRİLMEMEK, KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARA HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEMESİ AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE STANDARTLARIN SAĞLANMASI KAYDIYA ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR. ZEMİN ALTI OTOPARKI SINIRLARI, KIRMIZI KOT YOL SEVİYESİNDE, PARK VE DİNLENME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALAN SINIRININ İZDÜŞÜMÜNE 5 METRE YAKLAŞABİLİR, ZEMİN ALTI OTOPARKI, TABİİ ZEMİN KOTUNDAN, BİTKİLER VE AĞAÇLAR İÇİN ÖNERİLEN DERİNLİKTEN, ZEMİN ALTINA DOĞRU OTOPARK YÜKSEKLİĞİ, MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEK, BU PROJE ONAYINDA TOPRAK ÜSTÜ PARK ALANI PEYZAJ PROJESİNİN DE ONAYLANMASI GEREKLİDİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.

2.1.17-PLANLI ALANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (C) BENDİNİN 3. ALT BENDİNE İSTİNADEN ÖNERİ ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK ALANININ GİRİŞ ÇIKIŞININ PARK ALANININ PARK ALANINDAN AYRI ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ESASTIR.

2.1.18-ÖNCELİKLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İSE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.UKOME KARARINA KONU EDİLEREK UYGUN GÖRÜLEN TRAFİK ETÜTÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.1.19-İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANDA BAKANLIĞIMIZ (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 28.09.2011 TARİHLİ VE 102732 SAYILI GENELGESİNE UYGUN OLARAK, YENİ BİR İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ."

şeklinde plan notu eklenmiş, "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımının tamamında (8.637 m²) park alanı kullanımından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde bir ikinci kullanım kararı olan kamusal kullanıma yönelik zemin altı kapalı genel otopark yapılması hedeflenmiştir.

Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 19.maddesinin c) bendinin 3.alt-bendine istinaden öneri zemin altı kapalı otoparkın giriş çıkısının park alanının giris çıkısından ayrı olması esastır. Otopark alanlarına erişimin Cennet Koyu Caddesi üzerinden İmar yolu olan 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden devamında imar yolu ile sağlanacağı, Otopark Yönetmeliği dikkate alınarak 314 adet özel otomobillik kapasitede otopark alanını oluşturulması planlanmıştır. Yeraltı otoparkı kat planına trafik etüd raporunda yer verilmiş, otopark alanının ulaşım planlama ile olan ilişkisi, otopark alanının oluşturacağı trafik yükü vb. hususları açıklanmıştır

Plan değişikliği ile mevcut park alanı kullanımında hiçbir değişikliğe gidilmemiş alan miktarı aynen korunmuş, yapılaşma yoğunluğu ve emsal arttırıcı karar alınmamış, yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamış dolayısıyla artı bir nüfus getirilmemiş olup yalnızca ikinci bir kullanım kararı olarak kamusal kullanıma açık zemin altı kapalı genel otopark önerilerek yine kamusal bir fayda sağlanması öngörülmüştür.

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları ve Nüfus-Donatı Hesabı :

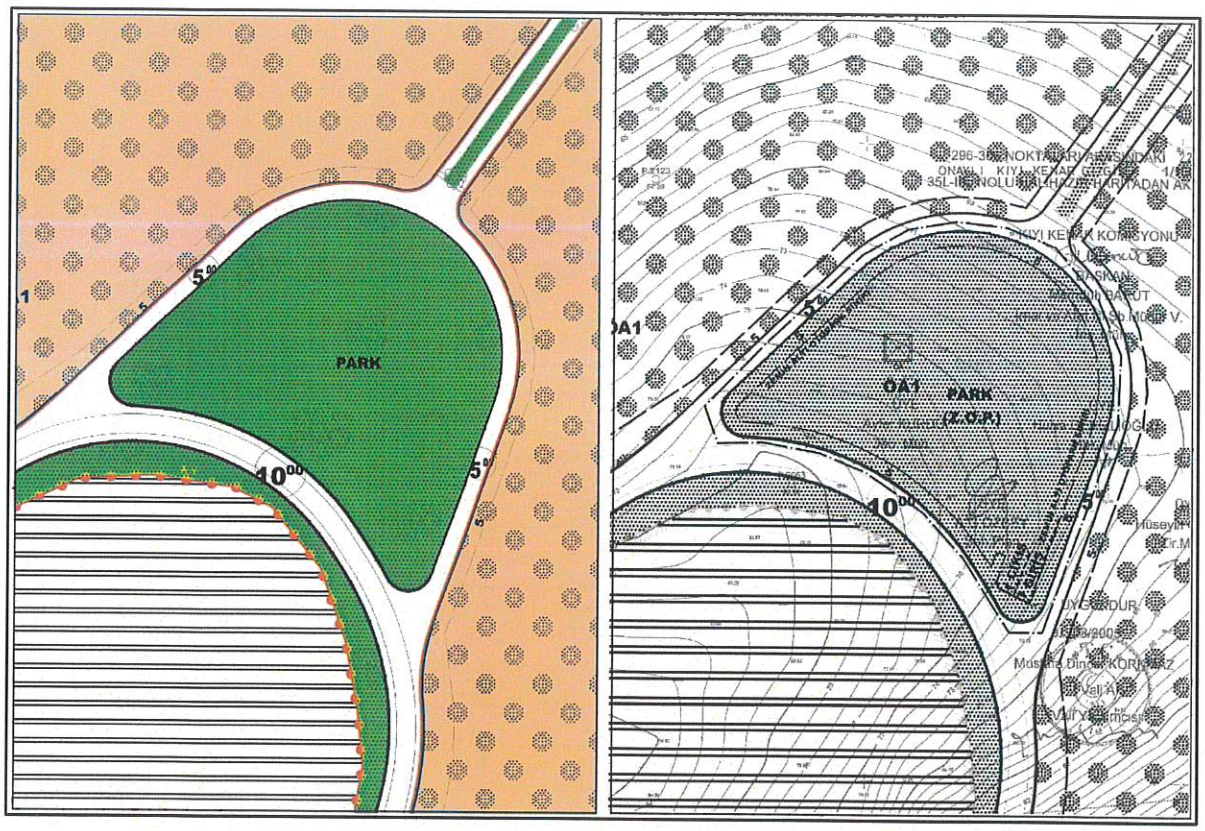
Planlama alanı mer'i uygulama imar planı alan kullanımları ve donatı hesabı :

Planlama alanının tamamı onaylı uygulama imar planında "park ve dinlenme alanı olarak planlıdır. Sosyal donatı alanlarından biri olan park kullanımındaki 8.637 m² alan kamuya terki yapılmış kamusal kullanıma açıktır.

Planlama alanı öneri uygulama imar planı değişikliği alan kullanımları ve donatı hesabı:

Öneri plan değişikliği ile planlama alanını oluşturan 8.637 m² büyüklüğündeki park alanı aynen korunmuş, tamamında (8.637 m²) park alanı kullanımından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde bir ikinci kullanım kararı olan kamusal kullanıma yönelik zemin altı kapalı genel otopark yapılmasına yönelik plan notu önerilmiştir.

Plan paftası üzerinde yeni bir düzenleme yapılarak zemin altı otopark alanına giriş-çıkış yapılması öngörülen alan plan üzerinde gösterilmiştir. Zemin altı otoparkın ne şekilde yapılacağına ilişkin açıklama plan notlarına ilave edilmiştir. Mevcut kullanım kararında, yapı ve nüfus yoğunluğuna yönelik değişiklik önerilmemiş, plan değişikliği ile artı bir nüfus getirilmemiştir.



- Onaylı Uygulama İmar Planı *- Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Mevcut ve öneri imar planı değişikliği alan kullanımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planın Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	MEVCUT m²	ÖNERİ m²
Park	8637	-
Park+ZOP	-	8637
Toplam	8637	8637

Sonuç :

İmar planı değişikliğinde ilgili mevzuatlar, Onaylı üst ölçek ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanım kararları ve kamu yararı alanın Sit Statüleri, Koruma Kullanma dengesi, doğal yapısı dikkate alınmıştır. Plan değişikliği ile herhangi bir nüfus artışı yaratılmamıştır.

İmar planı değişikliği ile öngörülen düzenlemenin, yerleşme bütünündeki donatı dağılımını etkilemeyeceği görülmektedir.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ, GÖKBURUN MEVKİİNDE YAPILMASI PLANLANAN TURİZM KONAKLAMA TESİSİNİN ULAŞIM VE TRAFİK ETÜDÜ VE TEKNİK MÜTALAA ÖN RAPORU

UPY İNŞAAT İLETİŞİM SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.

Adnan Kahveci Cad. Girne Limanı Sok. No:2 / 2 Tarabya / Sarıyer / İstanbul
Tel: 0212 299 76 47 **Faks:** 0212 299 76 48
Email: upy@upy.com.tr **Web:** www.upy.com.tr

EYLÜL 2023

Teknik Mütalaa Raporunu Hazırlayanlar:

Danışman Akademisyen:
Doç. Dr. Murat ERGÜN
İstanbul Teknik Üniversitesi,
İnşaat Mühendisliği Fakültesi,
Ulaştırma Birimi,
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

Danışman Firma
UPY İnşaat İletişim San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Rasim ACAR
Şehir Plancısı
İstanbul Teknik Üniversitesi

Bu teknik ve bilimsel mütalaa ön raporu CMK 67, 68, 178 ve 179 maddeleri uyarınca hazırlanmış olup, T.C. Mahkemelerine sunulmak üzere, Telif Hakkı Sözleşmesi yoluyla yapılmıştır.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 50 - 49379
ODA SİCİL NO: ... / 2840

İÇİNDEKİLER

.....Sayfa No.

1. GİRİŞ 4

2. TURİZM KONAKLAMA TESİSİNİN KONUMU 5

3. TESİS TARAFINDAN YARATILACAK TRAFİK..... 7

3.1. Genel *7*

3.2. Restoran, Kafe ve Günübirlik Tesis Alanı Yolculukları *10*

3.3. Otel Kompleksi Yolculukları *13*

3.4. Balo Salonu Yolculukları *15*

3.5. Apart Oda Yolculukları *17*

3.6. SPA Yolculukları *21*

3.7. Mağaza Yolculukları *23*

3.8. Yolculukların Türel Ayrım *28*

4. TESİSİN OTOPARK İHTİYACININ BELİRLENMESİ..... 30

5. TESİS İÇİ TRAFİK VE OTOPARK ALANINA ERİŞİM 33

6. TEKNİK MÜTALAA ÖN RAPORU SONUCU..... 37

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: 10/650-49379
ODA SİCİL NO: SPO/2840

1. GİRİŞ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde yapılması planlanan Turizm Konaklama Tesisinin Ruhsat projesine uygun olarak, Ulaşım ve Trafik Etüdünün yapılarak Teknik Mütalaa Ön Raporu hazırlanmasını istemiştir. Bu Teknik Mütalaa Raporu sonucunda Tesisin gelecekte çekebileceği trafik hacmi değerleri hesaplanmış, Ruhsat Mimarı projesinde belirtilen araç otoparkı sayısını ve sonradan kiralanan Yeraltı Otoparkının yeterli olup, olmadığı hakkında bilgi de verilmiştir. Teknik Mütalaa Ön Raporu hazırlanırken Tesisin Mimari Ruhsat Projesi, Proje Tanıtım Dosyası, İmar Planı ile ilgili değişik evraklar ile Otopark Yönetmeliği esas alınmıştır. Böylece, bu veriler Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin Ulaşım ve Trafik Etüdü gerçekleştirilip, Mimari projelerdeki değişik alanların (fonksiyonların) üreteceği ve çekeceği yolculuk talebi, Tesisin gelecekteki gerçek Otopark ihtiyacı (Yeraltı ve Yerüstü) belirlenmeye çalışılmış, planlanan Otopark alanının teknik altyapıya, ulaşım sistemine olan etkileri analitik olarak bir değerlendirilerek belirlenmiştir.

Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin planlanan alanların (fonksiyonların) kullanım programı Tablo 1.1 de verilmiştir.

Tablo 1.1. Tesisin Mimarı Ruhsat Projesinde Planlanan Kullanım Alanları

PLANLANAN KULLANIM	Yaklaşık Brüt İnş. Alanı (m^2)
Otel Kompleksi (200 yatak +168 yataklı Apart Villa)	40.000
Apart Oda (20 yatak)	95.250
Balo Salonu (300 kişi kapasiteli)	250
Mağaza	175
SPA	400
Restoran, Kafe, Günübirlik Tesisi Alanı (700 kişi kapasiteli) Açık Teraslar Dahil	1.200

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AGAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible] 49379
ODA SİCİL NO: [illegible] PO / 2840

Bu çalışmada Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin inşaatının 2026 yılında tamamlanacak olup, Tesisin 2026 yılının haziran ayı başında hizmete girebileceği (işletmeye açılabileceği) tahmin edilerek öncelikle Ulaşım ve Trafik Etüdü yapılmış, sonra Tesise araç ile ulaşım hakkında hesaplamalar ve değerlendirmeler yapılmıştır.

2. TURİZM KONAKLAMA TESİSİNİN KONUMU

Çalışma alanının uydu fotoğrafından genel görünümü Şekil 2.1'de gösterilmiştir. Buna göre, Bodrum Turizm, Konaklama Tesisi yer aldığı parselin Hattat ve Cennet Koylarına bakmakta olup, eğimli bir arazi üzerinde bulunmaktadır. Kompleksin Güneyinde ise Cennet Koyu Caddesinin devamı olan İmar yolu (318. Sokak ve 319. Sokak) bulunmaktadır.

Tesisin yakınında çok önemli bir yapılaşma olmayıp, Batı, Doğu ve Kuzey kesimi Ege Denizi ile çevrilidir. Tesise kara yolu ile ulaşım sadece Cennet Koyu Caddesine bağlanan 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden olabilmektedir.

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin içinde 3 değişik parsel bulunmakta olup, 305 Ada 1 Parsel de Otel Kompleksi ile Apart Odalar, 306 ada 1 Parselde Apart Odalar ile sonra kiralanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel taşınmazlarının ortasında kalan ve imar planında "Park Alanı" olarak tanımlı olan alanda zemin altı (Yeraltı) otopark yapımına olanak tanınmıştır.

Doç. Dr. Murat Ergün
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: SPO - 2840

Şekil 2.1. Tesisi ve Çevresinin Genel Görünümü

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin Güneyinden geçen yol olan tali yol olup, her bir yönde 1 şer şeride sahip 7 metre genişlikte bölünmemiş bir karayoludur. Bu yolun sonu Cennet Koyu denizi olup, mevcut durumda çok düşük seviyelerde, zirve saatte 5-10 taşıt/saat gibi bir trafik olduğu görülmüştür. Yani Tesis alanı çevresinde mevcut durumda trafik yükünün çok düşük seviyede olacağı, gelecekte ise Tesisin tüm fonksiyonlarının hizmete girmesiyle Tesisin gelecekte trafik yaratacağı öngörülmüştür.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İnşaat Fakültesi
Ulaşırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: TU/650-49379
ODA SICIL NO: ŞPO/2840

3. BODRUM TURİZM, KONAKLAMA TESİSİ TARAFINDAN YARATILACAK TRAFİK

3.1. Genel

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin farklı arazi kullanımlarının yaratacağı trafik ve bu trafiğin özellikleri, örneğin Otel Kompleksinde kişi başına yolculuk, Balo salonunda çalışan başına ya da belli bir arazi kullanımının metrekaresi başına üretilen yolculuk sayısı olarak ifade edilen yolculuk oranlarına dayandırılmaktadır. Ancak, genel olarak kabul gören yolculuk yaratım oranları ve arazi kullanımları ile bağlantılı standardize edilmiş zirve saat taşıt trafiği hacimleri, yerel ve turizm koşullarını yansıtmaları bakımından uyarlanmıştır.

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin ağırlıklı olarak fonksiyonu Yabancı ve Yerli Turist Konaklaması olup, ayrıca Düğün Organizasyonlarına da hizmet verebilecektir. Yolculuk yaratımı ise, tanımlanan zirve saatlerde Turizm, Konaklama Tesisine belirtilen amaçlarla gelen ve buradan çıkması beklenen müşteri ve ziyaretçi yolculuklarının oluşturacağı trafik hacimlerinin ayrıntılı bir temsilini içermektedir. Değişik arazi kullanımlarına göre Turizm, Konaklama Tesisinin tarafından yaratılan yolculukların tahmin edilmesinde kullanılan temel girdiler şöyledir:

- Turizm, Konaklama Tesisinin öngörülen alan programı,
- Bodrum'da ve İstanbul'da bulunan ve Turistik Otel Tesislerine benzeyen Kompleksler den ile ilgili toplanan veriler.

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin hafta içi günlerde çalışacak kişilerin sayısı için aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Bilimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: 500 - 2840

a) Çalışan başına alan (m^2):

Otel Kompleksi	50
Balo Salonu	10
Restoran, Cafe, Günübirlik Tesis Alanı	10
Mağaza	25
SPA	50

Böylece, Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin her arazi kullanımı için hafta içi çalışan sayısı hesaplanabilir:

Otel Kompleksi	600
Apart Oda	200
Balo Salonu	25
Mağaza	7
SAP	8
Restoran, Cafe, Günübirlik Tesis Alanı	120
Toplam	960

Hafta içi ve Hafta sonu günlerinde Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinde çalışanların toplam sayısı 960 kişi olacaktır. Hafta içi ve hafta sonu günleri için çalışan başına günlük ziyaretçi ve müşteri sayısı aşağıdaki gibi kabul edilmiştir:

	Hafta içi	Hafta sonu
Restoran, Cafe, Günübirlik Tesis Alanı	10	15
Mağaza	15	20
SPA	10	15

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisine gelen günübirlik ziyaretçiler Restoran, Cafe, Günübirlik tesis alanı, Mağaza, SPA ve Balo Salonu müşterilerinin ortalama 4 saatlik bir süreyi Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinde harcayacağı kabul edilerek hesaplamalar yapılmıştır. Otel otoparkı için ayrılan alanın sadece Otel Kompleksi ve

Doç.Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Bizimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO : İTÜ / 650 - 49379
ODA SICIL NO : ŞPO / 2840

Apart Oda müşterileri tarafından kullanılacak olup, müşterilerin Otel Kompleksi ve Apart Oda kalış sürelerinin ortalama 10 gün olacağı kabul edilmiştir.

Apart Oda ziyaretçilerinin hafta içi günlerde Apart Oda sakinlerinin toplam nüfusunun %10'u seviyesinde, hafta sonu günlerde ise Apart Oda sakinlerinin toplam nüfusunun %20 si seviyesinde olacağı kabul edilmiştir.

Otel Kompleksindeki Restoran, Mağaza, SPA, Kafe ile Günübirlik tesis alanı ziyaretçilerinin Turizm Tesisine ağırlıklı olarak özel otomobilleri ile gelebileceği varsayılmıştır.

Bu raporda tüm Ulaşım ve Trafik Etüdü hesaplamaları Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin ve Bodrum Turizm, Konaklama Tesisinin Yaz aylarındaki (Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim) hafta içi ve hafta sonlarında en yüksek kapasite çalışacağı öngörüsüyle gelecek 20 yıl için değerlendirme yapılmıştır. Bu nedenle Günlük yolculuk talep hesaplamaları Günlük Yolculuk sayısına göre değerlendirilecektir. Bu Restoran, Mağaza, SPA Kafe ile Günübirlik tesis alanı hesaplamaları sonucunda gelecekte Tesis içinde trafik problemi yaşanmaması için gerekli Yeraltı Otoparkında pratikte olması gereken gerçek sayısı belirlenmesine özen gösterilmiştir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible] / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

3.2. Restoran, Kafe, Günübirlik tesis alanı Günübirlik Tesis Alanı Yolculukları

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisi içerisinde bulunacak Otel Kompleksindeki Restoran ile Kafe ve Günübirlik tesis alan hem Otel Kompleksi içindeki müşterilere hem de Apart Oda sakinlerinden hem de Bodrum'un değişik semtlerinden gelebileceği göz önüne alınmıştır. Restoran, Kafe ve Günübirlik Tesis Alanı önündeki terastaki açık alanla birlikte düşünülerek hesaplamalar yapılmıştır. Bu alanların Deniz manzaralı olması nedeniyle yoğun bir müşteri talebinin olacağı düşünülerek hesaplamalar yapılmıştır. Restoran ile Kafe ve Günübirlik tesis alanı toplam olarak 120 kişinin çalışacağı tahmin edilmektedir. Çalışan başına hafta içinde günde 10 müşterinin, hafta sonunda da 15 müşterinin geleceği kabul edilmiştir. Ayrıca, Bodrum Turizm, Konaklama Tesisine dışarıdan sadece Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı için gelen müşterilerin oranının toplamda %65 olabileceği de tahmin edilmiştir. Kalan %35 ise, Otel Kompleksinden ve Apart Odalardan müşterilerdir. Böylece, Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanına gelecek toplam müşteri sayısı hesaplanabilir. Bu verilere göre, sadece Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı dışarıdan gelecek ortalama günlük yolculukların hafta içi için 780 ve hafta sonu için 1.170 olabileceği hesaplanmıştır.

Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı çalışanlar ve müşteriler tarafından yapılacak olan yolculukların saatlik dağılımı hafta içi için Tablo 3.1 ve hafta sonu için Tablo 3.2'de verilmiştir. Yolculuk sayıları ise hafta içi için Tablo 3.3 ve hafta sonu için Tablo 3.4'te verilmiştir.

Doç. Dr. Mu[illegible] ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO / 650 - 49379
ODA [illegible] / ŞPO / 2840

Tablo 3.1. Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta içi, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	10			
8.00 - 9.00	20			
9.00 - 10.00	50			
10.00 - 11.00			5	
11.00 - 12.00			20	5
12.00 - 13.00			20	20
13.00 - 14.00			5	20
14.00 - 15.00				5
15.00 - 16.00				
16.00 - 17.00				
17.00 - 18.00			10	
18.00 - 19.00	20	10	15	10
19.00 - 20.00		10	15	15
20.00 - 21.00		60	10	15
21.00 - 22.00		10		10
TOPLAM	100	90	100	100

Tablo 3.2. Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta sonu, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	10			
8.00 - 9.00	20			
9.00 - 10.00	50		5	
10.00 - 11.00			5	5
11.00 - 12.00			5	5
12.00 - 13.00			15	5
13.00 - 14.00			10	15
14.00 - 15.00			5	10
15.00 - 16.00			5	5
16.00 - 17.00			5	5
17.00 - 18.00	20	10	5	5
18.00 - 19.00		10	10	5
19.00 - 20.00		10	15	10
20.00 - 21.00		20	10	15
21.00 - 22.00		40	5	15
TOPLAM	100	90	100	100

Doç. Dr. Murat EDGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO : İTÜ / 650 49379
ODA SİCİL NO : SPO / 2840

Tablo 3.3. Saatlere göre Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı yolculukları (hafta içi)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	12	0	0	0
8.00 - 9.00	24	0	0	0
9.00 - 10.00	60	0	0	0
10.00 - 11.00	0	0	39	0
11.00 - 12.00	0	0	156	39
12.00 - 13.00	0	0	156	156
13.00 - 14.00	0	0	39	156
14.00 - 15.00	0	0	0	39
15.00 - 16.00	0	0	0	0
16.00 - 17.00	0	0	0	0
17.00 - 18.00	0	0	78	0
18.00 - 19.00	24	12	117	78
19.00 - 20.00	0	12	117	117
20.00 - 21.00	0	72	78	117
21.00 - 22.00	0	12	0	78
TOPLAM	120	108	780	780

Tablo 3.4. Saatlere göre Restoran, Kafe ve Günübirlik tesis alanı yolculukları (hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	12	0	0	0
8.00 - 9.00	24	0	0	0
9.00 - 10.00	60	0	59	0
10.00 - 11.00	0	0	59	59
11.00 - 12.00	0	0	59	59
12.00 - 13.00	0	0	176	59
13.00 - 14.00	0	0	117	176
14.00 - 15.00	0	0	59	117
15.00 - 16.00	0	0	59	59
16.00 - 17.00	0	0	59	59
17.00 - 18.00	24	12	59	59
18.00 - 19.00	0	12	117	59
19.00 - 20.00	0	12	176	117
20.00 - 21.00	0	24	117	176
21.00 - 22.00	0	48	59	176
TOPLAM	120	108	1.170	1.170

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Bilimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASIM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DIPLOMA NO : İTÜ / 650 - 49379
ODA SICİL NO : ŞPO / 2840

3.3. Otel Kompleksi Yolculukları

Bodrum Turizm, Konaklama Tesisi içindeki Otel Kompleksinin Lüks ve A++ sınıfa hitap etmesi nedeniyle Yurt dışından ve Yurt içinden gelen turistlerin ve iş adamlarının ziyaretçi çekebileceği tahmin edilmiştir. Otel Kompleksinin potansiyel müşteri sayısı tahmininde çalışan başına net alan 50 metrekare olarak alınmıştır. Otelin toplam 172 yatak Otelin çevresindeki Apart Villaların 168 yatak olacağı ve toplamda 340 kişi geceleme kapasitesine sahip olacağı belirlenmiştir. Otel Kompleksinin hesaplamaların esasa alındığı yaz sezonlarında ortalama %90 dolulukla çalışacağı kabul edilmiştir. Bunun anlamı yaz aylarında günlük ortalama 306 yatağın dolu olacağını belirtmektedir. Otel Kompleksinde toplam olarak hafta içi ve hafta sonu günlerde 800 çalışan olabileceği hesaplanmaktadır.

Otel Kompleksinde hafta içinde ve hafta sonu günlerinde ortalama günlük 306 müşterinin kalacağı hesaplanmıştır. Her müşterinin günde 1,5 kez yolculuk yapacağı düşünüldüğünde, Otel Kompleksi hafta içi ve hafta sonu günlük toplam 459 yolculuk çekeceği ortaya çıkar.

Otel Kompleksi çalışanları ve müşterilerinin tarafından yapılacak olan yolculukların hafta içi ve hafta sonu saatlik dağılımı Tablo 3.5 te, yolculuk sayıları Tablo 3.6 da verilmiştir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Araştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO : İTÜ / 650 49379
ODA SICIL NO : PO / 2840

Tablo 3.5. Saatlere göre Otel Kompleksi yolculuklarının saatlik dağılımı (%) (hafta içi ve hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	10			
8.00 - 9.00	50		10	
9.00 - 10.00	20		10	10
10.00 - 11.00	0		5	10
11.00 - 12.00	20		5	5
12.00 - 13.00			10	5
13.00 - 14.00			10	10
14.00 - 15.00			5	10
15.00 - 16.00			10	5
16.00 - 17.00		10	10	10
17.00 - 18.00		40	10	10
18.00 - 19.00		20	10	10
19.00 - 20.00		10	5	10
20.00 - 21.00				5
21.00 - 22.00				
TOPLAM	100	80	100	100

Tablo 3.6. Saatlere göre Otel Kompleksi yolculukları (hafta içi ve hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	80	0	0	0
8.00 - 9.00	400	0	46	0
9.00 - 10.00	160	0	46	46
10.00 - 11.00	0	0	23	46
11.00 - 12.00	160	0	23	23
12.00 - 13.00	0	0	46	23
13.00 - 14.00	0	0	46	46
14.00 - 15.00	0	0	23	46
15.00 - 16.00	0	80	46	23
16.00 - 17.00	0	320	46	46
17.00 - 18.00	0	160	46	46
18.00 - 19.00	0	80	46	46
19.00 - 20.00	0	0	23	46
20.00 - 21.00	0	0	0	23
21.00 - 22.00	0	0	0	0
TOPLAM	800	640	459	459

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AÇAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 49379
ODA SİC. NO: ŞPO / 2840

3.4. Balo Salonu Yolculukları

Otel Kompleksi içindeki Balo Salonuna Türkiye'nin değişik illerinde, Bodrum ilçesinden ve yurt dışından gelecek Turistler gibi müşterileri çekebileceği için Tablo 3.7 ten görüleceği üzere müşteri talebi tahmin edilmiştir. Balo Salonuna gelecek potansiyel müşteri sayısı tahmininde bu değerler göz önüne alınmıştır. Burada çalışanların her 10 m^2 başına 1 kişi olacağı kabul edilmiş ve toplam olarak 25 kişinin çalışacağı hesaplanmıştır. Balo Salonunun kapasitesinin 300 kişi olacağı, Balo Salonuna gelecek hafta içi günlük yolculukların toplam yolculukların 690 kişi olacağı, hafta sonu günlük yolculukların toplam yolculukların 750 kişi olacağı, hesaplanmıştır.

Balo Salonuna çalışanları ve müşterileri tarafından yapılacak olan yolculukların sayısının saatlik dağılımı hafta içi için Tablo 3.8 ve hafta sonu için Tablo 3.9'da verilmiştir.

Tablo 3.17. Balo Salonu Müşteri Talebi

SAATLER	HAFTA İÇİ(%)	HAFTA SONU (%)	HAFTA İÇİ	HAFTA SONU
11,00	60	70	210	240
15,00	80	85	225	240
19,00	85	90	255	270
GÜNLÜK ORTALAMA	75	82	**690**	**750**

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ Ulaşmaz Fakültesi
Ulaştırma Bilimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ 650 49379
ODA SİCİL NO: SPO / 2840

Tablo 3.8. Saatlere göre Balo Salonu yolculukları (hafta içi)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00				
9.00 - 10.00				
10.00 - 11.00	25		210	
11.00 - 12.00				
12.00 - 13.00			0	210
13.00 - 14.00				
14.00 - 15.00		0	225	0
15.00 - 16.00				
16.00 - 17.00			0	225
17.00 - 18.00				
18.00 - 19.00			255	0
19.00 - 20.00				
20.00 - 21.00			0	255
21.00 - 22.00		18		
TOPLAM	25	18	690	690

Tablo 3.9. Saatlere göre Balo Salonu yolculukları (hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00				
9.00 - 10.00				
10.00 - 11.00	25		240	
11.00 - 12.00				
12.00 - 13.00			0	240
13.00 - 14.00				
14.00 - 15.00			240	0
15.00 - 16.00				
16.00 - 17.00			0	240
17.00 - 18.00				
18.00 - 19.00			270	0
19.00 - 20.00				
20.00 - 21.00			0	270
21.00 - 22.00		18		
TOPLAM	25	18	750	750

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ Mimarlık Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu Ve Trafik Öğretim Üyesi

HASIM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DIPLOMA NO : İTÜ 1650 - 49379
ODA SİCİL NO : TMMOB / 2840

3.5. Apart Oda Yolculukları

Bodrum Turizm Konaklama Tesisinde bulunacak olan Apart Odalar ağırlıklı olarak yurt içi ve yurt dışı Turistik sakinlere hizmet verecektir. Tesiste yapılacak 305-1 parsel ve 306-1 parsel manzaralı olan Apart Odalar toplam sayısı 102 adet olacaktır. Her Apart Odalar ortalama 2,0 kişinin konakladığı kabul edilirse, toplam 204 kişinin bu Apart Odalar konaklayacağı tahmin edilmiştir. Bir günde, her Apart Odalar başına hafta içinde 0,15, hafta sonunda da 0,20 ziyaretçi geleceği kabul edilmektedir. Buna göre hafta içinde günlük ziyaretçi sayısı 30, hafta sonunda da 40 olacaktır.

Bodrum çevresinde bu tip Kompleksler ve Siteler ile ilgili yapılan gözlemlere dayanarak, etüt alanı içerisindeki Apart Odalarda kalacak olan müşterilerin çalışma durumu aşağıdaki gibi öngörülmektedir. Apart Odalarda kalacakların yüksek gelir grubuna dahil olacakları kabul edilirse, farklı amaçlarla yapılan kişi başına günlük araçlı yolculuk sayısı tahmin edilmiş ve Tablo 3.14'te gösterilmiştir.

	(%)	Toplam
Çalışan nüfus	10	20
Çalışmayan nüfus	85	170
Eğitim Görenler	5	10
Toplam	100	200

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AKAR
ŞEHİR PLANCISI
DIPLOMA NO: ... / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

Tablo 3.14. Apart Oda konaklayanlarının yolculuk yüzdeleri ve yolculuk sayıları

YOLCULUK AMACI	YOLCULUK SIKLIĞI		GÜNLÜK YOLCULUK SAYISI	
	Hafta içi	Hafta sonu	Hafta içi	Hafta sonu
İŞ	0,30	0,20	6	4
EĞİTİM	0,15	0,00	2	0
DİĞER	1,50	1,50	300	300
TOPLAM	1,95	1,70	308	304

Tesisteki Apart Odalarda konaklayacakların toplamda 150 özel otomobile sahip olacağı gibi kabul edilmektedir. Bu dağılıma göre Apart Odalarda hane halkı başına ortalama 1,5 otomobil öngörülmüştür. Apart Odalarda konaklayacakların yaz sezonunda ortalama 15 gün bu odalarda konaklayacakları tahmin edilmiştir.

Apart Odalarda konaklayacakların ve ziyaretçileri tarafından üretilecek olan yolculukların saatlik dağılımı hafta içi için Tablo 3.15 ve hafta sonu için Tablo 3.16'daverilmiştir. Yolculuk sayıları ise hafta içi için Tablo 3.17 ve hafta sonu için Tablo 3.18'te verilmiştir.

Apart Odalarda konaklayacakların temizlik işleri ve oda bakımı için Otel Kompleksi işletmesi yönetiminde 200 kişinin çalışacağı, en az gün boyunca 2 adet çalışanın bulunacağı, çalışanların dönüşümlü olarak Tesise Gidip-Geleceği kabul edilmiş ona göre hesaplamalara Otel Kompleksi başlığı altında dahil edilmiştir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AÇAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible] - 49379
ODA SİCİL NO: [illegible]

Tablo 3.15. Apart Oda başlangıçlı ve doğru yolculukların saatlik dağılımı (hafta içi, %)

SAATLER	Apart Oda -İş		Apart Oda-Diğer		Ziyaretçiler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00		20				
8.00 - 9.00		60		5		
9.00 - 10.00		20	5	10		
10.00 - 11.00			5	10		
11.00 - 12.00			10	10		
12.00 - 13.00			10	5	10	
13.00 - 14.00			10	10	10	10
14.00 - 15.00			10	10	10	10
15.00 - 16.00			10	10	10	10
16.00 - 17.00	10		10	10	10	10
17.00 - 18.00	25		10	10	10	10
18.00 - 19.00	25		10	5	10	10
19.00 - 20.00	25		5	5	15	10
20.00 - 21.00	15		5		10	15
21.00 - 22.00					5	15
TOPLAM	100	100	100	100	100	100

Tablo 3.16. Apart Oda başlangıçlı ve doğru yolculukların saatlik dağılımı (hafta sonu, %)

SAATLER	Apart Oda-İş		Apart Oda-Diğer		Ziyaretçiler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00						
8.00 - 9.00		10				
9.00 - 10.00		30				
10.00 - 11.00		50				
11.00 - 12.00		5				
12.00 - 13.00		5	10		10	
13.00 - 14.00			10	10	10	10
14.00 - 15.00	10		10	10	10	10
15.00 - 16.00	10		10	10	10	10
16.00 - 17.00	20		15	10	10	10
17.00 - 18.00	20		10	15	10	10
18.00 - 19.00	20		10	10	10	10
19.00 - 20.00	15		15	10	15	10
20.00 - 21.00	5		10	15	10	15
21.00 - 22.00				10	5	15
TOPLAM	100	100	100	100	100	100

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AÇAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO : İTÜ / 65[illegible] 49379
ODA SİCİL NO : [illegible] 2840

Tablo 3.17. Saatlere göre Apart Oda başlangıçlı ve doğru yolculuklar (hafta içi)

SAATLER	Apart Oda-İş		Apart Oda-Eğitim		Apart Oda-Diğer		Apart Oda Başlangıçlı Toplam		Ziyaretçiler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	1	0	1	0	0	0	2	0	0
8.00 - 9.00	0	4	0	0	0	15	0	19	0	0
9.00 - 10.00	0	1	0	0	15	30	15	31	0	0
10.00 - 11.00	0	0	0	0	15	30	15	30	0	0
11.00 - 12.00	0	0	0	0	30	30	30	30	0	0
12.00 - 13.00	0	0	0	0	30	15	30	15	3	0
13.00 - 14.00	0	0	0	0	30	30	30	30	3	3
14.00 - 15.00	0	0	0	0	30	30	30	30	3	3
15.00 - 16.00	0	0	0	0	30	30	30	30	3	3
16.00 - 17.00	1	0	0	0	30	30	31	30	3	3
17.00 - 18.00	2	0	0	0	30	30	32	30	3	3
18.00 - 19.00	2	0	0	0	30	15	32	15	3	3
19.00 - 20.00	2	0	0	0	15	15	17	15	5	3
20.00 - 21.00	1	0	0	0	15	0	16	0	3	5
21.00 - 22.00	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5
TOPLAM	6	6	2	2	300	300	308	308	30	30

Tablo 3.18. Saatlere göre Apart Oda başlangıçlı ve doğru yolculuklar (hafta sonu)

SAATLER	Apart Oda-İş		Apart Oda-Eğitim		Apart Oda-Diğer		Apart Oda Başlangıçlı Toplam		Ziyaretçiler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.00 - 9.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.00 - 10.00	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0
10.00 - 11.00	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0
11.00 - 12.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.00 - 13.00	0	0	0	0	30	0	30	0	4	0
13.00 - 14.00	0	0	0	0	30	30	30	30	4	4
14.00 - 15.00	0	0	0	0	30	30	30	30	4	4
15.00 - 16.00	0	0	0	0	30	30	30	30	4	4
16.00 - 17.00	1	0	0	0	30	30	31	30	4	4
17.00 - 18.00	1	0	0	0	30	30	31	30	4	4
18.00 - 19.00	1	0	0	0	30	30	31	30	4	4
19.00 - 20.00	1	0	0	0	45	30	46	30	6	4
20.00 - 21.00	0	0	0	0	30	45	30	45	4	6
21.00 - 22.00	0	0	0	0	15	45	15	45	2	6
TOPLAM	4	4	0	0	300	300	304	304	40	40

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Kavşaklar ve Trafik Öğretim Üyesi

BASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DIPLOMA NO: [illegible] / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2846

3.6. SPA Yolculukları

Bodrum Turizm Konaklama Tesisi bulunacak olan SPA ağırlıklı olarak Otel müşterilerine ve yakın bölge olan Bodrumun diğer semtlerinden gelecek müşterilere hizmet verecektir. SPA'nın potansiyel müşteri sayısı tahmininde çalışan başına net alan 50 metrekare olarak alınmıştır. Bu, toplam olarak 8 çalışan anlamına gelmektedir. Çalışan başına hafta içinde günde 10 müşterinin, hafta sonunda da 15 müşterinin geleceği kabul edilirse, SPA'ya gelecek toplam müşteri sayısı hesaplanabilir. Hesaplamalarda SPA'ya gelecek müşterilerin %50'sinin Otel Kompleksi müşterisi olacağı, geri kalan kısmının dışarıdan gelecek müşteriler olduğu kabul edilmiştir. Bu verilere göre, ortalama günlük SPA yolculukları hafta içi için 40 ve hafta sonu için 60 olmaktadır. SPA'da çalışanlar ve müşteriler tarafından yapılacak olan yolculukların saatlik dağılımı hafta içi için Tablo 3.19 ve hafta sonu için Tablo 3.20'de verilmiştir. Yolculuk sayıları ise hafta içi için Tablo 3.21 ve hafta sonu için Tablo 3.22'te verilmiştir.

Tablo 3.19. SPA yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta içi, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00	10			
9.00 - 10.00	30			
10.00 - 11.00	40		8	
11.00 - 12.00			10	
12.00 - 13.00			10	8
13.00 - 14.00			10	10
14.00 - 15.00			10	10
15.00 - 16.00			10	10
16.00 - 17.00	20		10	10
17.00 - 18.00			9	11
18.00 - 19.00		10	8	11
19.00 - 20.00		10	8	10
20.00 - 21.00		30	5	10
21.00 - 22.00		50	2	10
TOPLAM	100	100	100	100

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AÇAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: 650 - 49379
ODA ŞİCİL NO: SPO 12440

Tablo 3.20. SPA yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta sonu, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00	10			
9.00 - 10.00	20			
10.00 - 11.00	20		5	
11.00 - 12.00	20		7	
12.00 - 13.00			9	5
13.00 - 14.00	20		10	7
14.00 - 15.00	10		12	9
15.00 - 16.00			12	10
16.00 - 17.00			11	12
17.00 - 18.00			10	12
18.00 - 19.00		10	9	12
19.00 - 20.00		10	8	12
20.00 - 21.00		30	5	11
21.00 - 22.00		50	2	10
TOPLAM	100	100	100	100

Tablo 3.21. Saatlere göre SPA yolculukları (hafta içi)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	0	0	0
8.00 - 9.00	1	0	0	0
9.00 - 10.00	2	0	0	0
10.00 - 11.00	3	0	3	0
11.00 - 12.00	0	0	4	0
12.00 - 13.00	0	0	4	3
13.00 - 14.00	0	0	4	4
14.00 - 15.00	0	0	4	4
15.00 - 16.00	0	0	4	4
16.00 - 17.00	2	0	4	4
17.00 - 18.00	0	0	4	4
18.00 - 19.00	0	1	3	4
19.00 - 20.00	0	1	3	4
20.00 - 21.00	0	2	2	4
21.00 - 22.00	0	4	1	4
TOPLAM	8	8	40	40

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTU / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: SPO / 2840

Tablo 3.22. Saatlere göre SPA yolculukları (hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	0	0	0
8.00 - 9.00	1	0	0	0
9.00 - 10.00	2	0	0	0
10.00 - 11.00	2	0	3	0
11.00 - 12.00	2	0	4	0
12.00 - 13.00	0	0	5	3
13.00 - 14.00	2	0	6	4
14.00 - 15.00	1	0	7	5
15.00 - 16.00	0	0	7	6
16.00 - 17.00	0	0	7	7
17.00 - 18.00	0	0	6	7
18.00 - 19.00	0	1	5	7
19.00 - 20.00	0	1	5	7
20.00 - 21.00	0	2	3	7
21.00 - 22.00	0	4	1	6
TOPLAM	8	8	60	60

3.7. Mağaza Yolculukları

Bodrum Turizm Konaklama Tesisi bulunacak olan Mağaza ağırlıklı olarak Otel müşterilerine ve yakın bölge olan Bodrum'un mahallerinden günübirlik gelecek ziyaretçilere hizmet verecektir. Mağazaların potansiyel müşteri sayısı tahmininde çalışan başına net alan 25 metrekare olarak alınmıştır. Bu, toplam olarak 7 çalışan anlamına gelmektedir. Çalışan başına hafta içinde günde 15 müşterinin, hafta sonunda da 20 müşterinin geleceği kabul edilirse, Tesisteki Mağazalara gelecek toplam müşteri sayısı hesaplanabilir. Hesaplamalarda Tesisteki Mağazalara gelecek müşterilerin %50'sinin Otel müşterisi olacağı, geri kalan kısmının dışarıdan gelecek müşteriler olduğu kabul edilmiştir. Bu verilere göre, ortalama günlük Mağaza yolculukları hafta içi için 38 ve hafta sonu için 70 olmaktadır. Mağazalarda çalışanlar ve müşteriler tarafından yapılacak olan yolculukların saatlik dağılımı hafta içi için Tablo 3.23 ve hafta sonu için Tablo 3.24'te verilmiştir. Yolculuk sayıları ise hafta içi için Tablo 3.25 ve hafta sonu için Tablo 3.26'da verilmiştir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

Tablo 3.23. Mağaza yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta içi, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00	10			
9.00 - 10.00	70			
10.00 - 11.00	20		8	
11.00 - 12.00			10	
12.00 - 13.00			10	8
13.00 - 14.00			10	10
14.00 - 15.00			10	10
15.00 - 16.00			10	10
16.00 - 17.00			10	10
17.00 - 18.00			9	11
18.00 - 19.00		10	8	11
19.00 - 20.00		10	8	10
20.00 - 21.00		30	7	10
21.00 - 22.00		50		10
TOPLAM	100	100	100	100

Tablo 3.24. Mağaza yolculuklarının saatlik dağılımı (hafta sonu, %)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00				
8.00 - 9.00	10			
9.00 - 10.00	70			
10.00 - 11.00	20		5	
11.00 - 12.00			7	
12.00 - 13.00			9	5
13.00 - 14.00			10	7
14.00 - 15.00			12	9
15.00 - 16.00			12	10
16.00 - 17.00			11	12
17.00 - 18.00			10	12
18.00 - 19.00		10	9	12
19.00 - 20.00		10	8	12
20.00 - 21.00		30	7	11
21.00 - 22.00		50		10
TOPLAM	100	100	100	100

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

Tablo 3.25. Saatlere göre Mağaza yolculukları (hafta içi)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	0	0	0
8.00 - 9.00	1	0	0	0
9.00 - 10.00	5	0	0	0
10.00 - 11.00	1	0	3	0
11.00 - 12.00	0	0	4	0
12.00 - 13.00	0	0	4	3
13.00 - 14.00	0	0	4	4
14.00 - 15.00	0	0	4	4
15.00 - 16.00	0	0	4	4
16.00 - 17.00	0	0	4	4
17.00 - 18.00	0	0	3	4
18.00 - 19.00	0	1	3	4
19.00 - 20.00	0	1	3	4
20.00 - 21.00	0	2	3	4
21.00 - 22.00	0	4	0	4
TOPLAM	7	7	38	38

Tablo 3.26. Saatlere göre Mağaza yolculukları (hafta sonu)

SAATLER	Çalışanlar		Müşteriler	
	Gelen	Giden	Gelen	Giden
7.00 - 8.00	0	0	0	0
8.00 - 9.00	1	0	0	0
9.00 - 10.00	5	0	0	0
10.00 - 11.00	1	0	4	0
11.00 - 12.00	0	0	5	0
12.00 - 13.00	0	0	6	4
13.00 - 14.00	0	0	8	5
14.00 - 15.00	0	0	9	6
15.00 - 16.00	0	0	8	8
16.00 - 17.00	0	0	7	8
17.00 - 18.00	0	0	6	8
18.00 - 19.00	0	1	6	8
19.00 - 20.00	0	1	6	8
20.00 - 21.00	0	2	5	8
21.00 - 22.00	0	4	0	7
TOPLAM	7	7	70	70

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ALAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible]
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

3.8.Yolculuklarının Türel Ayrım

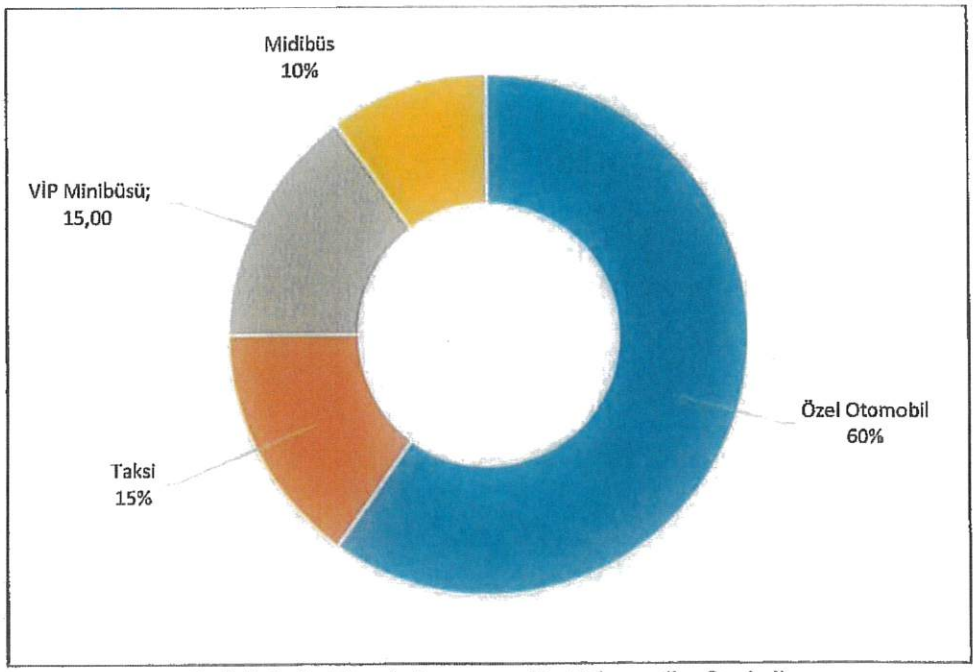
Bodrum Turizm Konaklama Tesisi tarafından üretilen her yolculuk amacı için ulaştırma türlerinin payları (türel ayrım), değişik kategorilerde bu yolculukları yapanların yolculuk başlangıç/bitiş noktalarının yerlerine dayanan bir tahminle belirlenmektedir. Aşağıdaki yolcu kategorileri türel ayrım için göz önüne alınmıştır:

a) Tüm Çalışanlar,
b) Otel Kompleksi müşterileri,
c) Apart Oda konaklayanları,
d) Restoran, Kafe ve Günübirlik Tesis Alanı ziyaretçileri,
e) Mağaza ve SPA müşterileri,
f) Balo Salonu müşterileri.

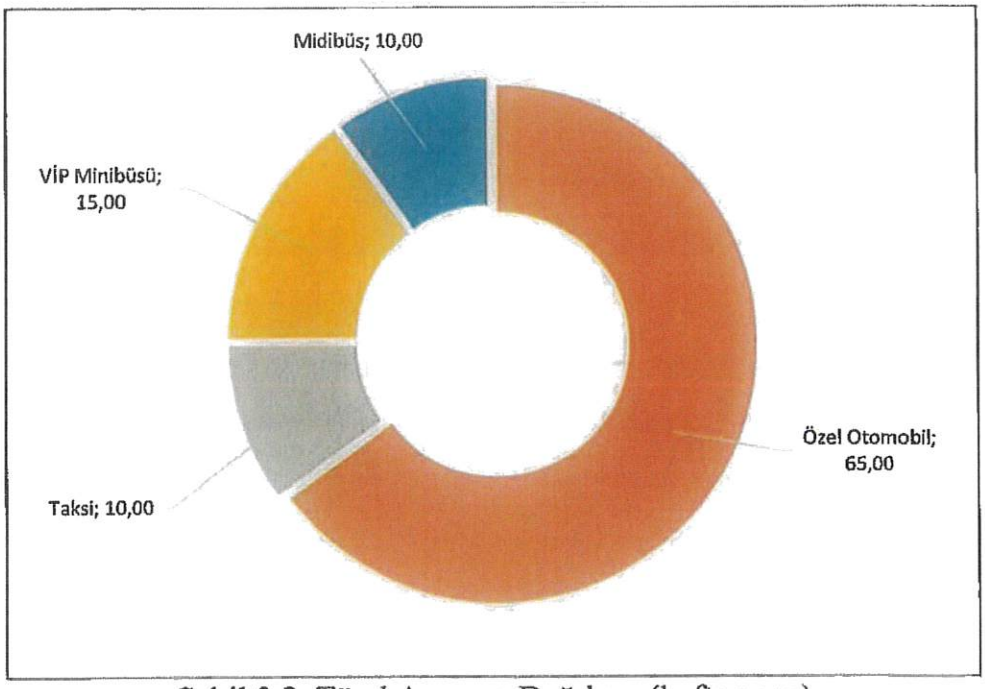
Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin 2026 yılında işletmeye açılması planlanmaktadır. Bu nedenle, Bodrum Turizm Konaklama Tesisine yapılacak yolculuklarda Otele Kompleksine gelecek müşterilerin ağırlık olarak VİP Minibüs ile diğer kullanım alanlarına gelecek müşterilerin ise ağırlıklı olarak Özel otomobil ile gelecekleri tahmin edilmiştir. Tesiste çalışanlar ise, ağırlıklı olarak Servis Midibüsü kullanacaklardır. Bu tahminlere göre Bodrum Turizm Konaklama Tesisi içinde değişik alanlar tarafından yaratılan yolculukların hafta içi ve hafta sonundaki tahmini türel ayrımını Şekil 3.1 ve 3.2 gösterildiği gibi tahmin edilmiştir.

Türel ayrım kategorileri için toplam yolculukların saatlik dağılımları hafta içi için Tablo 3.19'da, hafta sonu için ise Tablo 3.20'de gösterilmiştir. Bu tablolarda giren ve çıkan yolculuklar arasındaki farklar, bazı çıkış yolculuklarının saat 22:00'den sonra da yapılacağını belirtmektedir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi



Şekil 3.1. Türel Ayrımın Dağılımı (hafta içi)



Şekil 3.2. Türel Ayrımın Dağılımı (hafta sonu)

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: SBO / 2840

Tablo 3.19. Toplam Tesis kaynaklı gelen yolculuklar (hafta içi)

SAATLER	Çalışan		Konaklayanlar/Müşteriler ve Ziyaretçiler		Toplam	
	Gelecek	Gidecek	Gelecek	Gidecek	Gelecek	Gidecek
7.00 - 8.00	92	0	0	2	92	2
8.00 - 9.00	426	0	46	19	471	19
9.00 - 10.00	227	0	61	77	288	77
10.00 - 11.00	28	0	293	76	323	76
11.00 - 12.00	162	0	217	92	377	92
12.00 - 13.00	0	0	243	410	243	410
13.00 - 14.00	2	0	126	243	126	243
14.00 - 15.00	1	0	289	126	289	126
15.00 - 16.00	0	80	87	64	87	144
16.00 - 17.00	0	320	88	312	89	632
17.00 - 18.00	24	172	166	87	166	247
18.00 - 19.00	0	94	459	150	483	244
19.00 - 20.00	0	14	167	189	167	202
20.00 - 21.00	0	29	102	407	102	484
21.00 - 22.00	0	73	2	90	2	127
TOPLAM	**960**	**781**	**2.345**	**2.345**	**3.305**	**3.125**

Tablo 3.20. Toplam Tesis kaynaklı gelen yolculuklar (hafta sonu)

SAATLER	Çalışan		Konaklayanlar/Müşteriler ve Ziyaretçiler		Toplam	
	Gelecek	Gidecek	Gelecek	Gidecek	Gelecek	Gidecek
7.00 - 8.00	92	0	0	0	92	0
8.00 - 9.00	426	0	46	0	471	0
9.00 - 10.00	227	0	104	47	331	47
10.00 - 11.00	28	0	324	106	352	106
11.00 - 12.00	162	0	86	82	247	82
12.00 - 13.00	0	0	261	325	261	325
13.00 - 14.00	2	0	203	260	205	260
14.00 - 15.00	1	0	363	202	364	202
15.00 - 16.00	0	80	146	121	146	201
16.00 - 17.00	0	320	146	386	146	706
17.00 - 18.00	24	172	145	146	169	318
18.00 - 19.00	0	94	473	146	473	239
19.00 - 20.00	0	14	255	204	255	218
20.00 - 21.00	0	29	154	526	154	555
21.00 - 22.00	0	73	77	233	77	306
TOPLAM	**960**	**781**	**2.783**	**2.783**	**3.743**	**3.564**

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaşırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ 1850 - 49379
ODA SİCİL NO: TPO / 2840

Her ulaştırma türü için Bodrum Turizm Konaklama Tesisi kaynaklı yolculuklar, değişik şehirlerde yapılan gözlemlerden elde edilen taşıt dolulukları kullanılarak taşıt yolculuklarına dönüştürülmüştür. Ortalama taşıt doluluk oranları aşağıdaki gibidir.

Taşıt türü	Taşıt başına kişi
Özel Otomobil	2,0
Taksi	2,5
VİP Minibüsü	5,0
Servis Midibüsü	20,0

Farklı ulaştırma türlerine göre toplam Bodrum Turizm Konaklama Tesisi kaynaklı yolculukların taşıta dönüştürülmüş hali, hafta içi gelen yolculuklar için Tablo 3.21 de hafta içi giden yolculuklar ve hafta sonu gelen yolculuklar için Tablo 3.22 da verilmiştir.

Tablo 3.21. Toplam Tesis kaynaklı gelen yolculukların taşıt eşdeğeri (hafta içi)

SAATLER	Özel Otomobil	Taksi	Servis Midibüsü	VİP Minibüsü	Toplam
7.00 - 8.00	0	2	0	17	19
8.00 - 9.00	0	12	2	81	95
9.00 - 10.00	5	9	2	43	59
10.00 - 11.00	88	13	3	11	115
11.00 - 12.00	63	13	2	34	112
12.00 - 13.00	64	12	3	4	83
13.00 - 14.00	26	7	2	2	37
14.00 - 15.00	87	13	3	5	107
15.00 - 16.00	14	5	2	1	22
16.00 - 17.00	14	5	2	1	22
17.00 - 18.00	39	4	3	2	48
18.00 - 19.00	134	21	5	13	173
19.00 - 20.00	47	8	2	3	60
20.00 - 21.00	33	4	1	2	40
21.00 - 22.00	1	0	0	0	1
TOPLAM	**616**	**127**	**32**	**220**	**995**

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DIPLOMA NO: 650 - 49379
ODA İÇİL NO: ŞPO 10840

Tablo 3.22. Toplam Tesis kaynaklı gelen yolculukların taşıt eşdeğeri (hafta sonu)

SAATLER	Özel Otomobil	Taksi	Servis Midibüsü	VİP Minibüsü	Toplam
7.00 - 8.00	0	2	0	17	19
8.00 - 9.00	0	12	2	81	95
9.00 - 10.00	19	11	2	44	76
10.00 - 11.00	98	14	3	11	127
11.00 - 12.00	20	8	1	32	61
12.00 - 13.00	70	12	3	4	90
13.00 - 14.00	51	10	3	3	68
14.00 - 15.00	111	16	1	7	134
15.00 - 16.00	33	8	1	2	44
16.00 - 17.00	33	8	3	2	45
17.00 - 18.00	33	8	3	6	50
18.00 - 19.00	139	21	5	8	174
19.00 - 20.00	76	11	1	5	93
20.00 - 21.00	51	6	1	3	61
21.00 - 22.00	25	3	1	1	30
TOPLAM	**759**	**150**	**30**	**228**	**1.167**

4. TESİSİN OTOPARK İHTİYACININ BELİRLENMESİ

Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin otopark gereksinimi, yukarıda belirtilen Ulaşım ve Trafik Etüdüne göre hesaplanmıştır. Genellikle Ruhsat Mimari Projesinde mevzuata uygun sayıda araç otopark yeri gösterilmesine karşın pratikte bu değerlerin düşük kalacağı Tesisin Lüks tesis olması ve üst gelir grubuna hitap etmesi nedeniyle özellikle özel otomobille yapılacak yolculukların çok daha yüksek olacağı aşikârdır. Bu nedenle, Tesise sadece özel otomobiller, Turist getiren VİP Minibüsler ve çalışanları taşıyan Servis araçları tarafından yapılan Tesis kaynaklı yolculuklar (içeri ve dışarı) göz önüne alınarak yukarıdaki bölümlerde belirtildiği şekilde Tesisin Otopark ihtiyacı hesaplanmıştır.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM AÇAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible]/650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO/2840

Tesis Otoparkında gece yarısı bırakılan özel otomobil sayısının (Otel Kompleksi müşterileri ve Apart Oda konaklayanları dahil) hafta içinde ve hafta sonunda 220 adet olduğu kabul edilmiştir. Sonuçlar Tablo 4.1 ve 4.2 ve Şekil 4.1 ve 4.2'de görülmektedir.

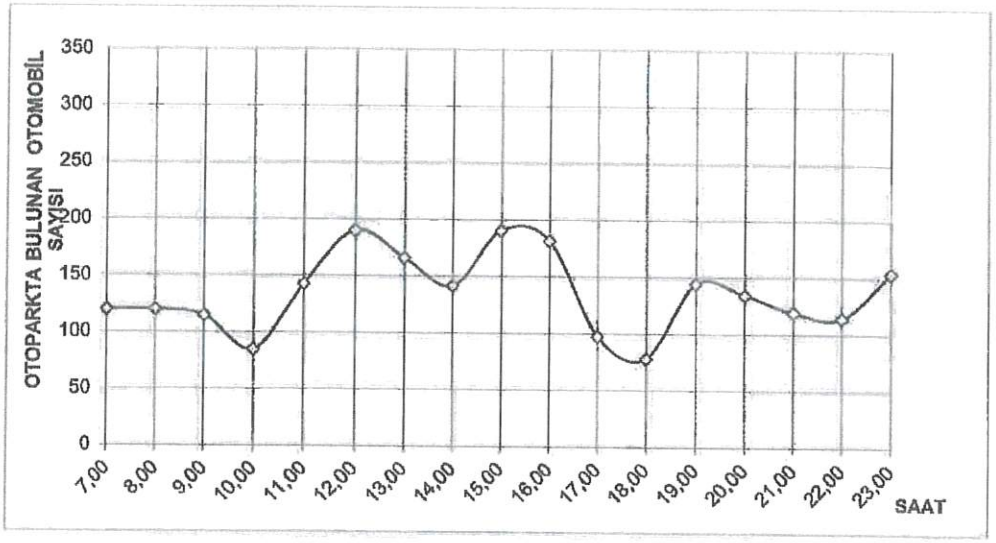
Tesisi toplam Otopark gereksinimi maksimum hafta sonu günlerde ise, 14:00 ile 15:00 saatleri arasında ulaşmakta olup, bu saatlere karşılık olan otopark sayısı ise 275 Özel otomobil olmaktadır.

Tablo 4.1 Tesisin Otopark Gereksinimi (hafta içi)

SAATLER	GELEN	GİDEN	OTOPARKTAKİ OTOMOBİL SAYISI
6.00 - 7.00	30	25	120
7.00 - 8.00	40	40	120
8.00 - 9.00	45	50	115
9.00 - 10.00	25	55	85
10.00 - 11.00	88	30	143
11.00 - 12.00	63	15	190
12.00 - 13.00	64	89	166
13.00 - 14.00	26	51	142
14.00 - 15.00	87	38	191
15.00 - 16.00	14	23	182
16.00 - 17.00	14	98	97
17.00 - 18.00	39	59	78
18.00 - 19.00	134	68	145
19.00 - 20.00	47	57	135
20.00 - 21.00	73	89	119
21.00 - 22.00	80	85	114
22.00 - 23.00	85	45	154

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO : [illegible]650 49379
ODA İÇİL NO : [illegible]



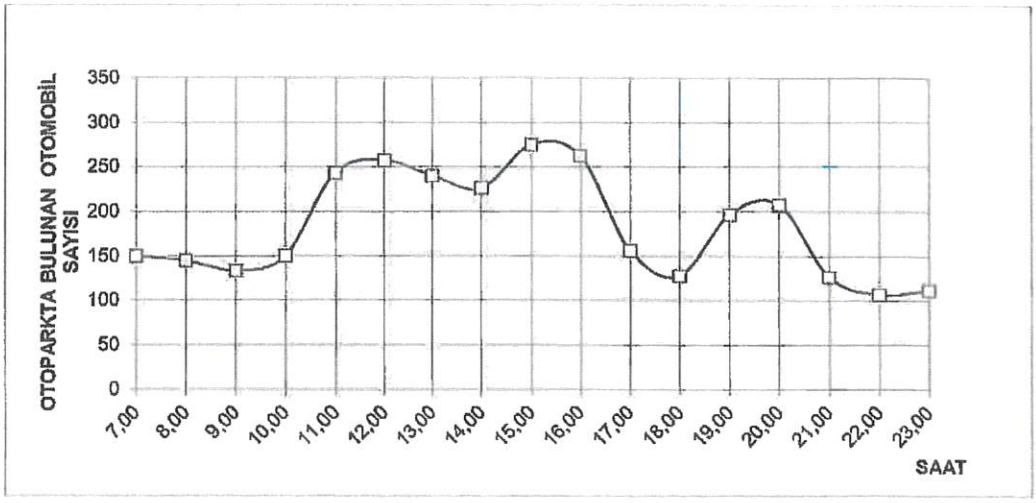
Şekil 4.1 Tesisin Otopark Gereksinimleri (hafta içi)

Tablo 4.2 Tesisin Otopark Gereksinimi (hafta sonu)

SAATLER	GELEN	GİDEN	OTOPARKTAKİ OTOMOBİL SAYISI
6.00 - 7.00	10	20	150
7.00 - 8.00	25	30	145
8.00 - 9.00	31	42	134
9.00 - 10.00	19	3	150
10.00 - 11.00	98	5	243
11.00 - 12.00	20	7	257
12.00 - 13.00	70	87	240
13.00 - 14.00	51	65	226
14.00 - 15.00	111	62	275
15.00 - 16.00	33	45	263
16.00 - 17.00	33	139	156
17.00 - 18.00	33	61	128
18.00 - 19.00	139	70	197
19.00 - 20.00	76	65	208
20.00 - 21.00	51	132	127
21.00 - 22.00	80	100	107
22.00 - 23.00	85	80	112

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ASAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: 49379
ODA SİCİL NO: SPO / 2840



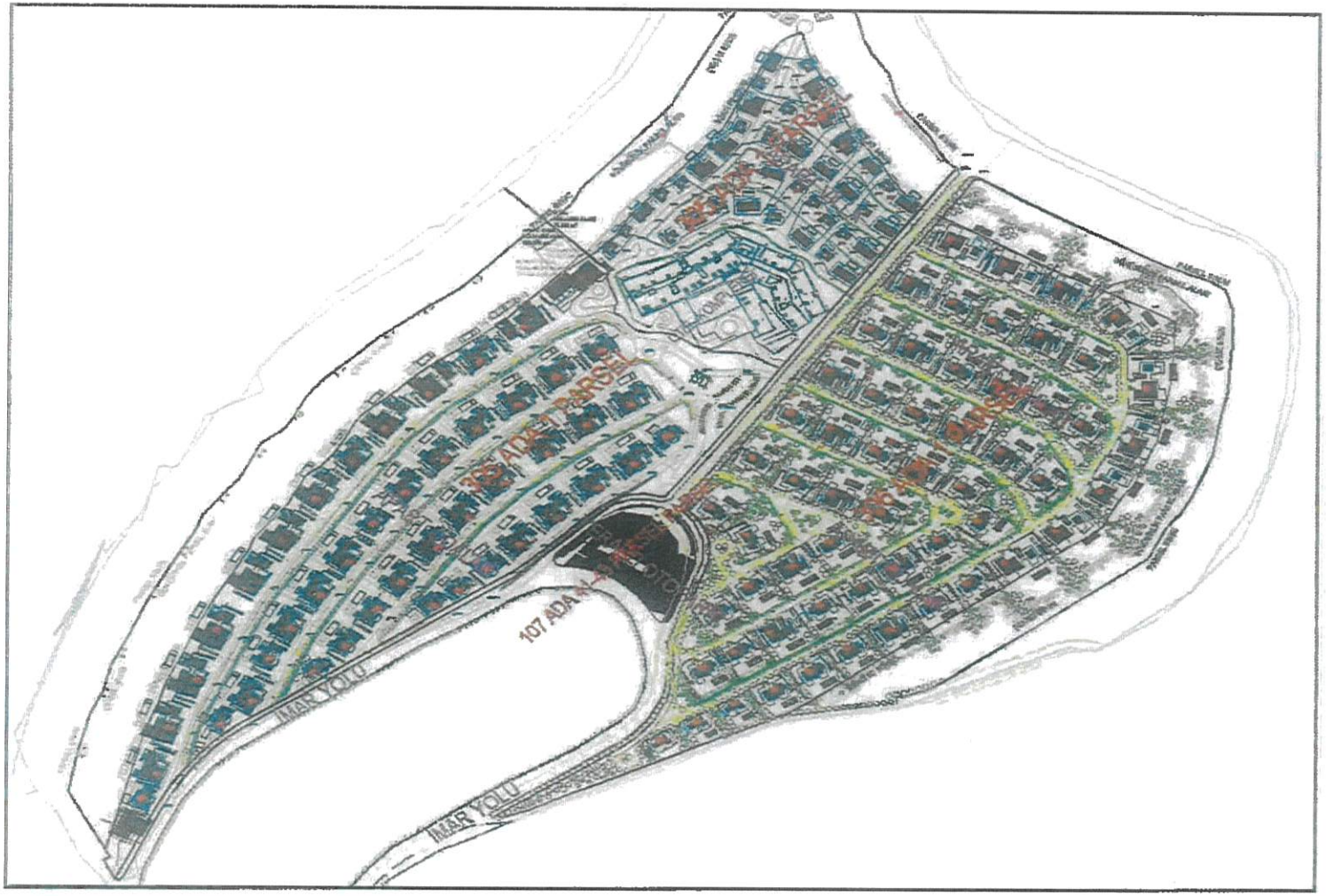
Şekil 4.2 Tesisin Otopark Gereksinimleri (hafta sonu)

5. TESİS İÇİ TRAFİK VE OTOPARK ALANINA ERİŞİM

Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin genel vaziyet planı Şekil 5.1 de verilmiştir. Buradan görüleceği üzere Tesise araçla erişim Cennet Koyu Caddesi üzerinden İmar yolu olan 318.Sokak ve 319.Sokak üzerinden ulaşılacaktır. Tesisin girişinde sonra ise İmar yolun üzerinden 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel taşınmazlarının ortasında kalan ve imar planında "Park Alanı" olarak tanımlı olan alanda zemin altı (Yeraltı) Otoparkına erişmek mümkündür. Otel Kompleksine gelen araçlar (VİP Minibüsler) Otel önündeki Drop-off kesimde yolcu indirecek ve Tesisten ayrılacaktır. Otel Kompleksine özel otomobiliyle gelenler ise, Drop-off ta aracı vale tarafından teslim alınarak araçlarını kiralanan Yeraltı Otoparkında Otel araçları için ayrılan kesime bırakabilecektir. Böylece Tesisi içinde özel otomobil trafiği azaltılacak, trafik sorunu yaşanmayacaktır.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: ITÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: SPO / 2840



Şekil 5.1. Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin Genel Vaziyet Planı

Doç.Dr. Murat ERGÜN
İnşaat Fakültesi
Araştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

Cennet ve Hattat kesimindeki Apart Odalara ise, araçla erişim iç yollar ile sağlanacak olup, Apart Oda konaklayanlarının araç sahipliğinin yüksek olacağı için yollar üzerinde park etmeleri uygun olmadığından yolcu ve yüklerini Apart Odalara kesiminde bırakan özel otomobiller araçlarını yine bu alandan ayrılıp, Yeraltı Otoparkına park edeceklerdir. Buradan sonra yine Apart Odalara gidişleri sürücülü Buggylerle sağlanacaktır.

Otel Kompleksi parselindeki Tesislere araç erişimi sadece sürücülü Buggy'ler ile sağlanacaktır. Turistler ve ziyaretçiler sadece bu araçları kullanacaktır. Bu nedenle Yeraltı Otoparkında Buggy'ler içinde Otopark alanı tahsis edilmelidir.

Dışarıdan gelecek (Mağaza ve SPA dahil) günübirlik ziyaretçiler ve müşteriler için ise, yine Yeraltı Otoparkında yer tahsis edilerek, ya da araçlarını Valelere vererek diğer kesimlere erişimleri yine sürücülü Buggyler'le olacaktır.

Apart Oda ziyaretçileri ise, doğrudan Yeraltı Otoparkına yönlendirilerek araçlarını burada park etmesi sağlanacak sonra buradan Sürücülü Bugglerle ziyaretçi olarak geldikleri Apart Odalara yönlendirilecektir.

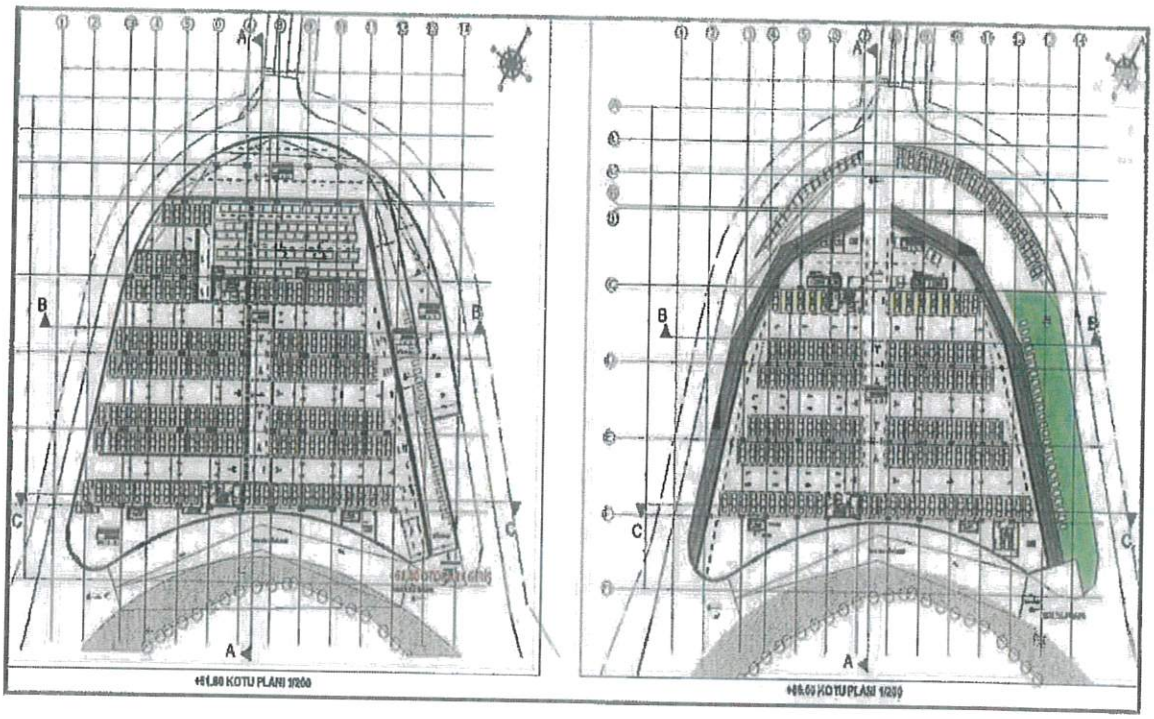
Tesislerin tümünde çalışanlar ise Servis Midibüsü kullanarak Tesise gelecek, Otel Kompleksine gelecekler Drop-off larda inerek çalışma yerlerine gideceklerdir. Apart Odalarda çalışanlar ise, Yeraltı otoparkının önündeki Drop-off alanında inerek, Buggy'leri kullanarak çalışma yerlerine yönlendirilecektir.

Bu nedenlerle hem özel otomobil hem de Buggyler için Yeraltı Otoparkına ihtiyaç bulunmakta olup, Otoparkın her katının her katının ve her kesiminin çok iyi planlanması gereklidir.

Yeraltı Otoparkı Mimari Ruhsat projesindeki kat planları Şekil 5.2 de gösterilmiş olup, Otopark içindeki teknik alanlar çıkarılırsa toplamda 314 Özel Otomobil (SUV) ve 16 Buggy için araç tahsisi edildiği anlaşılmaktadır.

Doç.Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaşım Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
SERBEST MÜHENDİS
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840



Şekil 5.2. Yeraltı Otoparkı Kat Planı

Otopark ihtiyacı için yapılan yukarıdan yapılan Ulaşım ve Trafik Etüdü hesaplamalarından hafta sonu günlük yolculuk talebin hafta içinden daha yüksek olacağı öngörülmüş ve toplamda 275 Özel Otomobil (SUV) gereksinimi olduğu ortaya çıkmaktadır. Buggy'lerin sayısı işletmeci tarafından planlanacak olup, bu hususta değerlendirme yapılamamıştır. Bu nedenler ile Ruhsat Mimari projede belirtilen Özel otomobil (SUV) sayısı gelecekte Tesisin yaratacağı trafik talebi karşılayabilecek düzeyde yeterli olduğu görülmüştür.

Bu Tesisin yaratabileceği trafik kendi içindeki 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel alanları için sonradan kiralanmış olan Yeraltı Otoparkı ile çözüme kavuşturulmuştur. Özellikle 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parselde Apart Odalar bölgesine özel araçlar ile girilmeyecek olması trafik etkisini minimize edecektir. Trafik sorunu yaşanmasını önleyecektir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: [illegible] 50 - 49379
ODA SİCİL NO: [illegible] / 2840

6. TEKNİK MÜTALAA RAPORU SONUCU

Bodrum Turizm Konaklama Tesisi Turizm ağırlıklı sektöre hizmet verecek bir Komplekstir. Bu raporun ana amacı, Tesisin gelecekte çekebileceği araç trafiğini belirleyerek, Tesisi içi trafiği karşılayabilecek yolları ve sonucunda Tesis için gerekli olabilecek Otopark adedinin tespit edilmesidir.

Raporun giriş bölümünden sonra, Bodrum Turizm Konaklama Tesisi çevresindeki ulaştırma altyapısı incelenmiş, çevredeki önemli yollar belirtilmiştir. Tesisin gelecekte yaratacağı tahmini yolculuk değerleri raporun üçüncü bölümünde hesaplanarak açıklanmıştır. Tesisin gelecekteki her bir arazi kullanımının yakın ve uzak bölgelerden çekeceği yolculuk değeri, bu bölümde hesaplanmıştır. Raporun dördüncü bölümünde ise, Bodrum Turizm Konaklama Tesisi için gelecekte gerekli olacak Otopark adedi hesaplanmıştır.

Bodrum Turizm Konaklama Tesisi Turizm ağırlıklı tesisi olduğu için Ulaşım ve Trafik etüdündeki değerlendirmelerde Tesisin çekeceği en yüksek trafik yükü için yaz ayları (Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül) göz önüne alınmış Hafa içi zirve günleri ve Hafta sonu Zirve günlere göre belirlenmiştir. Bodrum Turizm Konaklama Tesisinin kendi temel ihtiyaçlarına hafta içi günlük 3.305 yolculuk ve hafta sonu günlük 3.743 yolculuk çekebileceği öngörülmüştür.

Plan değişikliğine konu yer altı otopark alanının teknik altyapıya, ulaşım sistemine olan etkilerinin trafik etüdü ve ulaşım planları ile analitik bir değerlendirme sürecinde değerlendirmesi yapılmış; yer altı otoparkının sadece planlanan turizm kompleksine hizmet edeceği, ayrıca bölgenin ihtiyaçlarına hizmet etmeyeceği için bölgenin trafiğine ayrıca bir yoğunluk getirmeyecek ve ilave trafik yükü çekmeyecektir.

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: ETÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

Ulaşım ve Trafik Etüdü ile Bodrum Turizm Konaklama Tesisi teknik ve ulaşım altyapısına etkileri düşünülerek, yapılması planlanan yer altı otopark alanı ihtiyacının analitik değerlendirmesi sonucunda Yeraltı Otoparkı olmaksızın 275 adet özel otomobillik (SUV) Otoparka gereksinim olacağı bulunmuştur. Ruhsat Projesinde Yeraltı Otoparkının kapasitesinin 314 adet Özel otomobil (SUV) olması Tesiste gereken toplam Otopark adedinin 275 olması nedeniyle toplamdaki Otopark ihtiyacı karşılayabileceği hesaplanmaktadır.

305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 Parselde yapılması planlanan Turizm Tesisi projesinin otopark ihtiyacını karşılamak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan kiralanmış (8.637 m2) olan ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel taşınmazlarının ortasında kalan ve imar planında "Park Alanı" olarak tanımlı olan alanda zemin altı otopark olarak eklenmiştir. Kiralanacak olan bu alanda yapılması planlanan Otopark, doğal olarak bölgede trafik yoğunluğu oluşturabilecek veya mevcut kentsel ulaşım sistemini etkileyebilecek bir yapı olmayıp, Otoparkı kullanacak olanların Tesisi kullanacak olan 305 ada 1 Parsel ve 306 ada 1 Parselde ağırlıklı olarak konaklayacak olan Yurt içi ve Yurt dışı turistler olacağı aşikardır.

Bu Tesisin yaratabileceği trafik kendi içindeki 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel alanları için sonradan kiralanacak olan Yeraltı Otoparkı ile çözüme kavuşturulmuştur. Özellikle 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parselde Apart Odalar bölgesine Özel otomobiller ile girilemeyecek olması trafik etkisini minimize edecektir. Gelecekte Trafik sorunu yaşanmasını önleyecektir.

Sonuç olarak, Bodrum Turizm Konaklama Tesisindeki değişik alanlara gelecek konaklayan, müşteri, ziyaretçiler ile çalışanlar için ayrılacak toplamda 314 adet Özel otomobillik (Yeraltı Otoparkı) Otopark alanı gelecekte yeterli olacağı, Yeraltı Otoparkını iyi bir işletme planı ile işletip, Buggy'leri de kullanarak 305 ada 1 Parsel

Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 49379
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

ve 306 Ada 1 Parselde oluşabilecek trafik sorunlarını kendi parselleri içinde çözebileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Danışman Akademisyen
Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi,
Ulaştırma Birimi,
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

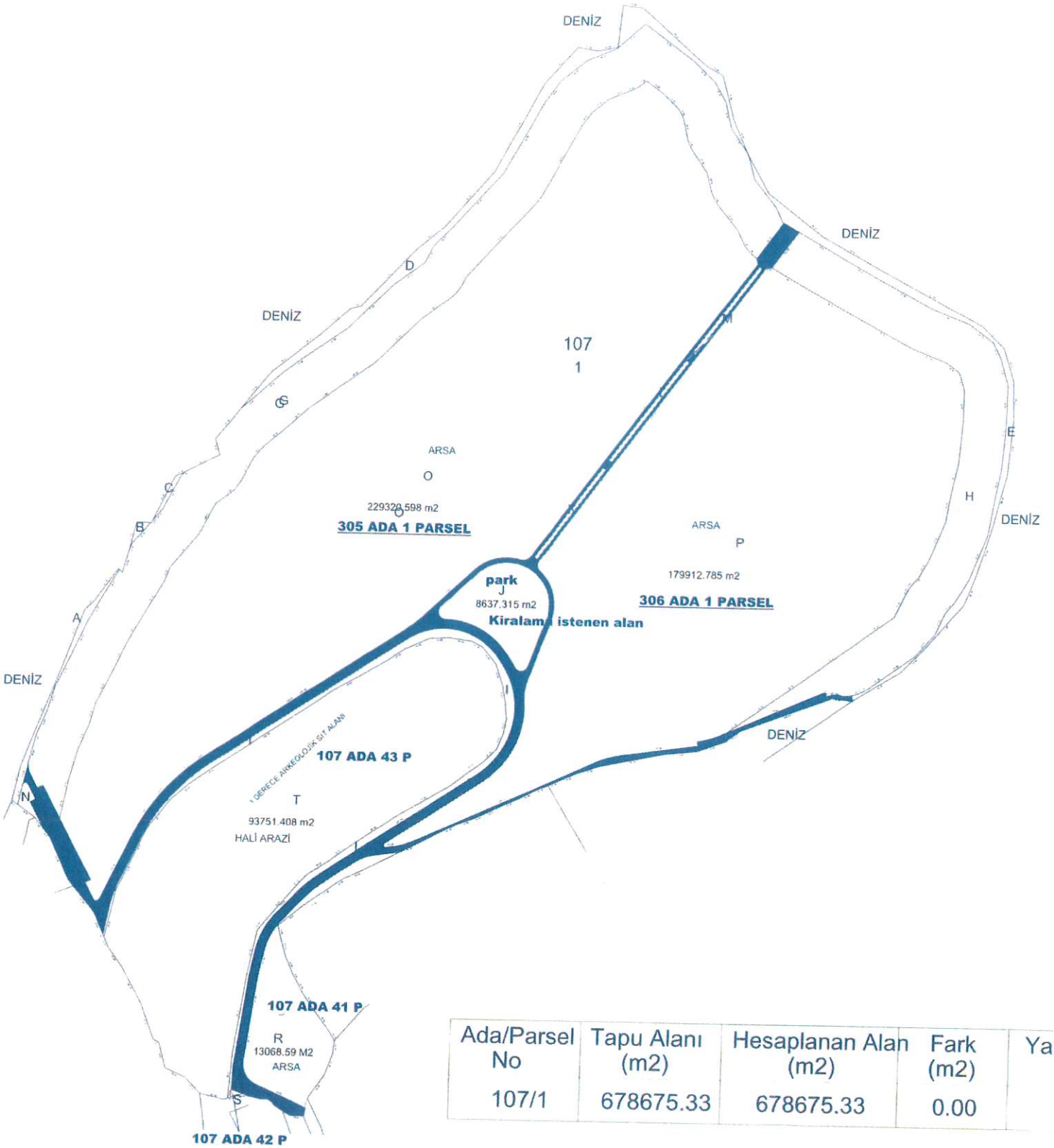
Doç. Dr. Murat ERGÜN
İTÜ İnşaat Fakültesi
Ulaştırma Birimi
Karayolu ve Trafik Öğretim Üyesi

Danışman Firma
UPY İnşaat İletişim San.
ve Tic. Ltd. Şti.
Şehir Plancısı
Rasim ACAR

UPY İNŞAAT İLETİŞİM
SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.
ADNAN KAHVECİ CAD. GİRNE LİMANI SOK.
NO 2/2 TARABYA / SARIYER / İSTANBUL
TEL: 0212 299 76 47 FAX: 0212 299 76 48
SİRİYER - İTÜ 897 052 9909

RASİM ACAR
ŞEHİR PLANCISI
DİPLOMA NO: İTÜ / 650 - 493.
ODA SİCİL NO: ŞPO / 2840

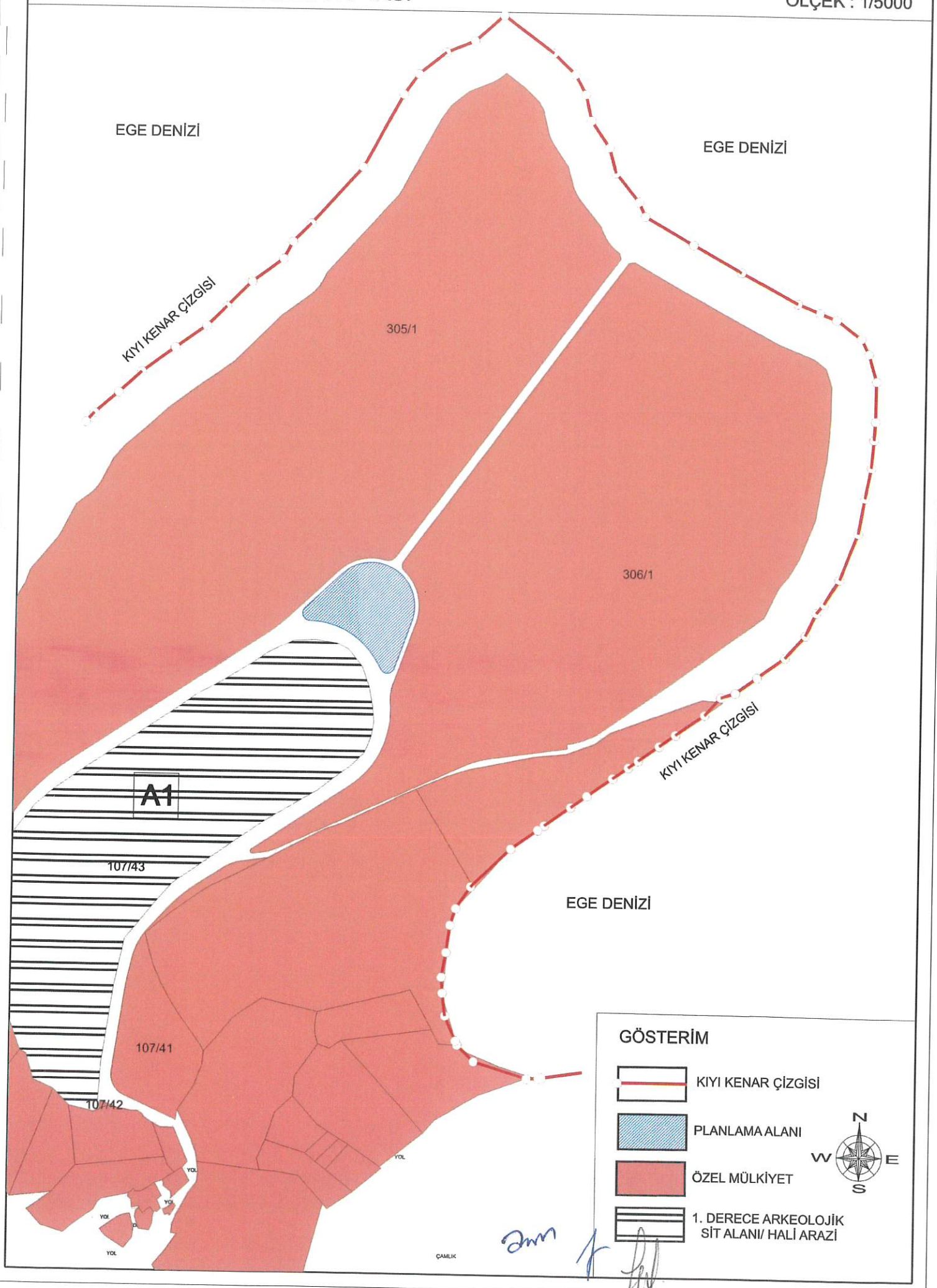
KADASTRAL DURUM PAFTASI



Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Hesaplanan Alan (m2)	Fark (m2)	Ya
107/1	678675.33	678675.33	0.00	

MÜLKİYET DURUMU BİLGİ PAFTASI

ÖLÇEK : 1/5000



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : E-66782052-165.02.03-4530433 12.12.2023

Konu : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl mahallesi, Park ve Dinlenme Alanına Yönelik uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği hk. (48.01.4334)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.11.2023 tarihli ve 15231 sayılı karar örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ve rica ederim.

Gülnur ÖÇAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Karar örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
MUĞLA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Muğla 3. İdare Mahkemesi Başkanlığına
Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne

Bilgi:
Kurullar Daire Başkanlığına
BODRUM KAYMAKAMLIĞINA
(Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü)
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Bodrum Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 14EC6151-1622-40B3-8D40-B3CD02BB8800 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

EMİRBEYAZIT MAH. ÜÇLER SOK. NO:42 MENTEŞE/MUĞLA
muglakurul@ktb.gov.tr
tel:02522130151 fax:02522142217

Bilgi için:Meltem ÖZEN
Şehir Plancısı

Türkiye

Ek-1

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 30.11.2023- 562
Karar tarihi ve No : 30.11.2023- 15231

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi sınırlarında, doğal sit alanında, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.03.2011 tarihli ve 6919 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 16.03.2012 tarihli ve 2012/38 sayılı kararı ile yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alanında kalan, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.04.2008 tarihli ve 3976 sayılı kararı ile tescil edilen III. derece arkeolojik sit alanında kalan 305 ada, 1 parsel, 306 ada, 1 parsel, 107 ada, 41 parseller ile aynı Kurulun 17.12.2010 tarihli ve 6741 sayılı kararı ile belirlenen I. derece arkeolojik sit alanında kalan 107 ada, 43 parsel numaralı taşınmazların arasında yer alan "Park ve Dinlenme Alanına" yönelik Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2022 tarihli ve 12778 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin Muğla 3. İdare Mahkemesinin E.2023/275 esas dosyasında 04.10.2023 tarihli ve K.2023/275 sayılı kararı ile iptal edilmesine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 25.10.2023 tarihli ve 7746247 yazısı ve ekleri ile, 30.11.2023 tarih ve 2403111 sayılı Müdürlük uzman raporu ile 48.01.4334 sayılı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde, 305 ada, 1 parsel, 306 ada, 1 parsel, 107 ada, 41 parsel ile 107 ada, 43 parsel numaralı taşınmazların arasında yer alan "Park ve Dinlenme Alanına" yönelik Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2022 tarihli ve 12778 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin Muğla 3. İdare Mahkemesinin E.2023/275 esas dosyasında 04.10.2023 tarihli ve K.2023/275 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararına uyulmasına karar verildi.

ASLI GİBİDİR
GÜLNUR ÖÇAL
MÜHÜR

BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Dr. Öğr. Üyesi Gülçin KAHRAMAN
(İMZA)

ÜYE
Mustafa Onur DÜKANCI
(İMZA)

ÜYE
Habibe YILMAZ
(İMZA)

ÜYE
Ümit ALTINORDU
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Esin G. GÜMÜŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Temsilcisi
Banu TOK
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji Müze Müdür V.
M. Hande SAVAŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Temsilcisi.
(BULUNMADI)

Dosya No: 48.01.4334

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

Sayı : E-73982974-307.02.02.01[480210460;Pidk_Tebligatları]-4676932

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parselin Arasındaki Park Alanına İlişkin Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Muğla Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 08.01.2024 tarihli ve 8437513 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde yer alan 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parsel numaralı taşınmaz arasındaki park alanında zemin altı otopark kullanımına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlığımızca değerlendirmesi talep edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifi, Bakanlığımız Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 17.01.2024 tarihli gündeminde değerlendirilmiş olup 2024/02-05 sayılı kararı ile; *Muğla 3. İdare Mahkemesinin 04.10.2023 tarih ve E:2023/275-K:2023/1851 sayılı mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle talebe ilişkin değerlendirmenin 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesi uyarınca Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yapılmasında Bakanlığımızca sakınca görülmediğine* karar verilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Neşe ÇILDIK
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Muğla Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bilgi:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 31F15988-09DB-41BB-82DA-D5BE94AD2128 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA
Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94
e-posta : ygplanlama@kultur.gov.tr internet adresi : www.kultur.gov.tr
KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Erdem ÖZTÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 470 80 00-7508

T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-81855825-115.02.01-274803
Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi,305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada, 1 Parselin Arasındaki Park Alanına İlişkin Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

30.11.2023

MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 10.11.2023 tarihli ve E-89002622-250-7923241 sayılı yazımız.
b) Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 20.07.2023 tarih ve E81441201115.02.01223809 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda özetle, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökburun Mevkiinde, 305 Ada, 1 parsel ve 306 Ada, 1 parsel arasındaki park alanının zemin altı otopark olarak kullanılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmak üzere Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değerlendirilebilmesi için söz konusu plan teklifine ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu Plan Hükmü Değişikliğinin Plan Açıklama Raporunu'nun 6. Bölümündeki Uygulama Planı Değişikliği Gerekçesinde 'Planlama Alanının Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi içerisinde kalması ve sadece karayolu ile erişimin olmaması nedeniyle günümüz ve ilerideki dönemlerde oluşacak ihtiyacının ortada olduğu, yapılacak değişikliğin temel gerekçesi kamusal kullanıma açık zemin altı otopark oluşturmaktır'denilmekte olduğundan, yapılmak istenen otopark alanının park alanı dışındaki kullanımlara hizmet etmesi sebebiyle Otopark Yönetmeliğinde bulunan tanımlar başlıklı 3'üncü maddesinin e bendinde 'Bölge otoparkları ve genel otoparklar: Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ile ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparkları' hükmünde belirtilen tanımlar doğrultusunda plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

Söz konusu plan hükmü değişikliğinin etkilendiği İlçemiz Göl Mahallesi 305 ada 1 parsel batısı ve 306 ada 1 parselin güneyinde bulunan Park ve Dinlenme Alanı lejantlı alanının 10 metrelik ana ulaşım arterinin dönüş kurbunda olması sebebiyle yeraltı otopark alanı yapılması durumunda giriş ve çıkışların dönüş kurbundan yapılmasının uygun olamayacağı, yapılacak düzenleme sonucunda ulaşım sisteminin etkileneceği bu sebeple Mekansal Planlar Yapımı Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişikliği Başlıklı 26'ıncı maddesinde *'Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: WTVFeG-NjBPsP-QxMAMd-LhV1Sp-qpMAF7bg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Müskebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440048 Dahili: 1302 - 1304 Faks No: (252)358 62 04
e-Posta: planveproje@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: https://bodrum.bel.tr
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elmas Reyyan AFŞİN
Belediye İşçisi
Telefon No:

alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatır' hükmü gereğince kentsel teknik altyapıya etki değerlendirme raporunun hazırlanması gerekmektedir.

İlgi (b) yazıda,...' *Ayrıca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8. Maddesinin "A. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bulunan, Bakanlık tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen ve ilgili Bakanlığa bildirilen taşınmazlardan (1)(1) (Değişik:7/5/20085761/ 2 md.) (Değişik birinci ve ikinci cümle:23/5/20197175/2 md.) Kamu hizmetlerinde kullanılanlar ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler hariç, Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca uygun görülenler üç ay içerisinde tahsis edilir, bu süre içinde tahsisin yapılmaması veya olumsuz görüş bildirilmemesi halinde tahsis yapılmış sayılır.Tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlaları ise talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir ve tescili müteakip Bakanlığa aynı usulle tahsis yapılır..." hükmündedir. Söz konusu hüküm kapanan yol ve yol fazlalarına ilişkin hüküm oluşturmaktadır. Kamuya terk edilen park alanlarına yönelik Maliye Hazinesi adına tescil ve tasarrufta bulunulması yürürlükteki mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.Medeni Kanunun 999.madde 1.bent "Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır." maddesi gereğince kamuya terk edilen alanların sınırlı ayni hak tesisine yönelik tescilinin sağlanması gerektiğinde "Park" alanları Bodrum Belediyesi Tüzel Kişiliği adına tescil edilerek parsel üzerinde aynı hak tesisi yapılabilir. Medeni Kanunun 999.maddesi kapsamında kamu yararına yapılacak olan yatırımlara yönelik sınırlı ayni hak tesisine izin verilmektedir. Söz konusu park alanı altına otopark yapılmasına yönelik kiralama işlemi Medeni Kanun ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine, ayrıca Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.2017/4842 K.2021/1091 sayılı kararına, dolayısı ile Anayasanın 138.maddesine aykırılık teşkil etmektedir...'* bilgisi belirtilmekte olup; bahse konu Muğla Büyükşehir Belediyesinin ilgi (b) yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Söz konusu alana ilişkin, Bakanlık Makamının 23.11.2022 tarihli ve 5089202 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanan İlçemiz, Göl Mahallesi,305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parsel, 107 ada 41 parsel numaralı taşınmazlara ait KUİP48441143 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan hükmü değişikliği Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/275 esas numaralı 2023/1851 karar numaralı mahkeme kararıyla iptal edilmiş olup; söz konusu plan değişikliğinin bahse konu Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökburun Mevkiinde, 305 ada, 1 parsel ve 306 ada, 1 parsel arasındaki park alanının zemin altı otopark olarak kullanılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması durumunda nihai kurum görüşümüz oluşturulabilecektir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Ahmet ARAS
Belediye Başkanı

Ek: İlgi (b) yazı örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: WTVFeG-NjBPsP-QxMAMd-LhV1Sp-qpMAF7bg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Müskebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440048 Dahili: 1302 - 1304 Faks No: (252)358 62 04
e-Posta: planveproje@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: https://bodrum.bel.tr
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elmas Reyyan AFŞİN
Belediye İşçisi
Telefon No:

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-81441201-115.01.05-307678
Konu : Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel Arasındaki Park Alanına İlişkin

07.05.2024

Sayın Hüseyin KARATAŞ
(Müskebi Mahallesi, Ağakuyusu Sokak No:6-8/1Bodrum/MUĞLA Tel: 0(530) 644 81 62)

İlgi : a) 14.03.2024 tarihli dilekçeniz.
b) 29.03.2024 tarihli ve 81441201-115.01.06-299852 sayılı yazımız.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 03.05.2024 tarihli ve E-21365915-00-306479 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçeniz ile Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ile 306 ada 1 parsel arasındaki park alanında zemin altı otopark yapılmasına yönelik imar planı değişikliğine esas trafik etüt raporuna ilişkin eksiklerin tamamlanmış olup revize trafik etüt raporunun dilekçe ekinde iletildiği belirtilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile dilekçeniz ekinde iletilen trafik etüt raporuna ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüşlerinin iletilmesi talep edilmiş olup söz konusu plan değişikliği teklifinin Otopark Yönetmeliğinin 4.maddesi (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmesinin sağlanması hususu Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğüne iletildiği bildirilmiştir.

İlgi (c) yazı ile, yapılan incelemeler sonucunda imar planlarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği, söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4.maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmüş olup alınan 2024/3-119 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı'nın ekte iletildiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda ilgi (c) yazı ve eki UKOME Genel Kurul Karar yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek : İlgi (c) yazı ve eki.

Adres: Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası Menteşe/Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -

07.05.2024 Şehir Plancısı :Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
07.05.2024 Şube Müdürü :Gökçen KASAPOĞLU

Adres: Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https //www.mugla.bel.tr
Kep Adresi muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No. -

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-21365915-00-306479
Konu : Ukome Kurulu Kararı (2024/3-119)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 18.03.2024 tarihli ve 296084 sayılı yazısı.
b) 27.03.2024 tarihli ve 21365915-115.01.06-298877 sayılı yazımız.
c) Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğünün 30.04.2024 tarihli ve E-51433418-050.04-305937 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile İlimiz Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel arasında kalan park alanının yer altı otopark alanı olarak plan değişikliği yapılmasına yönelik plan teklifi ve hazırlanan trafik etüdüne ilişkin Başkanlık görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda; imar planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu uygun değerlendirilmiş olup, söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanı Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmüş olup alınan 2024/3-119 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı Ek'te gönderilmiştir.

Bilgilerini arz ve rica ederim.

Emre TÜMER
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek : UKOME Genel Kurul Kararı (2 Sayfa)

Dağıtım:
Gereği:
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Bilgi:
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7af14fd9-1af4-4dfb-93cf-13e289c779ca Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Muslihittin Mah. Cemal Karamuğla Sok. No:62 Menteşe/Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 10 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Melis KESGIN
Şehir Plancısı
Telefon No: -

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Koordinasyon Merkezi

KARAR TARİHİ : 22.04.2024

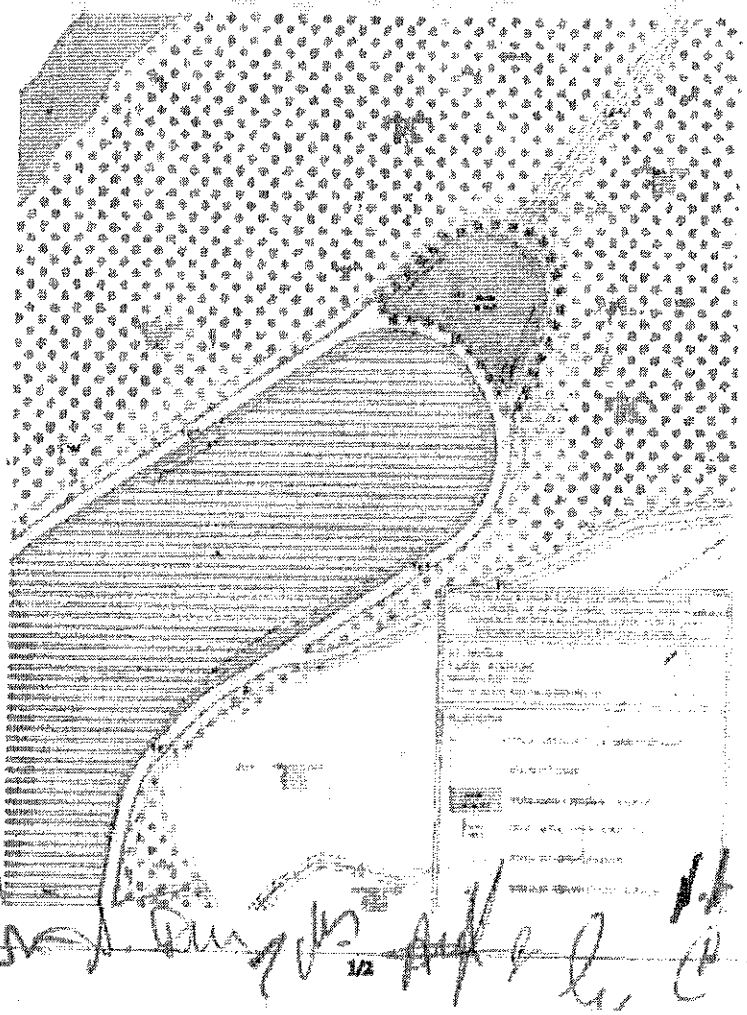
KARAR SAYISI : 2024/3-119

KOMİSYON TEŞEKKÜLÜ: Tarih: 22.04.2024 Saat: 13:30 Yer: Muğla Büyükşehir Belediyesi Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi Seminer Salonunda Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanı Emre TÜMER Başkanlığında, Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliğinin 17.md. gereği, Büyükşehir Belediyesi Daire Başkanlıklarınca görevlendirilen üyeler ile Bakanlık ve Genel Müdürlük temsilcilerinin katılımı ile toplanılmıştır.

TEKLİF: Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 27.03.2024 tarihli ve 298877 sayılı yazı ile gönderdiği, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parsel arasında kalan park alanının yer altı otopark alanı olarak plan değişikliği yapılmasına yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında değerlendirilmesi konusunun görüşülmesi;

TEKLİF İÇİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ: 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. maddesi (f) bendi ve 9. maddesi ile İçişleri Bakanlığı Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliği.

KARAR: Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parsel arasında kalan park alanının yer altı otopark alanı olarak plan değişikliği yapılmasına yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirilme ile uygun olduğuna OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Koordinasyon Merkezi

KARAR TARİHİ : 22.04.2024

KARAR SAYISI : 2024/3-119

Emre [illegible] Ulaşım [illegible] Kurulu B.k.	[illegible] Ar-Ge Şb. Md.	**Abdi [illegible] ULUT** Zabıta Trafik **Ş. Md.**	**Ali [illegible]ABIR** **Çev. ve [illegible] Koruma Ş. Md**	[illegible] Yapı [illegible] Md.
Fatih [illegible]DOĞLU Ul. Güv. Ş. **Md.**	[illegible] Tar. [illegible] Ş. Md. V.	[illegible] Dokumalık Şb. Md. V	[illegible] Toplu Ul. Hiz. Ş. Md. V	**Serdal AG[illegible]** Ul. P. Ş. Md. V
[illegible] Ul. Hiz. Ş. Md. V	Güneş [illegible] Mal. ve [illegible] Md. **V.**	Necati [illegible] Millî Savunma Bakanlığı Temsilcisi	[illegible] MİNİ [illegible] Bakanlığı **Temsilcisi**	**İsa ÜM[illegible]** **Aile ve Sos. Hiz. Bakanlığı Temsilcisi**
Vey[illegible] ÖNEVER **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Temsilcisi**	Oğuz **CAN EKİN** **Jan. Gen. Komutanlığı** Temsilcisi	**Nedayı ATAKAN** **Emn. Gen. Müdürlüğü Temsilcisi**	**Mahittin MERT** **Sah. Güv. Güney Ege Grup K.lığı Temsilcisi**	Muzaffer [illegible] Belediyeler Birliği Başkanlığı **Temsilcisi**
Kazım [illegible] Karayolları Gen. Md. Temsilcisi	Ahmet [illegible] Devlet Demiryolları Gen. **Md. Temsilcisi**	Cem [illegible] TCDD Taş. A.Ş. Gen. Md. Temsilcisi	Muzaffer [illegible] UK. Hizmet Arac. Ad. Temsilcisi	Can SAA[illegible] Altyapı Yat. Gen. **Md. Temsilcisi**
Şeniz [illegible]ÜKÜNAL **DHMİ Gen. Müd. Temsilcisi**	**H. Alp[illegible] BAŞARAN** **Afet ve Acil Durum Yön. BGK Temsilcisi**	**Ali ÖZER** Çevre ve Şehircilik Gen. Müd. Temsilcisi	Ay[illegible] [illegible] Bakanlığı Temsilcisi	

O.S.A.Y
[illegible].04.2024

Ahmet ARAS
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36521862-115.01.06-293404
Konu : Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel, 306 Ada 1 Parsel Arası Yer Altı Otoparkı Trafik Etüt Raporu

07.03.2024

Sayın Hüseyin KARATAŞ
Müskebi Mahallesi, Ağakuyusu Sokak
No:6-8/1
Bodrum/MUĞLA

İlgi : a) 09.02.2024 tarihli dilekçeniz.
b) 14.02.2024 tarihli ve 36521862-115.01.06-286636 sayılı yazımız.
c) Ulaşım Daire Başkanlığının 03.03.2024 tarihli ve 36924739-115.01.06/291811 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçeniz eki ile Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ile 306 ada 1 parsel arasında zemin altı otopark imar planı değişikliğine esas trafik etüt raporu iletilmiş olup, ilgi (b)'de kayıtlı yazımız ile ulaşım ve trafik etüt raporu Ulaşım Daire Başkanlığına iletilmiştir.

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın ilgi (c)'de kayıtlı yazısı yazımız ekinde gönderilmekte olup, trafik etüt raporuna ilişkin eksiklerin tamamlanarak Başkanlığımıza iletilmesi hususu;

Bilgilerinize sunulur.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek: İlgi (c) Yazı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: g0LuAz-1D0BJK-fnf4xW-QqGgLn-n9uwp/FC Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Perihan ÖZÇELİK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3013)

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : Z-36924739-115.01.06-291811 03.03.2024
Konu : Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel, 306 Ada 1 Parsel Arası Yer Altı Otoparkı Trafik Etüt Raporu

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : a) 21.12.2023 tarihli ve 21365915-115.01.05-270270 sayılı yazımız.
b) 14.02.2024 tarihli ve 36521862-115.01.06/286636 sayılı yazınız.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile İlimiz Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada, 1 parsel, 306 ada, 1 parsel, 107 ada, 43 ve 41 parsel numaralı taşınmazlara yönelik 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Hükümlerine "Park ve Dinlenme Alanı" olarak gösterilen alanlarda korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla zemin altı otopark yapılabilir. Bu alanlarda Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'ndan izin almadan uygulama yapılamaz." hükmünün eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Hükmü Değişikliği teklifine yönelik hazırlanan trafik etüdünün incelenerek Başkanlık görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talebe yönelik İlgi (a)'da kayıtlı yazımızda iletilen Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinde? "Yeraltı otoparkı: Yol, meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları ifade eder" seklinde tanımlandığı, "Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları" başlıklı 6'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasında "Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak? korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabileceği, yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirildiği, bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerektiği hükümleri göz önünde bulundurularak imar planı değişikliğine konu olduğu tespit edildiği ancak 305 ada 1 parsel ve 306 ada

Muslihittin Mah. Cemal Karamuğla Sok. No:62 Menteşe/Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 10 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve SALCI ÇİVİCİ
Mühendis
Telefon No:

1 parselin arasında kalan park alanının altında yapılması planlanan genel otopark alanının fonksiyon özelliği olan tüm halkın kullanımına açık olmasının, park sirkülasyonun sağlanmasının önünde engel teşkil edeceği? 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi gereği terki yapılmış parsellerin **kamu kullanımına açık olması gerektiği**, turizm tesis alanının ihtiyacı olan otopark alanları için **''şahsa ya da şirkete özel''** tesis edilemeyeceği ve genel otopark alanı dışında turizm tesisine hizmet verecek otopark alanı olarak kullanılmasının kamu yararına aykırılık göstereceğinin göz önünde bulundurulması gerektiği, plan teklifinin değerlendirilebilmesi için tespit edilen konular üzerinde çelişkilerin giderilmesi suretiyle genel otopark alanlarının Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre irdelenerek plan çalışması ve plan çalışmasına esas hazırlanacak trafik etüdüne ile Başkanlığımızdan tekrar görüş alınması ve sonrasında Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında konunun UKOME Genel Kurulunda görüşülerek Başkanlık görüşümüzün iletilebileceği belirtilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile Başkanlığımıza iletilen trafik etüdünde İlgi (a)'da kayıtlı yazımızda istenilen çelişkilerin giderilmediği, yine trafik etüdünde genel otopark alanı olarak planlanan alanın **''Turizm kompleksine hizmet edeceği, ayrıca bölgenin ihtiyaçlarına hizmet etmeyeceği için bölgenin trafiğine ayrıca bir yoğunluk getirmeyeceği ve ilave trafik yükü çekmeyeceği, turizm tesisinin yaratacağı trafiğin sonradan kiralanan yer altı otoparkı ile çözüme kavuşturulduğu''** açıkça belirtilmiştir. Bunların dışında İlgi (a)'da kayıtlı yazımız ile istenen parsellerin ve parsellerde oluşturulan kullanımların Otopark Yönetmeliği kapsamında ihtiyacı olan otopark sayısının net olarak hesaplanmadığı, öngörülere dayandırılarak belirli saat dilimlerinde tesislere gelecek kişi sayısı üzerinden otopark sayılarının belirlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan görüşü için 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselin arasında kalan park alanının altında yapılması planlanan genel otopark alanının fonksiyon özelliği olan tüm halkın kullanımına açık olması? 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi gereği terki yapılmış parsellerin **kamu kullanımına açık olması gerektiği**, turizm tesis alanının ihtiyacı olan otopark alanları için **''şahsa ya da şirkete özel''** tesis edilemeyeceği ve genel otopark alanı dışında turizm tesisine hizmet verecek otopark alanı olarak kullanılmasının kamu yararına aykırılık göstereceği görüşümüz geçerliliğini korumakta olup, alanın bölgedeki yerinin belirtilmesi, etrafında bulunan merkezi alanlar ve yerleşim bölgeleri temel sosyal donatı alanlarına mesafesinin ve ulaşım bağlantılarının gösterilmesi, bölge içerisinde yol kademelerinin belirlenmesi ve söz konusu yol kademelerinin birbiri ile bağlantılarının belirtilmesi, bölgede var olan kavşakların kavramsal olarak çözümlerinin yapılması, ileriki dönemde yapılacak kavşak çözümlemeleri için ölçeklerine göre planda yeterli alanın ayrılması, bölgeye getirilecek kullanımlar doğrultusunda yol genişliklerinin belirlenmesi, bölgeye hizmet edecek, mevcutta ve uzun vadede planın uygulanması sonucunda ihtiyaç duyulacak otopark sayısının ve söz konusu ihtiyacın plan bütününde karşılanma yönteminin belirlenmesi, otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanabilmesi için parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolu ile bağlantısın bulunması, parsellerin servis alacağı yollardan araç giriş çıkışının "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda belirlenmesi, bölgeye getirilen kullanımlar doğrultusunda yük indirme-bindirme yerlerinin alt ölçekli planlarda çözümlenmesi, var ise hastane, AVM, sanayi bölgesi gibi temel sosyal donatı alanları için mevcut ulaşım durumunun ve bağlantılarının, bölge ulaşım ağındaki yerinin, yerel ulaşım ağındaki yerinin, plan çalışması ve öneri ulaşım ağının, öneri ulaşım ağında üst kademe yollara bağlantı şemasının oluşturulması ve kullanım değişikliğinin getirdiği ilave otopark ihtiyacının nasıl çözüleceğinin, otopark giriş ve çıkışlarının belirlenmesinin bilgilerini içeren ayrıca noktasal bazda trafik etüdünün yapılarak Başkanlığımızdan tekrar görüş alınması hususunu,

Bilgilerinize arz ederim.

Emre TÜMER
Ulaşım Dairesi Başkanı

Muslihittin Mah. Cemal Karamuğla Sok. No:62 Menteşe/Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 10 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve SALCI ÇİVİCİ
Mühendis
Telefon No:

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-81441201-115.99-272619 29.12.2023
Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi,305 Ada 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parselin Arasındaki Park Alanına İlişkin İmar Planı Değişikliği Teklifi

MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 10.11.2023 tarihli ve E-89002622-250-7923241 sayılı yazımız
b) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın 27.11.2023 tarihli ve 43826297-115.01.05/262400 sayılı yazısı.
c) Fen İşleri Dairesi Başkanlığımızın 27.11.2023 tarihli ve 33529255-115.01.05/262394 sayılı yazısı.
ç) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın 29.11.2023 tarihli ve 13327030-115.01.05/263089 sayılı yazısı.
d) Koruma Uygulama ve Denetleme Şube Müdürlüğümüzün 04.12.2023 tarihli ve 40380833-115.01.05/264526 sayılı yazısı.
e) Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlımızın 07.12.2023 tarihli ve 81152636-115.01.05/265734 sayılı yazısı.
f) Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığımızın 12.12.2023 tarihli ve 31815536-115.01.05/267289 sayılı yazısı.
g) MUSKİ Genel Müdürlüğünün 15.12.2023 tarihli ve 93846640-115.01.05-141109 sayılı yazısı.
ğ) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 21.12.2023 tarihli ve 21365915-115.01.05/270270 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ile ilimiz Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselin arasındaki park alanının zemin altı otopark olarak kullanılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Müdürlüğünüze iletildiği belirtilerek söz konusu plan teklifine ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi hususu iletilmiştir.

Daire Başkanlıklarımızın ilgi (b), (c), (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) yazıları doğrultusunda;

Plan değişikliğine konu park alanının Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2014 tarih ve 64 sayılı Kararı kapsamında 10.000,00 m2 yüzölçümünden küçük olması nedeniyle ilgili ilçe belediyesinin yetki ve sorumluluğuna bırakılan alanlardan olduğu tespit edilmiş olup Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında plan değişikliği teklifinin uygun mütalaa edildiği,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: VwaoLc-XtHsIE-vDkt9s-7wFJhi-xCq0G6po Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No. (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3016)

sebebiyle plan çalışmasında görev, yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 29.11.2023 tarih ve 263089 sayılı yazısı ile Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkii, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel mevkiinde Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılması planlanan "Turizm Konaklama Tesisi Kapasite Artışı" projesi ile ilgili olarak Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin 16.maddesi doğrultusunda ÇED sürecinin başladığı,

Planlanan projenin 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı yanında, 2.Derece Doğal Sit, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Bodrum Yarımadası Önemli Doğa Alanı (ÖDA) sınırları içerisinde ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" vasfında kalması, bu alanların korunması gereken alanlar statüsünde olması, projenin doğal alan üzerindeki kentleşme baskısına ve nüfus artışına yol açarak bölgede yaşayan akdeniz foku ve büyük nalburlu yarasa gibi tehlike ve tehdit altındaki türleri de içeren fauna ve floranın yaşamlarını ve ekosistemin devamlılığını tehdit edeceği, deniz suyu arıtma (ters osmoz) sisteminden kaynaklı yüksek tuzluluğa sahip 309,8 m3/gün debide suyun denize deşarj edileceği, bu deşarjın ve denizden su alma yapısının sucul ekosistem üzerinde ciddi zarara neden olacağı ve söz konusu proje alanının bitişiği olan Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 107 ada 43 parselde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava süreci ile 01.12.2022 tarihli ve 2022354 nolu "ÇED Gerekli Değildir" kararının iptali istemiyle açılan davalar sonuçlanmadan herhangi bir iş ve işlem yapılmasının uygun olmayacağı gerekçeleriyle uygun bulunmamakta olup söz konusu projenin ÇED sürecinde Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı kurum görüşünün değerlendirmeye alınması hususunda görüşlerinin iletildiği,

İlimiz, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 306 ada 1 parselde planlanan turizm konaklama tesisi için Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 06.12.2022 tarihinde verilen "ÇED Gerekli Değildir" kararının iptali istemiyle Başkanlığımızca Muğla 3.İdare Mahkemesine 2022-2396 Esas sayılı dosya ile dava açılmış olup dava sürecinin devam etmekte olduğu,

Öte yandan İlimiz, , Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde yer alan 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde planlanan Turizm Konaklama Tesisi Kapasite Artışı projesi için ÇED Yönetmeliği kapsamında söz konusu projenin uygun bulunmadığı hususunun Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 18.10.2023 tarihli ve 249628 sayılı yazısı ile Müdürlüğünüze iletildiği,

TAMBİS (Tarihi Miras Bilgi Sistemi) arşivinde yapılan incelemede söz konusu alanın II.Derece Doğal Sit ve III.Derece Arkeolojik Sit alanında kaldığı, söz konusu plan değişikliğine ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunma Kanunu kapsamında nihai görüşünün ilgili kurumlardan alınması gerektiği,

Bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı,

Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı,

Söz konusu parsellerin arasındaki park alanı içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup, park alanının zemin altı otopark alanı olarak plan değişikliği yapılmasında MUSKİ Genel Müdürlüğünce sakınca bulunmamakta olup, alan içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı ve yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla MUSKİ Genel Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,

Sunulan trafik etüdünün Gökburun Mevkiinde yapılması planlanan Turizm Konaklama Tesis Alanına yönelik hazırlanan trafik etüdü olduğu ve bu trafik etüdü içerisinde 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselin arasında kalan park alanının zemin altı otopark olarak düzenlenmesi konularını içerdiği ve bu zemin altı otopark alanının Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinde *"Yeraltı otoparkı: Yol,*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: VwaoLc-XtHsIE-vDkt9s-7wFJhi-xCq0G6po Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No. (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3016)

meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları ifade eder" seklinde tanımlanmış olup "Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları" başlıklı 6'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasında *"Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde, tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi kosullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak, korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla, trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir."* hükümleri göz önünde bulundurularak imar planı değişikliğine konu olduğu,

305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselin arasında kalan park alanının altında yapılması planlana genel otopark alanının fonksiyon özelliği olan tüm halkın kullanımına açık olmasının, park sirkülasyonun sağlanmasının önünde engel teşkil edeceği, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi gereği terki yapılmış parsellerin kamu kullanımına açık olması gerektiği, turizm tesis alanının ihtiyacı olan otopark alanları için "şahsa ya da şirkete özel" tesis edilemeyeceği ve genel otopark alanı dışında turizm tesisine hizmet verecek otopark alanı olarak kullanılmasının kamu yararına aykırılık göstereceğinin göz önünde bulundurulması gerektiği,

Plan teklifinin değerlendirilebilmesi için tespit edilen konular üzerinde çelişkilerin giderilmesi suretiyle genel otopark alanlarının Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre irdelenerek plan çalışması ve plan çalışmasına esas hazırlanacak trafik etüdü ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan tekrar görüş alınması ve sonrasında Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında konunun UKOME Genel Kurulunda görüşülerek Ulaşım Dairesi Başkanlık görüşümüzün iletilebileceği bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda yapılan incelemede, söz konusu alanın Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinde "Park Alanı" olarak planlı olduğunun belirtildiği,

Planlama alanı ve yakın çevresine karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde otopark ihtiyacı olacağı, bu nedenle imar planı değişikliğinin temel gerekçesinin kamusal kullanıma açık zemin altı otopark alanı oluşturmak olduğu, alanın sit statüleri de dikkate alınarak koruma-kullanma dengesi gözetilerek, doğal yapısını bozmadan, planlama alanında "park alanı" olarak gösterilen alana yönelik giriş çıkışının park alanının giriş çıkışından ayrı olması kaydıyla park alanları altında zemin altı otopark yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yeni bir düzenleme yapılması ve plan notu ilave edilmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının,

Söz konusu alana ilişkin Bakanlık Makamının 23.11.2022 tarih ve 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin Muğla 3.İdare Mahkemesinin 2023/275 Esas sayılı 2023/1851 karar numaralı kararıyla iptal edildiği, mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak yeniden imar planı değişikliği hazırlandığının,

Buna göre 2.1.16, 2.1.17, 2.1.18 numaralı plan notlarının eklendiği, park ve dinlenme alanı kullanımının tamamında park alanı kullanımından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde bir

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: VwaoLc-XtHsIE-vDkt9s-7wFJhi-xCq0G6po Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3016)

ikinci kullanım kararı olan kamusal kullanıma yönelik zemin altı kapalı genel otopark yapılmasının hedeflendiği, Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğinin 19.maddesinin c bendinin 3.alt bendine istinaden öneri zemin altı kapalı otoparkın giriş çıkışının park alanının giriş çıkışından ayrı olmasının esas olduğu, otopark yönetmeliği dikkate alınarak 314 adet otomobil kapasiteli otopark alanı oluşturulmasının planlandığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde Yapılması Planlanan Turizm Konaklama Tesisinin Ulaşım ve Trafik Etüdü ve Teknik Mütalaa Ön Raporu" incelendiğinde; turizm tesisi misafirlerinin özel araçlarını yeraltı otoparkına park edecekleri, otele hizmet edecek buggyler için yeraltı otoparkında alan tahsis edilmesi gerektiği, tesisin yaratacağı trafiğin kiralanmış olan yeraltı otoparkı ile çözüme kavuşturulmuş olacağı, turizm tesisi içine özel araçlar ile girilmeyecek olmasının tesisteki trafik etkisini minimize edeceği, yer altı otoparkının sadece planlanan turizm kompleksine hizmet edeceği, ayrıca bölgenin ihtiyaçlarına hizmet etmeyeceği için bölgenin trafiğine ayrıca bir yoğunluk getirmeyeceği ve ilave trafik yükü çekmeyeceğinin ifade edildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede, söz konusu park alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Merkezi", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı" ve "Arkeolojik Sit Alanı" sınırları içerisinde "Orman Alanı" kullanımın yer aldığı, koruma statüleri incelendiğinde "2.Derece Doğal Sit Alanı" ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırları içerisinde kaldığı ve "1.Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırına komşu konumda bulunduğu,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 10.10.2017 tarihli yazısında, daha önce doğal sit alanı kapsamında kalıp alt ölçekli imar planları bulunan ve Bakanlıkça onaylanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu sonucunda korunan alan statüsünün kalktığı alanlarda, mevcut koruma amaçlı planların yürürlüğünün durduğuna dair bir düzenleme bulunmadığının belirtildiği, bu durumda sit statüsü değişen alanlarda planların yürürlükte olamayacağı, bu nedenle alt ölçekli imar planlarının yürürlükte olup olmadığının anlaşılamadığı,

Sunulan plan açıklama raporu ile her ne kadar imar planı değişikliğinin temel gerekçesinin ilgili mevzuata uygun olarak **kamusal kullanıma açık** zemin altı otopark alanı oluşturmak olduğu belirtilmişse de, "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde Yapılması Planlanan Turizm Konaklama Tesisinin Ulaşım ve Trafik Etüdü ve Teknik Mütalaa Ön Raporu" nda yer altı otoparkının **sadece planlanan turizm kompleksine hizmet edeceği,** ayrıca bölgenin ihtiyaçlarına hizmet etmeyeceği açıkça belirtilmiş olup yeraltı otoparkının kamusal kullanımdan uzak özel bir tesise hizmet edeceği aşikârdır.

Ancak park alanı altında sadece planlanan turizm kompleksine hizmet edecek otopark alanı oluşturmak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Madde 19-(3) "*Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve **parkın ihtiyacı için** Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla otopark yapılabilir.*" hükmüne aykırıdır.

Ayrıca söz konusu alanda Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel sayılı taşınmazlara yönelik hazırlanan ve Bakanlık Makamının 23.11.2022 günlü, 5089202 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğine Belediyemizce askı süresi içerisinde yapılan itirazın reddine dair işlem ile ret işlemine konu plan hükmü değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması ve iptali talepli açılan davada, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup anılan karara karşı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile müdahil Cengiz İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. tarafından yürütmenin durdurulması talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin 28.11.2023 tarihli E:2023/2434 sayılı kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine kesin olarak karar verilmiş ve istinaf süreci devam etmektedir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda söz konusu Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ile 306 ada 1 parsel arasında bulunan park alanı da kapsayan alanda, 2023/2434 Esas numarası ile

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: VwaoLc-XtHsIE-vDkt9s-7wFJhi-xCq0G6po Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3016)

devam eden istinaf süreci ve 01.12.2022 tarihli ve 2022354 nolu "ÇED Gerekli Değildir" kararının iptali istemiyle açılan dava süreçleri sonuçlanmadan bu alanda iş ve işlemlerin yürütülmesinin uygun olmayacağı; 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi gereği terki yapılmış parsellerin kamu kullanımına açık olması gerektiği, turizm tesis alanının ihtiyacı olan otopark alanları için "şahsa ya da şirkete özel" tesis edilemeyeceği ve genel otopark alanı dışında turizm tesisine hizmet verecek otopark alanı olarak kullanılmasının kamu yararına aykırılık göstereceği tespit edilmiştir.

Bilgilerini rica ederim.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: VwaoLc-XtHsIE-vDkt9s-7wFJhi-xCq0G6po Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: https://www.mugla.bel.tr
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3016)

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

DAVACI : MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. LEVENT KARABELA
Muğla Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Menteşe/MUĞLA

DAVALI : ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SEDA YÜCEL KIZILIRMAK
Dumlupınar Bulvarı No:278 Çankaya/ANKARA

MÜDAHİL (Davalı) : CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
VEKİLİ : AV. AHMET MUTLU-UETS[16228-22973-83425]

DAVANIN ÖZETİ : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak hazırlanan ve Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 bakan onay tarihli) ve 5089202 sayılı Oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği ile anılan plan hükmü değişikliğine askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada; dava konusu plan hükmü değişikliği sürecinde kurum görüşünün istenildiği, 14.10.2022 tarih ve 15006 sayılı yazıyla planın arşivlerinde yer almadığının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesi doğrultusunda hazırlanacak plan değişikliği ile güncel plan paftalarının iletilmesi halinde nihai görüşün oluşturulabileceğinin belirtildiği, yapılan değişikliğin güncel plan paftası gönderilmeden ve nihai görüşü alınmadan onaylandığı, Danıştay 6. Dairesi'nin 03.02.2021 tarih ve E:2017/4842, K:2021/1091 sayılı kararıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin park alanlarında otopark yapılabileceğine ilişkin 19. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinin 3. alt bendinin iptal edildiği, Danıştay'ın bahse konu bu kararından sonra ilgili maddenin "Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışın parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı olan Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydı ile kapalı otopark" şeklinde yeniden düzenlendiği, dava konusu plan hükmü değişikliği ile gerek Danıştay'ın bahsi geçen kararının gerekçesine, gerekse bu karar doğrultusunda yeniden düzenlenen yönetmelik maddesine aykırı düzenlemenin getirildiği, kamunun genel otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik imar planında ayrı bir kullanım kararı olarak yer alması gereken "otopark" alanının park alanlarında yapılmasına imkan sağlayan işlemin iptaline karar verilmesi ve otopark giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve yalnızca parkın ihtiyacı için yapılabileceği yönünde düzenleme getirilmesi gerektiği, dava konusu değişiklikten önce trafik etüdünün hazırlanması gerekirken ilgili etüdün hazırlanmadan değişiklik yapılmasının planlama ilkeleri, şehircilik esasları, kamu yararı ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise; park alanı olarak belirlenen alanın altına yapılan otoparkın nüfus yoğunluğunu arttırıcı bir işlevi olmadığı, daha rahat kentsel ulaşım sisteminin oluşturulmasının otopark alanlarının arttırılmasına da bağlı olduğu, davacının bahsetmiş olduğu Danıştay kararının park alanlarının bir kısmında yapılacak otoparklara ilişkin iptal kararı olduğu, yapılan plan hükmü değişikliğinin ise,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı çevresinde düzenlenen park ve dinlenme alanları hariç olmak kaydıyla, "Park ve Dinlenme Alanı" olarak gösterilen alanlarda korunması gereken ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla zemin altı otoparkına ilişkin olduğu, ayrıca plan hükümlerinde belirtilmese de meri mevzuata uyulmasının zorunlu olduğu, otoparkın kapasitesinin, giriş-çıkışlarının parktan ayrı olması hususlarının da uygulamanın konusunu oluşturduğu, Muğla Tabiat Varlıkları Komisyonunun 17.09.2021 tarih ve 331 sayılı kararında, "Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 107 ada 1 nolu parselin (eski 423 nolu parsel) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve İmar Planı Değişikliğinde yer alan kullanım kararlarının 109 sayılı İlke Kararı kapsamında uygun olduğu görüldüğünden yürürlüğünün devamına ve planın uygulanabileceğine" karar verildiğinin bildirildiği, söz konusu planların yürürlükte olduğu, tesis edilen işlemlerin hukuka ve mevzuata uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL BEYANININ ÖZETİ: Davaya konu işlemlerde hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddine karar verilmesi talep edilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Muğla 3. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyasının tekemmül ettiği görüldüğünden, usul ekonomisi ilkesi gereğince yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeksizin dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Davalı idarenin usule yönelik itirazı yerinde görülmeyerek işin esasına geçildi.

Dava, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak hazırlanan ve Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih (18.11.2022 bakan onay tarihli) ve 5089202 sayılı Oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği ile anılan plan hükmü değişikliğine askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde *"Uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır."* şeklinde tanımlanmış;

"Mekansal planlama kademeleri" başlıklı 6'ncı maddesinde, Mekansal planların, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluştuğu, imar planlarının ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanacağı, her planın bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanacağı, **"İmar planlarında Bakanlığın yetkisi" başlıklı 9'uncu maddesinde ise;** Bakanlığın gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili altyapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu hüküm altına

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+W= ile erişebilirsiniz.

alınmıştır.

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6'ncı maddesinde;

"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır..." hükmü,

"Plan raporu" başlıklı 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrasında; *"İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynıalanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır."* düzenlemesi,

"Standartlar" başlıklı 11'inci maddesinin 6'ıncı fıkrasında; *"İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır."* kuralı,

"İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26'ıncı maddesinde; *"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararıamaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz... (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınmasıamacıyla ayrıca kentsel teknik altyapıetki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır."* hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (c) bendinin 3 numaralı alt bendinde; *"Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark yapılabilir"* düzenlemesine yer verilmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinde; *"Yeraltı otoparkı: Yol, meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları ifade eder"* şeklinde tanımlanmış; **"Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları" başlıklı 6'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasında;** *"Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir."* kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırları belirlenerek söz konusu alanların I. II. ve III. Derece Doğal Sit olarak tesciline karar verildiği, dava konusu Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 sayılı parsellerin (eski 423 parselin) alanı II. Derece Doğal Sit Alanında tanımlı olduğu, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanmasına karar verildiği, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 29.08.2022 tarih ve 4443557 sayılı yazısı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel numaralı taşınmazlara ait plan hükmü değişikliği hakkında Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı alınarak Bakanlığa iletilmesinin talep edildiği, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 03.11.2022 tarih ve 365 sayılı kararı ile plan hükmü değişikliğinin, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 28.10.2022 tarih ve 12778 sayılı kararında belirtilen hali ile sit sınırları ve 728 sayılı İlke Kararı açısından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması kaydıyla uygun olduğu yönünde görüş bildirildiği, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliğinin Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih ve 5089202 sayılı Oluru ile onaylandığı, söz konusu plan hükmü değişikliğinde, *"3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında, kıyı çevresinde düzenlenen park ve dinlenme alanları hariç olmak kaydıyla, Park Dinleme Alanı olarak gösterilen alanlarda korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla zemin altı otopark yapılabilir. Bu*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

alanlarda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınmadan uygulama yapılamaz." yönünde değişiklik yapıldığı, davaya konu plan hükmü değişikliğinin, 06.12.2022-06.01.2023 tarihleri arasında Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilan panosunda ve internet sayfasında eş zamanlı olarak ilan edildiği, davacı tarafından askı-ilan süresi içerisinde anılan plan hükmü değişikliğine itiraz edildiği, söz konusu itirazın, Bakanlık makamının 16.01.2023 tarihli Oluru ile reddedildiği, davacı tarafından yapılan itirazın reddedildiğinin Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 17.01.2023 tarih ve 5556785 sayılı yazısı ile davacıya bildirilmesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü hukuk bilgisi dışında teknik bilgi de gerektirdiğinden, Mahkememizin 07.04.2023 tarihli ara kararıyla "mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi" yaptırılmasına karar verilmiştir.

Anılan karar gereğince *"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak hazırlanan ve Bakanlık makamının 23.11.2022 tarih ve 5089202 sayılı Oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği ile anılan plan hükmü değişikliğine askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin, üst ölçekli planlara ve planların kademeli birlikteliği ilkesine, ilgili mevzuatta öngörülen teknik usul ve esaslara, sit alanına ilişkin kararlara, kamu yararına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına uygun olup olmadığı"* hususlarının tespiti amacıyla mahallinde konunun uzmanlarından oluşan 3 (üç) kişilik bilirkişi heyetiyle 26.05.2023 tarihinde yapılan keşif neticesinde düzenlenen ve 31.08.2023 tarihinde kayda giren **bilirkişi heyeti raporunda özetle;**

"Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 sayılı parsel taşınmazlarının Göltürkbükü Mahallesinin doğusunda konumlanan bir yarımadayı oluşturduğu, ilgili parsellerin konumlandığı yarımadanın yakın çevresinde turistik tesislerin (otellerin) yer aldığı, batısında Cennet Koyunun bulunduğu, ilgili parsellere erişimin Cennet Koyu Caddesi üzerinden kıyı boyunca devam ederek 318 Sokak üzerinden 319 Sokaktan sağlandığı, ilgili parsellerin üzerinde hâlihazırda bir yapılaşmanın bulunmadığı, parsellerin bulunduğu alanın doğal fiziki yapısının eğimli bir arazi olduğu, ancak alanda arazi düzleştirme ve yol açma faaliyetlerine yönelik hafriyat çalışmalarının başlamış bulunduğu, ilgili parsellerdeki hafriyat çalışmaları kapsamında parsellerin doğal bitki örtüsü karakterinin hafriyat çalışmaları nedeniyle büyük bir oranda yok olduğu, ancak belli bir kesimde bırakıldığı, makilik fundalık ve çam ağaçlarının yer aldığı bir bitki örtüsünün bulunduğu, davaya konu olan ve imar planında "Park" alanı olarak tanımlanmış olan alanda da hafriyat çalışmalarının devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan değişikliği; (2.1.16. maddesinde) "3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında, kıyı çevresinde düzenlenen park ve dinlenme alanları hariç olmak kaydıyla, "Park ve Dinleme Alanı" olarak gösterilen alanlarda korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla zemin altı otopark yapılabilir. Bu alanlarda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınmadan uygulama yapılamaz." hükmünü getirmiştir. Söz konusu plan hükmü değişikliği ile ilgili 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel taşınmazlarının ortasında kalan ve imar planında "Park Alanı" olarak tanımlı olan alanda zemin altı otopark yapımına olanak tanınmıştır.

Davaya konu parseller alanına (eski 423 parsel alanı) yönelik olarak hazırlanan üst ölçekli

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

imar planları da 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının hazırlandığı aynı tarihte hazırlanmış olup, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararına istinaden kabul edilmiş ve 17.03.2012 tarihinde 28236 sayılı R.G.'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde dava konusu parseller alanı "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonunda tanımlıdır. Bu planlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde de plan kararları devam ettirilmiştir. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında tanımlı olan arazi kullanımlar ve Park Alanı kararı ile davaya konu plan hükmünün konusunu oluşturan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki kullanımlar ve Park Alanı kullanım kararları birbirleri ile uyumluluk göstermektedir. Bunun yanı sıra, davanın konusunu oluşturan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında yer alan kullanım kararları ile de uygunluk göstermektedir. Ancak 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli imar planlarının ölçekleri gereği, ancak 1/5000 ve 1/1000 gibi alt ölçekli imar planlarında gösterilebilecek bir yüzölçümüne sahip olan park alanı ve otopark gibi kullanımları göstermesi mümkün değildir. Bu sebeple, davanın konusunu oluşturan 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki Park ve Park altı Otopark kullanım kararının üst ölçekli planlara uygunluk gösteren bir plan kararıdır.

Bunun yanı sıra dava konusu parsellerin bulunduğu alanlar 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu alanda olması nedeniyle de, plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir. Bu kapsamda, dava konusu parseller alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan (09.03.2011 tarihinde onaylanan, 26.12.2012 tarihinde değişiklikle onaylanan ve daha sonra 26.12.2016 tarihinde değişikliğe uğrayan) Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği bulunmaktadır. Bu planda dava konusu 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel alanları (eski 423 nolu parsel) "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Orman Alanı" kullanımlarında tanımlıdır.

İlgili parseller 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Turizm Merkezi "Özel Kanunlara Tabi Alanlar"dan olup, 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 Toki Alanları planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır." şeklinde ifade edilmiştir. Bu plan notuna uygun bir şekilde, eski 423 parsel (305 ada 1 parsel,306 ada 1 parsel ve 107 ada 41 ve 43 parseller) taşınmazında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan özelleştirme kapsam ve programında olan bir alan olması nedeniyle, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak Bakanlar Kurulunca onaylanan üst ölçekli (1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli) Çevre Düzeni Planları ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

Yukarıdaki bu değerlendirmeler sonucunda; Bilirkişi Heyetimiz, davaya konu edilen Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 41 ve 43 parsellere yönelik olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki 2.1.16. nolu plan hükmüyle getirilen Park Alanı zemin altı

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

Otopark kararının kendisinden üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan kararları ile ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine uyumlu oldukları, dolayısıyla dava konusu 1/1000 ölçekli imar planının "planlar arası kademeli birliktelik ilkesi"ne uygun olduğu kanaatine varmıştır.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2008 tarihli ve 3976 sayılı kararı ile 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel, 107 ada 401 parseller III. derece arkeolojik sit alanında, aynı Kurulun 17.12.2010 tarihli ve 6741 sayılı kararı ile 107 ada 43 parsel I. derece arkeolojik sit alanında tescillenmiştir. Bunun yanı sıra, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.04.2011 tarihli ve 7076 sayılı kararı ile Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırları belirlenmiş ve söz konusu alanlar I. II. ve III. Derece Doğal Sit olarak tesciline karar verilmiştir. Dava konusu Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ile 107 ada 41 ve 43 sayılı parseller (eski 423 parsel) alanı II. Derece Doğal Sit Alanında tanımlanmıştır.

Dava konusu imar planı değişikliği, bu değişikliğin dayanağını oluşturan imar planı değişikliğinin onanma tarihi olan 16.03.2012 tarihinde yürürlükte olan doğal ve arkeolojik sit alanlarına ilişkin ilke kararlarına göre hazırlanmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile ilgili 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı İlke Kararına göre, II. Derece Doğal Sit Alanlarında "Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözönüne alınarak kullanıma açılabilecek alanlardır. Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,..." yönelik hükümler yer almaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere, II. Derece Doğal Sit Alanları yapılaşmaya gidilebilen alanlardandır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile ilgili 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararına göre, III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında da kontrollü ve denetimli olmak kaydıyla yapılaşmaya gidilebileceği ifade edilmiştir. İlgili karar; III. Derece Arkeolojik Sit alanlarını "Koruma -kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır." şeklinde tanımlamıştır.

Bu açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, dava konusu plan hükmü değişikliğinin bulunduğu alanın 3. derece arkeolojik sit ve 2. derece doğal sit alanlarında konumlanması, ilke kararları uyarınca bu alanlarda yapılaşmanın mümkün olması ve davaya konu plan hükmü değişikliğinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşleri uyarınca hazırlanmış olması nedenleriyle, dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği bu doğal ve arkeolojik sit tescil kararlarına uygun olarak hazırlanan bir değişikliktir.

Plan hükmü değişikliği ile getirilen hükümler park alanında zemin altı otopark yapılabilinmesinin koşullarını getirmiştir. Dava konusu plan değişiklik gerekçesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunda açıklanmıştır. İlgili raporda, plan hükmü değişikliği gerekçesi;

"Planlama Alanının "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi / Turizm Merkezi" içerisinde kalması ve sadece karayolu ile erişimin olması nedeniyle günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. Yapılacak değişikliğin temel gerekçesi kamusal kullanıma açık otopark oluşturmaktır.

Alanın sit statüleri de dikkate alınarak koruma kullanma dengesi çerçevesinde doğal yapısını bozmadan, planlama alanında park ve dinlenme alanı olarak gösterilen alanda zemin altı otopark yapılabilmesi amacıyla;

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

Planlama alanında "park ve dinlenme alanı" olarak gösterilen alanlarda korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla zemin altı otopark yapılabilir. Bu alanlarda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınmadan uygulama yapılamaz." şeklinde ifade edilmiştir. Plan değişikliği gerekçesinin park alanı olarak tanımlı alanın zemin altında kamusal genel bir otoparkın yapılmasının hedeflenmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Davaya konu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği ilgili Kurulların olumlu görüşleri uyarınca hazırlanarak onaylanmıştır. İmar planı değişiklikleri dahil, her türlü imar planı hazırlanırken ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması gerekmektedir. Bu husus Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin çeşitli hükümlerinde yer almıştır. Bu hükümler arasında Yönetmeliğin 6. maddesinin j) bendinde; "Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır." ifadesinde de bu husus açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda, dava konusu plan hükmü değişikliğine yönelik kurum ve kuruluşlar sadece koruma bölge kurul ve komisyonları değildir. Dava konusu plan hükmü değişikliğinin plan açıklama raporunun ekler kısmında yer aldığı üzere, plan değişikliğine ilişkin diğer kurum ve kuruluş görüşleri istenmiş, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Bodrum Belediye Başkanlığı plan değişikliğine ilişkin nihai görüşlerini bildirmeden plan değişiklik hükümleri onaylanmıştır. Dava konusu plan değişikliğinin tüm kurum/kuruluşlardan alınan olumlu görüşleri ve/veya görüşlerinde belirtilen hususları yerine getirme koşulu bulunmaktadır. Dava konusu plan hükmü değişikliğinin Bodrum ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlıklarının nihai görüşleri alınmadan onaylanması imar mevzuatına uygunluk göstermemektedir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile (2.1.16. nolu plan hükmü)- yukarıda plan hükmü detaylı bir şekilde ifade edildiği üzere - "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımında bir ikinci kullanım kararı olan kamusal kullanıma yönelik zemin altı kapalı genel otopark yapılması hedeflenmiştir. İmar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekansal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı otopark yapımı mümkündür. Bu husus imar mevzuatında da yerini almıştır.

İmar mevzuatına göre aynı alanda birden fazla mekansal kullanım yer alabilmektedir ve dava konusu zemin altı otoparkı kullanım kararında olduğu gibi, imar planlarıyla özellikle kamusal kullanım alanlarından olan "Park ve Dinlenme Alanları" tanımlı alanlarda kapalı (yer altı-zemin altı) otopark alanları tanımlanabilir. Ancak zemin altı otoparkın imar mevzuatı koşullarına uygunluk göstermesi gerekmektedir.

Ne var ki, dava konusu plan hükmü değişikliği, "Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği"nin19.maddesinin c) bendinin 3.alt-bendinde yer alan kapalı otoparkların "giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması" koşuluna yönelik gerek plan hükmünde, gerekse plan açıklama raporunda herhangi bir ifadeye ve/veya açıklamaya yer vermemiştir.

Aynı şekilde, dava konusu plan hükmü değişikliğinin plan açıklama raporu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. maddesinin 5. bendinde yer alan "İmar planlarında ... birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır" hükmünü de yerine getirmemiştir. Dava konusu plan hükmü değişikliğinin gerek plan hükmünde, gerekse plan açıklama raporunda parkın zemin altında yer alacak olan otoparkın park ile olan ilişkisi, kullanımların oranları gibi detaylara yer verilmemiştir.

Bir diğer husus ise, dava konusu zemin altı otoparkına yönelik plan hükmü değişikliği kararında da belirtildiği üzere, bahsi geçen yeraltı otoparkının Otopark Yönetmeliğinde belirtilen standartları sağlaması da gerekmektedir. Otopark Yönetmeliğinin eklerinde (Ek-1) "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları" tablosunda "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımıyla ilişkilendirilebilen kullanımlar "Açık Tesisler" kategorisi altında yer alan "Rekreasyon Alanı" kullanımıdır. Aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere 300 m2alan için en az 1 otopark alanının ayrılması gerekmektedir.

Her ne kadar dava konusu plan hükmü değişikliğinde "Park ve Dinlenme Alanı"kullanımındaki alanın zemin altında zemin altı otopark alanının standartlara uygun olarak oluşturulacağı belirtilmiş ise de, bahsi geçen yer altı otoparkının Otopark Yönetmeliğinde yer alan bu standartlara nasıl uyduğu, plan kararı kapsamında otoparkın kaç araçlık bir otopark alanı olduğu, otoparka giriş-çıkışların ulaşım bağlantıları ve park alanıyla nasıl ilişkilendirildiği hususları yer almamaktadır.

Oysa ki, planlama teknik ve ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı uyarınca, kamusal kullanıma açık (genel) otopark alanlarına erişimin nasıl sağlanacağı, otopark kapasitesinin ne olduğu, otopark alanının ulaşım planlama ile olan ilişkisi, otopark giriş-çıkışlarının park alanı ile olan ilişkisi, otopark alanının oluşturacağı trafik yükü vb. hususların plan notları ile plan açıklama raporunda açıklanması gerekmektedir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesi (c) bendinin 3. alt bendinde yer aldığı üzere yer altı otoparkının "giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması" koşulunu nasıl sağlayacağı gibi hususlar plan hükmü değişikliğine yönelik hazırlanan plan açıklama raporunda yer almamaktadır.

Ayrıca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Plan Raporu"na ilişkin 9. maddesinin 5.bendinde yer alan "İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır." koşullarını da sağlamamaktadır.

Aynı Yönetmeliğin "Standartlar"a ilişkin 11. maddesinin 6. fıkrasında; "İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." ifadesi ile, planlarda otopark alanları tanımlanırken trafik yoğunluğunun dikkate alınması gerektiği, bu nedenle ulaşım planlarının yapılmasının önemli olduğu belirtilmiştir.

Öte taraftan ilgili yönetmeliğin imar planı değişikliklerine ilişkin 26. maddesinin 7. fıkrasında; "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

denmektedir.

Aynı şekilde Otopark Yönetmeliğinin "Bölge ve Genel Otoparkların Düzenlenme Esasları"nı açıklayan 6. maddesinin 4. fıkrasında da yer altı otoparklarının trafik etütleri ve trafik yükü hesapları uyarınca planlanması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının trafik ulaşım etüdünün yapılmasına yönelik talebi de bulunmaktadır. Söz konusu bu talep 14.10.2022 tarihli 150056 sayılı olarak dava konusu plan hükmü değişikliğine ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığına sunduğu görüş yazısında belirtilmiştir. Ancak, dava konusu plan hükmü değişikliği plan açıklama raporunda bu kapsamda bir ulaşım etüt raporu ve/veya değerlendirmesi yer almamaktadır.

Yukarıda yer alan bu mevzuat hükümlerinde de ifade bulduğu üzere, dava konusu plan hükmü değişikliği ile tanımlanan yer altı otopark alanının teknik altyapıya, ulaşım sistemine olan etkilerinin trafik etüdü ve ulaşım planları ile analitik bir değerlendirme sürecinde yapılmasıgerekmektedir. Ancak dava konusu plan hükmü değişikliği böylesi bir trafik etüdü ve ulaşım planı doğrultusunda gerçekleşmemiştir, gerek plan hükmünde gerekse plan açıklama raporunda trafik etüdü ve trafik yüküne dair herhangi bir analitik değerlendirme de yer almamaktadır. Bu nedenlerden ötürü, dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile getirilen plan hükmü değişikliği; imar mevzuatına, planlama teknik ve ilkelerine, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygunluk göstermemektedir.

***Sonuç olarak,** dava konusu plan hükmü değişikliğinin kendisinden üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan kararları ile ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği plan kararlarına uyumlu olduğu, dolayısıyla "planlar arası kademeli birliktelik ilkesi"ne uygun olarak hazırlanmış bir plan değişikliği olduğu,*

Dava konusu plan hükmü değişikliğinin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca belirlenen ve koruma ilke kararları uyarınca üzerinde yapılaşmanın yer alabileceği III. derece arkeolojik sit ve II. derece doğal sit alanlarında gerçekleştirilmiş olması nedeniyle sit kararları ile uyumlu olan bir plan değişikliği olduğu,

Ancak, dava konusu plan hükmü değişikliğinin;

Plan hükmünde de belirtildiği üzere, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun plan hükmü değişikliğine ilişkin olumlu güreşlerine istinaden hazırlanmış olmasına rağmen, Bodrum Belediye Başkanlığı ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının nihai olumlu görüşleri alınmadan, ayrıca Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşünde talep edilen "Trafik Ulaşım Etüdü" hazırlanmadan onaylanmış olması,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. maddesinin 5. bendinde yer alan "İmar planlarında ... birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır" hükmünü getirmemiş olması,

Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 19.maddesinin c) bendinin 3.alt-bendinde yer alan kapalı otoparkların "giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması" koşuluna yönelik gerek plan hükmünde, gerekse plan açıklama raporunda herhangi bir ifadeye ve/veya açıklamaya yer vermemiş olması,

Plan notları ve plan açıklama raporunda Otopark Yönetmeliğinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan standartlara ilişkin hususlara nasıl uygunluk gösterdiğine, plan kararı kapsamında otoparkın kaç araçlık bir otopark olduğu, araç giriş-çıkışlarının ulaşım

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+W= ile erişebilirsiniz.

bağlantıları ve park alanı ile nasıl ilişkilendirildiğine yönelik hususları açıklamamış olması,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişikliğini açıklayan 26. maddesinin 7. bendinde yer alan, "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hususuna uygun olarak hazırlanan bir plan hükmü değişikliği olmaması, plan değişikliği ile oluşacak trafik etüdü (trafik ulaşım etüdü) olmadan yapılan bir plan hükmü değişikliği olması,

Aynı şekilde Otopark Yönetmeliğinin 6. maddesinin 4. bendinde yer altı otoparklarının trafik etütleri ve trafik yükü hesapları uyarınca planlanması gerektiğini belirtir hükme de uygunluk oluşturmaması,

Aynı şekilde; dava konusu plan hükmü değişikliğine yönelik davacı itirazını reddeden ve "Park Alanı olarak belirlenen alanın altına yapılan otopark nüfus yoğunluğunu arttırıcı bir işlem değildir." kararını da içeren işlemin plan hükmü değişikliği ile tanımlanan yer altı otoparkının yaratacağı trafik yükü ve yoğunluğuna ilişkin analitik bir değerlendirmenin sonucunda yapılan bir değerlendirme olmaması gerekçelerine dayalı olarak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hüküm Değişikliği ile anılan plan hükmü değişikliğine askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin imar mevzuatına, planlama teknik ve ilkelerine, şehircilik esaslarına, kamu yararına uygunluk göstermediği " şeklinde tespit ve kanaatte bulunulduğu görülmektedir.

Söz konusu bilirkişi heyeti raporu taraflara ve müdahile tebliğ edilmiş olup, anılan rapora yönelik olarak davanın tarafları ve müdahilce yapılan itirazların raporu hukuki yönden sakatlayıcı nitelikte bulunmadığı, ayrıca müdahil tarafından bilirkişi raporuna beyan dilekçesinde, bilirkişi heyetine trafik alanında uzman bir bilirkişi dahil edilerek ek bilirkişi raporu alınması yönünde talepte bulunulmuş ise de; görevlendirilen bilirkişi heyetinde inşaat mühendisi unvanıyla yer alan bilirkişinin uzmanlık alanının ulaştırma olduğu, bu nedenle trafik alanında uzman bir bilirkişinin, bilirkişi heyetine dahil edilerek ek bilirkişi raporu alınmasına gerek olmadığı sonucuna varıldığından, bilirkişi heyeti raporunun karara esas alınabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda, dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; her ne kadar dava konusu plan hükmü değişikliğinin, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olduğu, planlar arası kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı, ayrıca Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca belirlenen koruma ilke kararları ve sit kararları ile uyumlu olduğu görülmekte ise de; dava konusu plan hükmü değişikliğinin, trafik ulaşım etüdü hazırlanmadan onaylandığı, ilgili mevzuatta öngörülen kapalı otoparkların giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması koşuluna yönelik gerek plan hükmünde, gerekse de plan açıklama raporunda herhangi bir ifadeye ve açıklamaya yer verilmediği, plan notları ve plan açıklama raporunda, Otopark Yönetmeliğinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan standartlara ilişkin hususlara nasıl uygunluk gösterdiğine, plan kararı kapsamında otoparkın kaç araçlık bir otopark olduğu, araç giriş-çıkışlarının ulaşım bağlantıları ve park alanı ile nasıl ilişkilendirildiğine yönelik hususların açıklanmadığı, plan hükmü değişikliği ile tanımlanan yer altı otoparkının yaratacağı trafik yükü ve yoğunluğuna ilişkin analitik bir değerlendirmenin yapılmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerin planlama teknik ve ilkeleri ile şehircilik esaslarına ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan, davalı idarece, Mahkememiz kararında belirtilen hukuka aykırılıklar ve eksiklikler giderilerek yeniden plan hükmü değişikliği yapılabileceği de açıktır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/275
KARAR NO : 2023/1851

Açıklanan nedenlerle;

-Dava konusu işlemlerin **iptaline,**

-Aşağıda dökümü yapılan 9.977,80-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

-İşbu kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgarî Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 10.500,00-TL maktu vekâlet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

-Kullanılmayan 296,40-TL YD harcının istemi halinde tahsil dairesince; artan keşif ve gider avansının ise talep hâlinde derhâl, talep edilmemesi hâlindeyse hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine,

-Müdahil tarafından yapılan 179,90-TL başvurma harcı, 25,60-TL vekalet harcı ve 10,00-TL posta gideri olmak üzere toplam 215,50-TL yargılama giderinin müdahil üzerinde bırakılmasına,

-Müdahil tarafından yatırılan gider avansından artan avansın talep edilmesi hâlinde derhâl, talep edilmemesi hâlindeyse hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen müdahile iadesine,

-Kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içinde (Mahkememize verilecek dilekçeyle) İzmir Bölge İdare Mahkemesine istinaf kanun yolu açık olmak üzere, 04/10/2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
ALİ DORU	SELAHATTİN UÇMAZ	MEHMET ALİ AŞIKOĞLU
101112	195225	167829

YARGILAMA GİDERLERİ	:	
Başvurma Harcı	:	179,90 TL
Karar Harcı	:	179,90 TL
Vekalet Harcı	:	25,60 TL
Keşif Harcı	:	1.274,90 TL
Keşif ve Bilirkişi Ücreti	:	8.100,00 TL
Posta Gideri	:	217,50 TL
TOPLAM	:	**9.977,80 TL**

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 46QDNae - cqz7Zxf - GAk9Ioy - U98X+w= ile erişebilirsiniz.

T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ
Meşrutiyet Cad. No: 36/8 Kızılay-Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 433 02 17 - 433 13 11 Faks: 0312 433 02 19
Çankaya Vergi Dairesi: 183 791 47448

No 16165

17 MAYIS 2023

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

SAYI : 67739684-850/6402266 11/05/2023
KONU:Kira Sözleşmesi

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
(Meşrutiyet Cad. 36/8 Kızılay-ANKARA)

2.Derece Doğal Sit Alanı içerisindeki Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi,305 ada 1,306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller arasında kalan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki toplam 8.637,31 m^2'lik alanın Zemin altı otopark (yeşil alan) yapmak üzere 10 (on) yıllığına kiraya verilmesi ile ilgili olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 55. Maddesinin 3. Fıkrasının "e" bendine göre pazarlık usulü ile yapılan ihalesi sonucunda, **Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.** söz konusu alanı **ilk yıl 9.600.000,00 TL+KDV (Dokuzmilyonaltıyüzbin TürkLirası+KDV)** bedelle kiralamayı kabul ve taahhüt etmiştir.

KİRACI	İDARE
Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. **Adına Vekili**	**TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ** **Adına**
Av. Ayşegül AVDAN ŞENOL	**Dr. Beyhan OKTAR** **Genel Müdür V.**

EKLER:
1- Kira sözleşmesi
2- Kiralama izni şartnamesi
3-Teknik şartname
4-Vaziyet Planı
5-Sözleşmeye davet yazısı

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

№ 16165

11 MAYIS 2023

KİRA SÖZLEŞMESİ

Kiraya veren	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MADDE 1- Kiraya verilen Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazın;

İli: Muğla

İlçesi: Bodrum

Mahalle/Köyü: Göl Mahallesi

Mevkii : 305 ada 1, 306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller arası

Yüzölçümü: 8.637,31 m²

İlk Yıl Kira Bedeli :9.600.000,00 TL+KDV (Dokuzmilyonaltıyüzbin TürkLirası+KDV)

Kiralama Amacı : Zemin altı otopark (yeşil alan) yapmak amaçlı

KİRACININ;

Adı-Soyadı, Unvanı	**CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**
T.C. Kimlik No./ Vergi Kimlik No.	**Vergi No:2060011753**
Telefon Numarası	**0216 554 53 00**
Adresi	**Kısıklı Caddesi No:37 Altunizade Üsküdar/ İSTANBUL**

MADDE 2- Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren **10 (on)** yıldır.

MADDE 3- İlk yıl kira bedeli **9.600.00,00 TL+KDV (Dokuzmilyonaltıyüzbin TürkLirası+KDV)** olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE - on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler halinde peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Cengiz İnşaat San.Tic.A.Ş.
Altunizade, Kısıklı Cad. No:37
Üsküdar - İST.
B.Mükellefler - 206 001 1753

ANKARA 54 NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

No 16165 11 MAYIS 2023

MADDE 4- Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

MADDE 5- Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz.

MADDE 6- Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

MADDE 7- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

MADDE 8- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri haller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi ve benzeri taleplerde bulunamaz.

MADDE 9- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

MADDE 10- Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

MADDE 11- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Cengiz İnşaat San.Tic.A.Ş.
Altunizade, Kısıklı Cad. No:37
Üsküdar - İST.
B.Mükellefler - 206 001 1753

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

No 16165 11 MAYIS 2023

MADDE 12- Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

MADDE 13- Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.

Teknik şartnamede belirtilen hususlara Kiracının uymadığının İdarece tespiti halinde, İdarece uyarı yazısının kiracıya tebliğ tarihinden itibaren durumun düzeltileceği tarihe kadar geçen süre için kiracı kira bedeline ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl kira bedelinin yüzde üçü kadar ceza ödemek zorundadır.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

MADDE 14- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde üçü oranında ceza, itirazsız olarak ödenir. Teknik şartnamede belirtilen hususlara Kiracının uymadığının İdarece tespiti halinde, İdarece uyarı yazısının kiracıya tebliğ tarihinden itibaren durumun düzeltileceği tarihe kadar geçen süre için kiracı kira bedeline ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl kira bedelinin yüzde üçü kadar ceza ödemek zorundadır.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 15- Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde sözleşme feshedilecektir.

MADDE 16- Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

MADDE 17- Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

MADDE 18- İhtilafların çözüm yeri Ankara icra daireleri ve mahkemeleridir.

Cengiz İnşaat San.Tic.A.Ş.
Altunizade, Kısıklı Cad. No:37
Üsküdar - İST.
B.Mükellefler 206 001 1753

T.C. ANKARA 5. NOTERLİĞİ İMZA YETKİLİ KATİBİ SERTAÇ EREN

№ 16165
MAYIS 2023

MADDE 19- Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm Ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 20- İhaleye, sözleşmeye ve işletme süresi sonuna kadar taahhüdün tamamının yapılmasına ait bütün vergi, resim ve harçlarla, sözleşme giderleri, noter harçları, işletme süresince çalıştırılacak personelin 506 sayılı kanun ve kanun hükümlerine göre ödenecek primler, Hazine ve Maliye Bakanlığı (Defterdarlık, Vergi Daireleri) Çalışma Bakanlığı, SSK vb. kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilecek bedeller kiracıya aittir.

ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 21- İş bu kira sözleşmesine ait kira taksitlerinden üst üste 2 tanesinin ödenmemesi halinde, sözleşme İdarece tek taraflı olarak feshedilebilir.

...../...../2023

TARAFLAR

KİRACI	İDARE
Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. **Adına Vekili** Cengiz İnşaat San.Tic.A.Ş. Altunizade, Kısıklı Cad. No:37 Üsküdar - İST. B.Mükellefler - 206 001 1753	**TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ** **Adına**
Av. Ayşegül AVDAN ŞENOL	**Dr. Beyhan OKTAR** **Genel Müdür V.**

T.C.
ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

№ 16165 11 MAYIS 2023

KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - Kiraya verilecek Devletin hüküm ve tasarrufundaki alanın

İli: Muğla

İlçesi: Bodrum

Mahalle/Köyü: Göl Mahallesi

Mevkii : 305 ada 1,306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller arası

Yüzölçümü: 8.637,31 m^2

Hazine Payı: Ekteki vaziyet planında gösterilmiştir.

Sınırları: Ekteki vaziyet planında verilmiştir.

İmar Durumu Niteliği: Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan

MADDE 2- 1. inci maddede niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce, **26/04/2023 tarihinde saat 14:30'de** yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- İhale Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara adresinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin değişik **55. Maddesinin 3. Fıkrasının "e" bendine göre pazarlık usulü** ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazın kira süresi **10 (on)** yıldır.

MADDE 5- Taşınmazın tahmin edilen yıllık kira bedeli **9.400.000,00 TL+KDV (Dokuzmilyondörtyüzbin TürkLirası+KDV)** ve geçici teminat miktarı **940.000,00 TL (Dokuzyüzkırkbin TürkLirası)**'dir.

MADDE 6- Bir yıllık ihale bedeli üzerinden **yüzde altı** oranında kesin teminat alınır.

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE - on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri (%25) sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitle ödenir.

10 MAYIS 2023
No 16165

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hallerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye gelir kaydedilir.

İdarede aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünümü ve ahengine uygun

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KİŞİ
SERTAÇ EREN
CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Altunizade Mimar Sinan Cad. No: 17 Üsküdar / İstanbul
Tel: 0216 554 53 00 Faks: 0216 474 97 30
Büyük Mükelleflerr V.D.: 206 001 1753
Mersis No. 0.2060.0117.53000.16
www.cengiz-insaat.com.tr

No 16165
MAYIS 2023

biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

MADDE 13- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamım devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

MADDE 14- Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 15- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 16- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde üçü oranında ceza, itirazsız olarak ödenir. Teknik şartnamede belirtilen hususlara Kiracının uymadığının İdarece tespiti halinde, İdarece uyarı yazısının kiracıya tebliğ tarihinden itibaren durumun düzeltileceği tarihe kadar geçen süre için kiracı kira bedeline ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl kira bedelinin yüzde üçü kadar ceza ödemek zorundadır.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 17- Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise, tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 18- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 19- Bu şartname, belirlenecek özel şartlara ve teknik şartname ile birlikte vaziyet planı sözleşmenin ekini teşkil eder.

ANKARA 54 NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERBİ GÜNEŞ
T.C.
CENGİZ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Muratpaşa Mh. Ataş Ulcad. No: 7 Muratpaşa / Kayseri
Tel: 0352 554 53 00 Faks: 0352 554 53 01
Büyük Mükellefler V.D.: 206 001 1753
Mersis No: 0.2060.0117.5300016
www.cengizinsaat.com.tr

No 16165

MAYIS 2023

MADDE 20- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Tabiat Varlıkları Ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm Ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 21- İhtilafların çözüm yeri Ankara icra daireleri ve mahkemeleridir.

MADDE 22 - İhaleye katılabilmek için istenen evraklar;

- <u>İhaleye Katılacak Gerçek Kişilerin</u>

a- Nüfus kayıt örneği veya arkalı-önlü nüfus cüzdanı fotokopisi,
b- Geçici teminat ve 1.000,00 TL (BinTürkLirası) ihale doküman bedeli ödeme dekontu,
c- Kanuni ikametgah belgesi (Türkiye'de tebligat için adresi), ayrıca telefon, varsa faks numarası ile elektronik posta adresi,
d- Noter onaylı imza beyanı,
e- İstekliler adına vekaleten iştirak ediliyor ise istekli adına teklifte bulunacak kimselerin ihale tarihinde geçerliliği devam eden noter tasdikli vekaletname, vekaleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri ile imza beyanı vermesi gerekmektedir.

- <u>İhaleye Katılacak Tüzel kişilerin;</u>

a- Tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belgenin aslını veya noter tasdikli suretini,
b- Tüzel Kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerinin veya Vekaletname verilmesi halinde belge aslının veya noterlikçe tasdik edilmiş örneği ile noter onaylı imza beyanı vermesi gerekmektedir.
c- Tüzel kişiliği temsile yetkili kişinin Nüfus kayıt örneği veya arkalı-önlü nüfus cüzdanı fotokopisi,
d- Geçici teminat ve 1.000,00 TL (BinTürkLirası) ihale doküman bedeli ödeme dekontu,
e- Tüzel kişilik ile yapılacak yazışmalar için Türkiye'de tebligat adresi beyanı, ayrıca sabit ve mobil telefon, varsa faks numarası ile elektronik posta adresi,
f- İhaleye katılacak Kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin kamu tüzel kişiliğini temsile yetkili olduklarına dair belgeyi vermesi gerekmektedir.

- İhale dokümanı bedeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi adına **TR 82 0001 2009 4520 0005 0000 19** no'lu hesabına yatırılacak, işin adı, vergi no, ticaret unvanı belirtilecektir.

- Geçici teminatlarını;

a- Tedavüldeki Türk parası ile nakit olarak ödemek isteyenler; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğünün T.C. Merkez Bankası Ankara Şubesi nezdindeki **IBAN TR 08 0000 1001 0000 0350 1540 24** no'lu hesaba yatıracak (işin adı, vergi no, ticaret unvanı, teminatın yatırılma gerekçesi belirtilecektir.)

T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ İMZA YETKİLİ KATİBİ SERTAÇ EREN

CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cad. No: 37 Üsküdar / İstanbul
Tel: 0216 554 53 00 Faks: 0216 474 97 30
Büyük Mükellefler V.D.: 206 001 1753
Mersis No: 0 2060 0117 5300 016
www.cengizinsaat.com.tr

No 16165 MAYIS 2023

b- Banka teminat mektubu olarak vermek isteyenlerin ise geçici teminat mektupları süresiz olacaktır ve banka teminat mektubu teyidi yazısı ibraz edilecektir (Şube içi limitleri gösterilecektir).

- Başvuru dosyası yukarıda belirtilen sıraya uygun şekilde hazırlanarak idareye verildikten sonra dosya içerisindeki herhangi bir evrakın değiştirilmesi veya eksik evrakın tamamlanması yönünde isteklilerce yapılacak müracaatlar kabul edilmeyecektir.

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Gerçek kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı : Ali Ducum Ledan

Tebligat Adresi :

CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cad. No: 37 Üsküdar / İstanbul
Tel: 0216 554 77 00 Faks: 0216 474 37 30
Büyük Mükellefler V.D.: 206 001 1753
Mersis No: 0.2060.0117.53.00.16
www.cengiz-insaat.com.tr

İmza Tarihi : 26/4/2023

İmzası :

T.C.
ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİNDE 305 ADA 1, 306 ADA 1 VE 107 ADA 43 PARSELLER ARASI DHTA ALANI KİRALAMA TEKNİK ŞARTNAMESİ

No 16165 MAY/18

1. MADDE

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanın:

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Bodrum
Mahalle/~~Köyü~~	:	Göl Mahallesi
Mevkii / Ada Parsel	:	305 ada 1, 306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller arası
Yüzölçümü	:	DHTA 8637,31 m²
Sınırları	:	Ekte yer alan vaziyet planında verilmiştir.
Niteliği	:	Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan

2. MADDE

A) İŞİN KONUSU:

Zemin altı otapark (yeşil alan) yapmak üzere; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1, 306 Ada 1 ve 107 Ada 43 parseller arasında kalan, 2. Derece Doğal Sit Alanı içerisindeki, bu şartnamenin eki vaziyet planında sınırları belirtilen Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 8637,31 m²'lik alanın 10 (On) yıllığına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) (İdare) kiraya verilmesidir.

B) TESLİM EDİLECEK ALAN VE TESİSLER:

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1, 306 Ada 1 ve 107 Ada 43 parseller arasında kalan ekteki vaziyet planında sınırları belirtilen 8637,31 m² 'lik DHTA alan mevcut haliyle kiracıya teslim edilecektir.

C) YAPILACAK İŞ VE TESİSLER:

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1, 306 Ada 1 ve 107 Ada 43 parseller arasında kalan DHTA alanı içerisinde ekteki vaziyet planında sınırları belirtilen toplam 8637,31 m²'lik Zemin altı otapark (yeşil alan)

- Zemin altı otapark (Yeşil alan) = 8637,31 m²

kiracı tarafından işletilecektir.

Söz konusu kiralanacak alanda şartnamede ve sözleşmede belirtilen hususların yerine getirilmesi için gerçekleştirilecek tüm iş ve işlemler ile yapılacak tüm masraflarlar Kiracıya aittir. Kiralanacak alan içerisindeki yukarıda belirtilen alanlar kiracı tarafından idareden bedel talep etmeksizin teknik şartlara ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak ve kullanılacaktır. Söz konusu alanlar ve içerisindeki yapılar kira süresi sonunda İdareye bedelsiz olarak devredilecektir.

Ç) TEKNİK HUSUSLAR:

Kiracı yapacağı ünitelerin her türlü projesini önceden Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne sunup, onaylatmak zorundadır. Projeler onaylanmadan ve gerekli izinler alınmadan uygulamaya başlanılmayacaktır.

Aşağıda belirtilen hususlar kiracı tarafından, onaylanan projeler doğrultusunda İdareden herhangi bir bedel talep edilmeksizin gerçekleştirilecektir.

1. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili meri mevzuat hükümleri kapsamında uygun bir şekilde yapılıp kullanılacaktır.
3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında belirtilen alanın İmar Plan notlarının izin verdiği şekilde zemin altı otapark olarak kullanılacaktır. Aksi durumlar sözleşme fesih sebebi sayılır.

T.C. ANKARA 64. NOTERLİĞİ İMZA YETKİLİ KATİP SERVAÇ EREN

CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cad. No: 37 Üsküdar / İstanbul
Tel: 0216 554 93 00 Faks: 0216 474 97 30
Büyük Mükellefler V.D.: 266 001 1753
Mersis No: 0260 0117 53 00 16.
www.cengiz-insaat.com.tr

4. Kiracı katı ve sıvı her türlü atığın periyodik olarak toplanması ve bertarafının sağlanması hizmetini yapacaktır.

11 MAYIS 2023

5. Bakanlığımızın yürütmekte olduğu "Sıfır Atık" Projesi kapsamında atıkların kontrol altına alınması hedeflenmekte olup, yapılan kiralama kapsamında da atıkların ayrıştırılacağı geri dönüşüm kutularına yer verilmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Sıfır Atık projesinin gerektirdiği tüm ekip ve ekipmanlar alanda yer alacak olup, Sıfır Atık projesinin eksiksiz olarak uygulanması sağlanacaktır.

No 16165

6. Alanın temizliği kiracı tarafından kesintisiz yapılacaktır.
7. İdarece istenilen bilgi ve belgeler kiracı tarafından verilecektir.
8. Meri Mevzuat hükümleri göz önüne alınarak alanın korunmasına yönelik tüm önlemleri eksiksiz olarak almaktan kiracı sorumludur.
9. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili meri mevzuat hükümleri kapsamında hükümlerinden doğan tüm yükümlülükler Kiracı tarafından öncelikle yerine getirilecektir.
10. Kiracıya teslim edilen alanda kullanım nedeniyle bakım ve onarıma ihtiyacı olan tüm unsurların; Kiracı tarafından gerekli bakım ve onarımları ivedilikle yapılacaktır.

D)TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Kiracı kira süresi sonunda üniteleri bedelsiz olarak idareye devredecek, alanı temiz bir şekilde boşaltacaktır.

1. Kiralama izni sahibi, kamu ahlakı ve idarenin itibarını zedeleyecek tutum ve davranışlarda bulunamaz. Aksine davranışlar sözleşme fesih sebebi sayılır.
2. Kiralama izni sahibi alanda bu teknik şartnamede yer almayan faaliyetlerde bulunamaz veya herhangi bir izinsiz yapı-tesis yapamaz, aksi durumlar sözleşme fesih sebebi sayılır.
3. Kiralama izni sahibi, İdarece istenecek tüm belgeleri İdareye teslim etmek zorundadır.
4. Kiralama izni sahibi, kiralama izni süresince kiralanan alanda bulunan tüm unsurların bakım ve onarımını zamanında yapacak, işletme süresinin bitiminde alan ve üniteler ve yürüme yolu sağlam, kullanır ve temiz durumda İdareye bedelsiz olarak devredilecek ve teslimi yapılacaktır, İdarenin gerekli gördüğü hallerde üniteler kiracı tarafından kaldırılarak, alan boşaltılarak, temiz bir şekilde İdareye devredecektir.
5. Bu sözleşmeye konu olan alanda İdare her zaman her türlü denetimi yapabilecektir, kiralama izni sahibi İdarenin uyarılarılarına uymak zorundadır.

E)ALANIN KULLANMA VE İŞLETME ESASLARI:

Kiracı kira süresince İdarenin alanı kullanma ile ilgili talimatlarına uygun hareket edecektir, işletmeden sorumlu olduğu alanın kaynak değerlerine müdahalede bulunamaz. Alandaki özel nitelikli ve doğal alanlara ziyaretçilerin zarar vermesini önlemekle yükümlüdür.

1. Söz konusu kiralama alanı halkın kullanımına açık olup hiçbir sebep ve suretle halkın girişine kapatılmayacaktır.
2. Alandaki mevzuata aykırı yapılar var ise kiracı tarafından kaldırılacak olup, alanda hiç bir şekilde mevzuata aykırı yapı ve işlemlere izin verilmeyecektir. Ekte yer alan vaziyet planına uyulacaktır.
3. Kiralamaya konu alanda doğaya zarar verebilecek hiçbir kimyasalın kullanımına izin verilmeyecektir.
4. Kiralanan alan kiralama amacı dışında kullanılamaz. Kiralama alanında gerekli dikkat, hassasiyet gösterilerek flora, fauna ve ekosistem bütünlüğüne etki etmeyecek şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
5. Kiracı alanda hiçbir şekilde ateş bırakmaz, yaktırmaz ve yakılmasına izin veremez. Ayrıca çevrede olabilecek yangınlara müdahale ve söndürme işlemlerine yardımcı olacaktır.
6. Alanın tanıtılmasını sağlamak üzere, İdarenin ve kiracının isim ve amblemini taşıyacak bilgilendirme levhaları, Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşü alınarak gereken sayıda kiracı tarafından yaptırılacak olup, Bakanlığın gösterdiği alanlara yerleştirilecektir.

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

7. Kiracı, mevcutta bulunan bilgilendirme levhalarını idareden izinsiz kaldıramaz, yerlerini değiştiremez.
8. Kiracı, kiralanan alanda kazaları önlemek can ve mal güvenliğini sağlamak için her türlü tedbiri almak zorundadır. Her türlü vuku bulacak zarar ziyandan İdareye ve zarar görenlere karşı sorumlu olacaktır.
9. Alanda herhangi bir ilave düzenleme ve fiziki değişiklik yapılmayacaktır.
10. Kiracı alanın türünü, sınırlarını, kapasitelerini standartlarını ve kullanım amaçlarını değiştiremez, ilave yapamaz.
11. Kiralanan alanda çalışacak personel kiracı tarafından temin edilecektir.
12. Kiralanan alanda kullanılmak amacıyla, bölge içinde su için artezyen, sondaj ve bunun gibi sistemler kurulamaz ve yapılamaz.
13. Alanın her ne suretle olursa olsun boşaltılması halinde yeni bir Kiracıya teslimine kadar, korunması hususunda gerekli önlemleri Kiracı almakla yükümlüdür.
14. Kiracı kendisine teslim edilen kiralamaya konu alanın işletmesine ilişkin her türlü yasal izinleri almak zorundadır.
15. Tesisin bakımı, onarımı ve çevre temizliği konularında denetlenmesi, çeşitli mevzuatlardan doğan tesisin ve kumsalın kullanılması, açılış ve kapanış saatleri konusundaki genel hükümlere uyulması, asayiş ve temizlik şartları ile çevre ve insan sağlığının korunması ve fiyat uygulamaları hususunda kiracı idareye karşı sorumludur.
16. Bu şartnameye konu olan kiralama alanında İdarece, her zaman her türlü denetim yapılabilir, uyarılara kiracı uymak zorundadır.
17. Kiralanan alanda, süresi sonuna kadar tahakkuk edecek her türlü vergi, resim, harç ile Hazine ve Maliye Bakanlığı (Defterdarlık, ilgili Vergi Dairesi vb.), Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, SGK vb. Kamu Kuruluşlarınca talep edilecek bedeller kiracı tarafından karşılanacaktır.
18. Tesisler mali konuların gerektirdiği yasal belge düzenine uyacak şekilde işletilir.

EK: 1(bir) adet Vaziyet planı

…./…/2023	17../04/2023	17../..4/2023	18../04/2023
Selim YILMAZ Milli Emlak Uzmanı	Akif AYRANCI Şube Müdürü V.	Tekin Şadi GÜL Daire Başkanı V.	Dr. Beyhan OKTAR Genel Müdür Yardımcısı V.

CENGİZ İNŞAAT
CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cad. No: 17 Üsküdar İstanbul
Tel: 0216 554 43 03 Faks: 0216 474 97 30
Bağlı Mükelleflar V.D.: 206 001 1753
Mersis No. 0.2060.0117.53000.16
www.cengiz-insaat.com.tr

T.C.
ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MAYIS

Sayı : E-67739684-000-6309268

Konu : Sözleşmeye Davet- Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mah.305 ada 1,306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller 8.637,31 m²'lik alanın kiraya verilmesi

No 16165

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.NE
ALTUNİZADE MAH. KISIKLI CAD. NO:37 ÜSKÜDAR İSTANBUL

2.Derece Doğal Sit Alanı içerisindeki Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi,305 ada 1,306 ada 1 ve 107 ada 43 parseller arasında kalan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki toplam 8.637,31 m^2'lik alanın Zemin altı otopark (yeşil alan) yapmak üzere 10 (on) yıllığına kiraya verilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 55. Maddesinin 3. Fıkrasının "e" bendine göre **26.04.2023** tarihinde "Pazarlık Usulü" ile gerçekleştirilen ihalesinde; ilk yıl için teklif etmiş olduğunuz **9.600.000,00 TL+KDV (Dokuzmilyonaltıyüzbin TürkLirası+KDV)** tutarındaki bedel ihale komisyonunca uygun bedel olarak tespit edilmiş ve karara bağlanmıştır.

Söz konusu ihaleye ait aşağıda tablo halinde ödenmesi gereken tutarlar ve ödenecek hesap numaralarının belirtildiği; **ilk yıl kira bedelinin %25'i, kesin teminat tutarı, damga vergisi** ve **karar pulu** bedellerinin yazımızın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren **en geç 15 (on beş) gün** içinde ödemesine ilişkin banka dekontları ile birlikte sözleşme imzalamak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) müracaat etmeniz gerekmektedir.

Bakanlığımıza müracaat etmemeniz halinde, söz konusu ihale bozularak geçici teminatınız nakde çevrilecek ve Hazineye gelir kaydedilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ İMZA YETKİLİ KATİBİ SEFTAG EREN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 21A6509D-9B1B-4F8A-ACD6-4E54EA026F59
Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No:278
Çankaya/Ankara
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Adem GÜRPINAR
Ziraat Mühendisi

ÖDEME TABLOSU:

1 MAYIS 2023

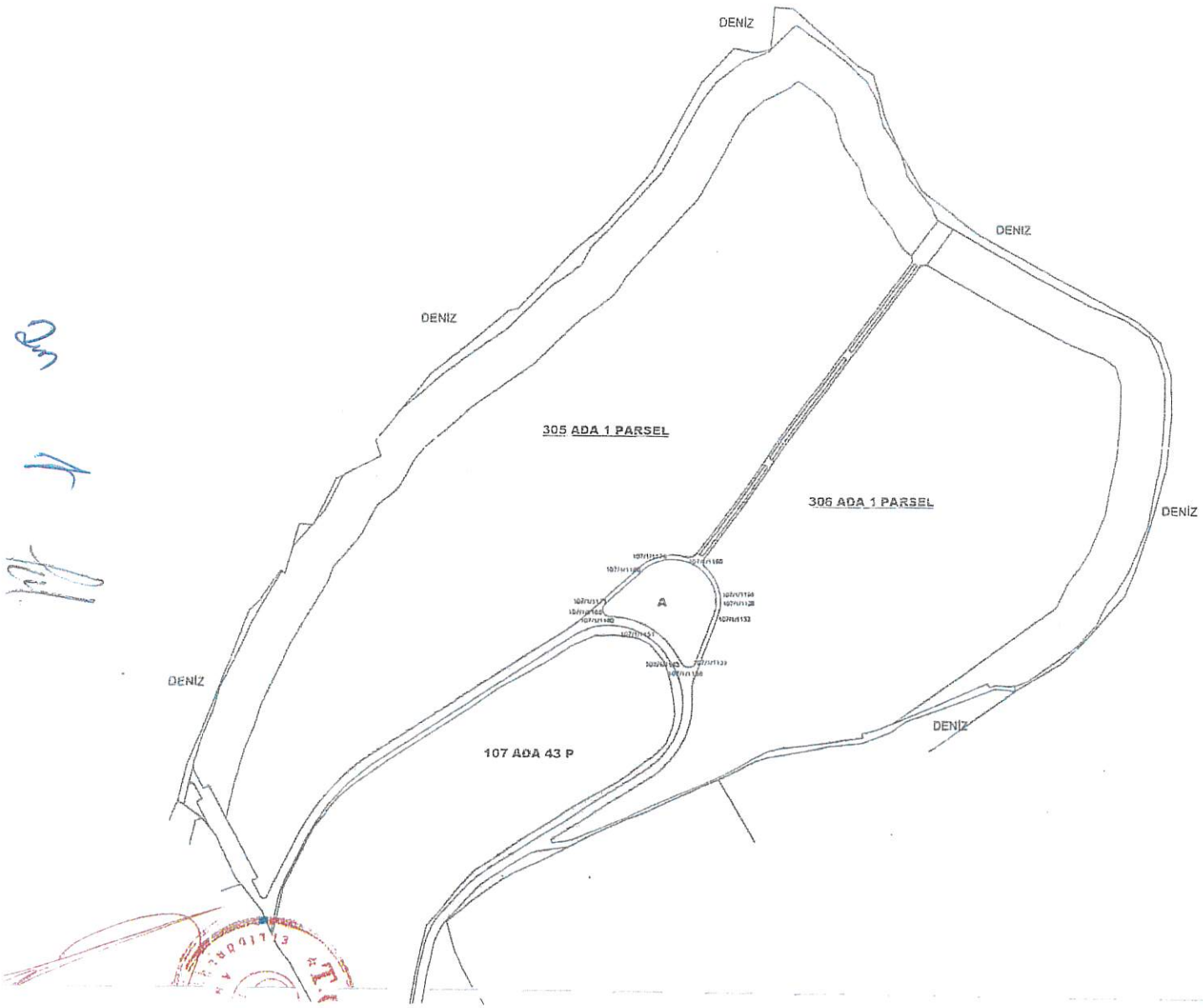
İlk Yıl Kira Bedelinin %25'i	**2.400.000,00 TL + KDV** (Herhangi bir Halk Bankası Şubesinde Kurumsal Tahsilat hesabına ödeme yapılırken; 1- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi adına **TR 82 0001 2009 4520 0005 0000 19** IBAN numarasına ödeme yapılacağı, 2-İşin yürütüldüğü İl, işletme, işletmeci adının ve ödemenin hangi amaç ile yapıldığının belirtilmesi gerekmektedir.
Kesin Teminat Tutarı (İlk Yıl Kira bedelinin % 6'sı)	**576.000,00 TL** (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Veznesi, Havale Yapıldığı Durumlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğünün T.C. Merkez Bankası Ankara Şubesi nezdindeki TR 08 0000 1001 0000 0350 1540 24 no.lu hesabına ödenmesi veya Banka Kesin Teminat Mektubu Verildiği Hallerde Söz Konusu İşin Adı ve Yapılan İhalenin 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Tabi Olduğu Belirtilecek Banka Kesin Teminat Mektubu Süresiz ve Kesin Olacak) ve banka teyit yazısı ibraz edilecektir.
Damga Vergisi (On yıllık kira bedelinin binde 9,48'i)	**910.080,00 TL** (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Veznesi, Banka Havalesi Yapılmak İstenen Durumlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğünün T.C. Merkez Bankası Ankara Şubesi nezdindeki TR 08 0000 1001 0000 0350 1540 24 no.lu hesabı)
Karar Pulu Tutarı (On yıllık kira bedelinin binde 5,69'u)	**546.240,00 TL** (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Veznesi, Banka Havalesi Yapılmak İstenen Durumlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Saymanlık Müdürlüğünün T.C. Merkez Bankası Ankara Şubesi nezdindeki TR 08 0000 1001 0000 0350 1540 24 no.lu hesabı)

16165

ANKARA 54. NOTERLIĞI
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

Dr. Beyhan OKTAR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No:278
Çankaya/Ankara
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Adem GÜRPINAR
Ziraat Mühendisi



MAYIS 2023

No 16165

CENGİZ İNŞAAT

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

"Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Uyarınca İmzalanan 16/03/2023 Tarihli ve 44 Sayılı Komisyon Kararı Ekidir."

BELEDİYE

UYGUNDUR

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

ALAN HESABI

Ada Parsel	Hesap Alan	Nokta No	Y	X	Cephe
A	3637.31	107/1/1132	538136.156	4110121.166	56.61
		107/1/1133	538117.039	4110067.883	1.850
		107/1/1134	538116.218	4110066.225	1.850
		107/1/1135	538115.040	4110064.798	1.850
		107/1/1136	538112.567	4110063.679	1.850
		107/1/1137	538111.876	4110062.925	1.850
		107/1/1138	538110.059	4110062.578	1.850
		107/1/1139	538108.210	4110062.655	1.850
		107/1/1140	538106.428	4110063.153	1.850
		107/1/1141	538104.807	4110064.045	1.850
		107/1/1142	538103.432	4110065.284	1.850
		107/1/1143	538102.377	4110066.804	3.457
		107/1/1144	538100.741	4110069.861	6.279
		107/1/1145	538097.436	4110075.200	7.924
		107/1/1146	538093.055	4110081.804	5.808
		107/1/1147	538089.881	4110086.532	5.808
		107/1/1148	538085.992	4110091.018	5.808
		107/1/1149	538082.005	4110095.242	5.808
		107/1/1150	538077.739	4110099.183	5.808
		107/1/1151	538073.214	4110102.825	5.808
		107/1/1152	538068.450	4110106.148	5.808
		107/1/1153	538063.471	4110109.139	5.808
		107/1/1154	538058.299	4110111.782	5.808
		107/1/1155	538052.959	4110114.066	5.808
		107/1/1156	538047.475	4110115.981	5.808
		107/1/1157	538041.873	4110117.516	5.808
		107/1/1158	538036.180	4110118.665	5.808
		107/1/1159	538030.421	4110119.422	8.514
		107/1/1160	538021.924	4110119.953	1.757
		107/1/1161	538020.191	4110120.247	1.757
		107/1/1162	538018.559	4110120.898	1.757
		107/1/1163	538017.099	4110121.876	1.757
		107/1/1164	538015.877	4110123.139	1.757
		107/1/1165	538014.947	4110124.630	1.757
		107/1/1166	538014.350	4110126.283	1.757
		107/1/1167	538014.113	4110128.025	1.757
		107/1/1168	538014.246	4110129.777	1.757
		107/1/1169	538014.744	4110131.462	1.757
		107/1/1170	538015.584	4110133.006	1.757
		107/1/1171	538016.730	4110134.339	65.967
		107/1/1172	538057.473	4110172.709	4.453
		107/1/1173	538060.852	4110175.809	4.453
		107/1/1174	538064.483	4110178.185	4.453
		107/1/1175	538068.335	4110180.419	4.453
		107/1/1176	538072.377	4110182.287	4.453
		107/1/1177	538076.573	4110183.776	4.453
		107/1/1178	538080.886	4110184.873	4.453
		107/1/1179	538085.286	4110185.568	4.453
		107/1/1180	538089.729	4110185.856	4.453
		107/1/1181	538094.180	4110185.734	4.453
		107/1/1182	538098.601	4110185.204	4.453
		107/1/1183	538102.954	4110184.269	4.453

Ada Parsel	Hesap Alan	Nokta No	Y	X	Cephe
		107/1/1184	538107.203	4110182.937	4.453
		107/1/1185	538111.311	4110181.221	4.453
		107/1/1186	538115.244	4110179.134	4.453
		107/1/1187	538118.969	4110176.694	4.453
		107/1/1188	538122.453	4110173.922	4.453
		107/1/1189	538125.668	4110170.841	4.453
		107/1/1190	538128.586	4110167.478	4.453
		107/1/1191	538131.182	4110163.861	4.453
		107/1/1192	538133.434	4110160.020	4.453
		107/1/1193	538135.324	4110155.988	4.453
		107/1/1194	538136.835	4110151.800	4.453
		107/1/1195	538137.954	4110147.491	4.453
		107/1/1196	538138.672	4110143.096	4.453
		107/1/1128	538138.984	4110138.655	4.453
		107/1/1129	538138.885	4110134.203	4.453
		107/1/1130	538138.377	4110129.780	4.453
		107/1/1131	538137.465	4110125.422	4.453

16165

Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Uyarınca İmzalanan ...../2023 Tarihli ve ...../..... Sayılı Komisyon Kararı Ekidir.

ANKARA 54. NÖTERLİĞİ İMZA YETKİLİ KATİBİ SERTAÇ EREN

ANKARA 54. NÖTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 11/05/2023
Yev.No: (A)

T.C.
ANKARA 54.
NOTERLİĞİ

ANKARA 54. NOTERİ
HANDAN BAYKAM

MEŞRUTİYET CAD
N:36/8 ÇANKAYA /
ANKARA
Tel:+903124184952
Fax:+903124330219

Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem altındaki imzaların T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİSİ olarak gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **28/07/2029** geçerlilik tarihli, **A21E76097** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **SEYFETTİN** , ana adı **FERİHAN** , doğum tarihi **29/04/1976** olan ve halen **Oğuzlar Mah. 1574 Cad. No: 2b / 9 Etimesgut / ANKARA** adresinde bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **25771108786** T.C. kimlik numaralı TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA GENEL MÜDÜR V. **BEYHAN OKTAR** ile **2060011753** vergi numaralı **CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına **VEKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **18/09/2032** geçerlilik tarihli, **A38B40089** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **İSMAİL HAKKI** , ana adı **SEVGİ** , doğum tarihi **05/09/1993** olan ve halen **Gaziosmanpaşa Mah. Attar Sk. No: 21 / 6 Çankaya / ANKARA** adresinde bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **18562039352** T.C. kimlik numaralı **AYŞEGÜL AVDAN ŞENOL** isimli kişilere ait olduğunu işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen **T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ANKARA** adresinde huzurumda alındığını, onaylarım. **Onbir Mayıs İkibinyirmiüç, Perşembe günü 11/05/2023**

DAYANAK: **ÜSKÜDAR 9.** Noterliği'nin **25/04/2023** tarih ve **15614** yevmiye numaralı, **CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** tarafından **AYŞEGÜL AVDAN ŞENOL** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü.

ANKARA 54. NOTERİ
HANDAN BAYKAM
Yerine
İmzaya Yetkili Katip
SERTAÇ EREN

T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ 1923

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
SE10 A / S Yazı : 1 / 2 Kod: 4.8.1
NBS NO: 202305110060054 - **8443388096**

A-2 / 1 - 1

№15614

25 Nisan 2023

VEKALETNAME

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişlikliği Bakanlığı tarafından 26.04.2023 tarihinde (yahut ihalenin ertelenmesi halinde sonraki tarihlerde) yapılacak olan-Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mah. 305 ada 1 parsel,306 ada 1 parsel ve 107 ada 43 parsel arasında kalan 8.637,31 m2'lik alanın pazarlık usulü ile 10 (on) yıllığına kiraya verilmesine ilişkin ihaleye Şirketimiz adına iştirak etmeye, yer görme belgesi almaya, fiyat teklifi vermeye, artırmaya ve eksiltmeye, pey sürmeye, kapalı ve açık zarf vermeye ve ihalenin Şirketimiz uhdesinde kalması için yapılması gerekli her türlü resmi işlemi ifaya, ihale şirket uhdesinde kaldığı takdirde, ihale ile ilgili tüm evrak ve belgeleri imzalamaya ve ihale konuşu alana ilişkin ön izin veya kullanım izni sözleşmeleri imzalamaya, gerektiğinde tadil etmeye veya zeyil yapmaya, başvurular yapmaya, kati teminat mektupları vermeye, teminat veya ihale doküman bedeli ödemeye, iade almaya ve teminat mektuplarını çözdürmeye, şartname ve eklerini imzalamaya, nakit ve mektup olarak teminatlar yatırmaya, değiştirmeye ve iadesi gerekenleri almaya, yeşil defter, atamam, istihkak raporları ile sair her türlü evrak tanzim ve imzaya, istihkakları ve hakedişleri ait oldukları mercilerden veya havale edilecek olan banka ve şubelerden talep, tahsil ve ahzu kabza, mukabilinde makbuz ve ibranameler vermeye, yazışmalarda bulunmaya, her nevi evrak ve belgeleri tebliğ ve tebellüğe, iş muayenelerinde hazır bulunmaya, tutulacak zabıt ve raporları imzalamaya, her türlü itiraz ve haklarımızı korumaya ve kullanmaya, ilişiksiz belgesi almaya, mezun ve yetkili olmak üzere 62566209792 T.C. kimlik numaralı UĞUR CENGİZ, 27209188254 T.C. Kimlik numaralı ALİ DURMUŞ CEVLAN ve 18562039352 T.C. kimlik numaralı AYŞEGÜL AVDAN'ı birlikte veya ayrı ayrı hareket etmek üzere vekil tayin ettim.

İş bu Vekaletname 31.12.2023 (Otuz Bir Aralık İki Bin Yirmi Üç) Tarihi mesai saati bitimine kadar geçerlidir.

VEKALETİ VEREN : CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına münferiden temsile yetkili
MEHMET CENGİZ T.C. 62668206354
Kısıklı Cad.No:37 Altunizade-Üsküdar-İstanbul Büyük Mükellefler V.D 2060011753

ANKARA 54. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİBİ
SERTAÇ EREN

MÜŞTERİDAİR TEK BAŞINA KULLANILMAZ

№16165

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 25/04/202
Yev.No:

T.C.
ÜSKÜDAR 9.
NOTERLİĞİ

ÜSKÜDAR 9. NOTER VEKİLİ
YUSUF AMAÇ

ALTUNİZADE
PROF.DR.FAHRETTİN KERİM GÖKAY CD.EKİŞİ İŞMER KAP.NO: 12/A 34662 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel:+902166741270
Fax:+902166741260

№15614 25 Nisan

SÜRELİDİR: Bu vekaletname 31/12/2023 (Otuzbir Aralık Ikibinyirmiüç) Pazar günü mesai bitimine kadar geçerlidir.

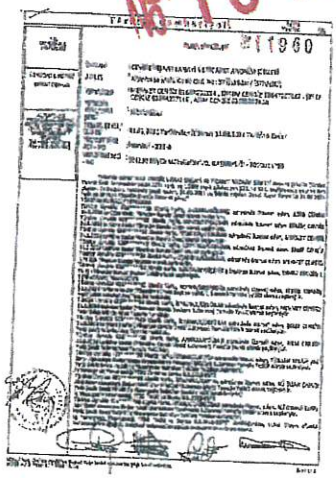
Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem altındaki imzenin 2060011753 vergi numaralı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 17/04/2027 geçerlilik tarihli, A01U47913 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı ŞABAN , ana adı ŞÖHRET , doğum tarihi 04/07/1958 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 62668206354 T.C. kimlik numaralı MEHMET CENGİZ isimli kişiye ait olduğunu işlerinin yoğunluğu sebebiyle nedeni ile gidilen şirket merkezi adresinde huzurunda alındığını, onaylarım. (Yirmibeş Nisan İkibinyirmiüç) Salı günü 25/04/2023

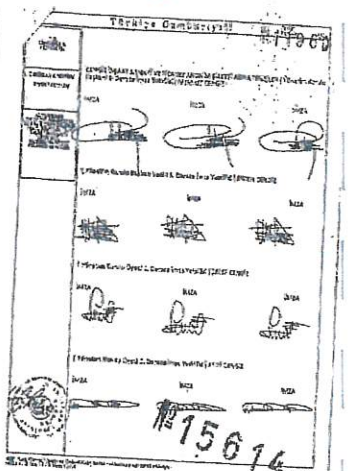
DAYANAK: ÜSKÜDAR 9. Noterliği'nden 20/04/2021 tarih ve 11960 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 31/03/2021 tarihinden itibaren münferiden/3 yıl süre ile temsile MEHMET CENGİZ isimli kişinin yetkili olduğu görüldü.

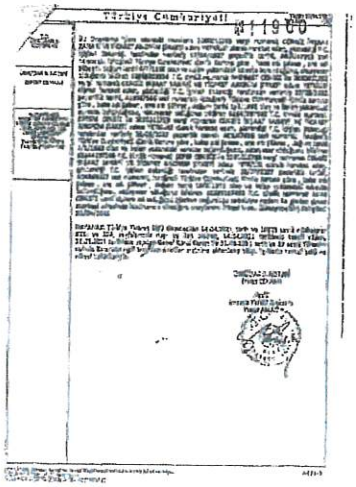
ÜSKÜDAR 9. NOTER VEKİLİ
YUSUF AMAÇ

ÜSKÜDAR 9. NOTERİ
Yerine İmza Yetkili Katibe
Hayriye GEDİK

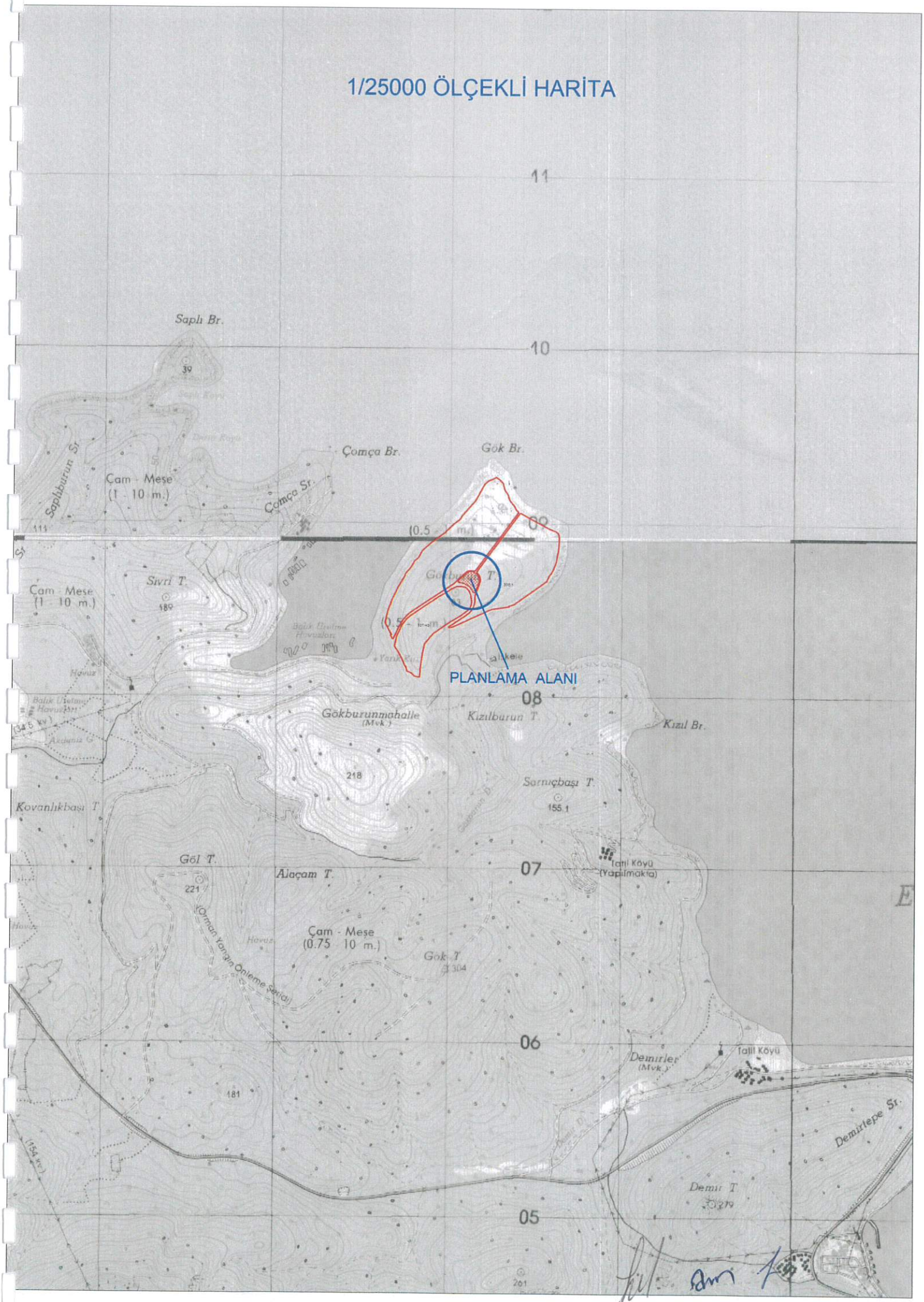
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğer Kesintiler mükellef tarafından tahakkuk ettirilir.
Hizmet Ali 5 Vezn 1/3 Kod 1.00
NSB NO: 2223042503414036 - 2973870074







1/25000 ÖLÇEKLİ HARİTA



1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.51. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.

4.52. TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE YAPILAR: İLÇE, BELDE VEYA BİRDEN FAZLA KÖY SINIRLARI İÇERİSİNDE, BİRDEN FAZLA İŞLETMEDE ÜRETİLEN TARIMSAL ÜRÜNLERİN, ÜRETİMDEN SONRA İŞLENEREK, FİZİKSEL VEYA KİMYASAL ÖZELLİKLERİ DEĞİŞTİRİLİP, BİR VEYA BİRDEN FAZLA YENİ ÜRÜNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN YAPILDIĞI TESİSLERDİR.

4.53. ORGANİZE TARIM ALANLARI: BU ALANLAR TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN SÜRDÜRÜLECEĞİ VE TARIMSAL ÜRÜNLERİN KATMA DEĞERLERİNİ ARTIRMAYA YÖNELİK ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME VE ÜRETİM BİRİMLERİ İLE ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLERİN TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.54. ASKERİ ALANLAR: 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

4.55. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR: ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ, MİLLİ PARKLAR, TABİATI KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TURİZM MERKEZLERİ İLE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ, ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDAKİ ALANLAR VE TOKİ ALANLARI PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT OLAN ALANLARDIR.

4.56. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ: TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VEYA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRELERİ KORUMAK, KULLANMAK, SEKTÖREL KALKINMAYI VE PLANLI GELİŞMEYİ SAĞLAMAK AMACIYLA DEĞERLENDİRMEK ÜZERE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, SINIRLARI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN BÖLGELERDİR.

4.57. TURİZM MERKEZLERİ: KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İÇİNDE VEYA DIŞINDA, ÖNCELİKLE GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN; YERİ, MEVKİ VE SINIRLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN, TURİZM HAREKETLERİ VE FAALİYETLERİ YÖNÜNDEN ÖNEM TAŞIYAN YERLER VEYA BÖLÜMLERDİR.

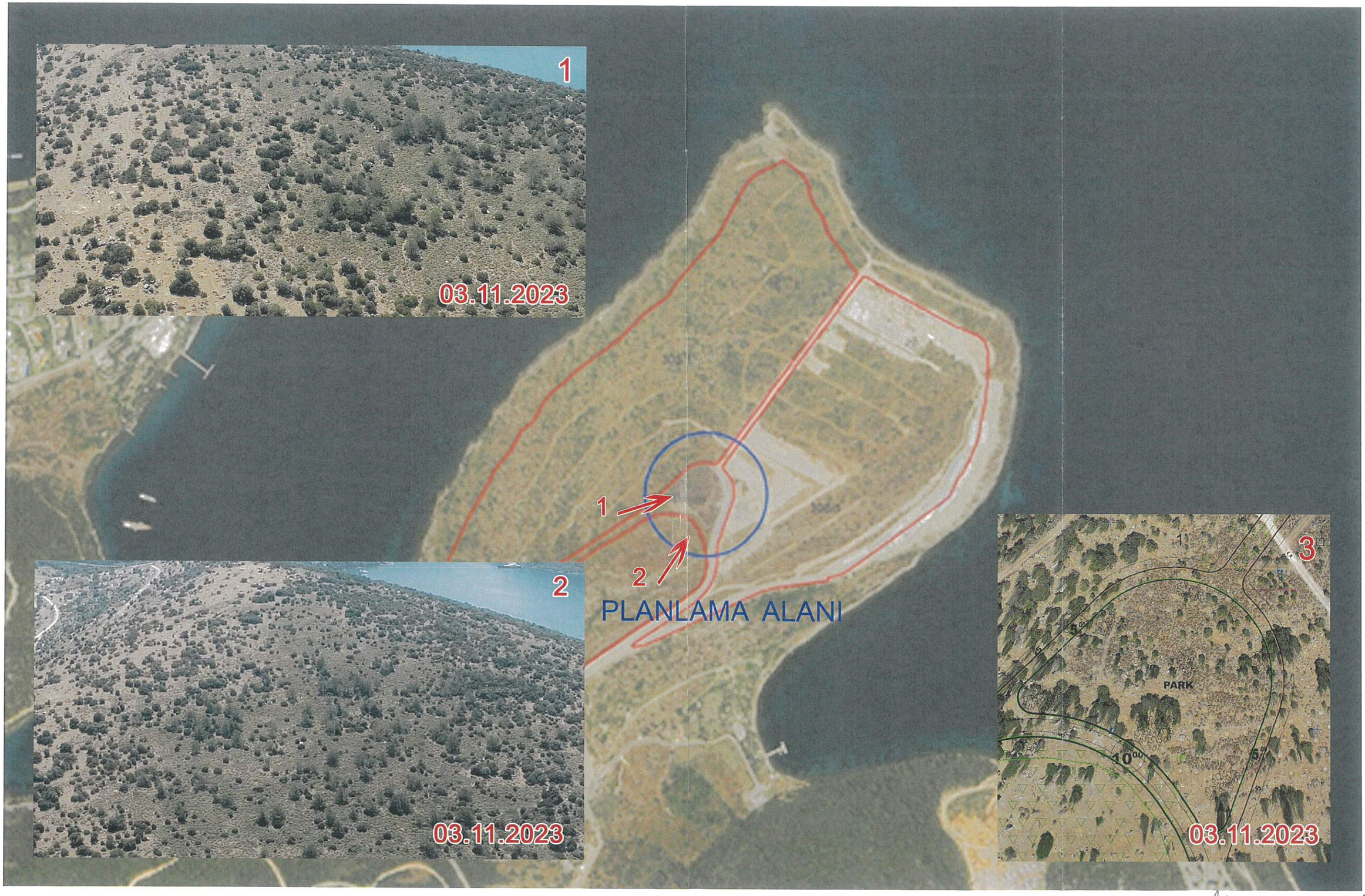
4.58. SİT ALANLARI: İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İLAN EDİLMİŞ; TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ HADİSELERİN CEREYAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

4.58.1. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI: ANTİK BİR YERLEŞMENİN VEYA ESKİ BİR MEDENİYETİN KALINTILARININ BULUNDUĞU YER VEYA SU ALTINDA BİLİNEN VEYA MEYDANA ÇIKARILAN KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

4.58.2. DOĞAL SİT ALANLARI: İLGİNÇ ÖZELLİK VE GÜZELLİKLERE SAHİP OLAN VE ENDER BULUNAN KORUNMASI GEREKLİ ALANLAR VE TAŞINMAZ TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĞU ALANLARDIR.

4.58.3. KENTSEL SİT ALANLARI: MİMARİ, MAHALLİ, TARİHSEL, ESTETİK VE SANAT ÖZELLİĞİ BULUNAN VE BİR ARADA BULUNMALARI SEBEBİYLE TEKER TEKER TAŞIDIKLARI KIYMETTEN DAHA FAZLA KIYMETİ OLAN KÜLTÜREL VE TABİİ ÇEVRE ELEMANLARININ (YAPILAR, BAHÇELER, BİTKİ ÖRTÜLERİ, YERLEŞİM DOKULARI, DUVARLAR) BİRLİKTE BULUNDUKLARI ALANLARDIR.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ, 305 ADA 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ ALANDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
FOTOĞRAF PAFTASI

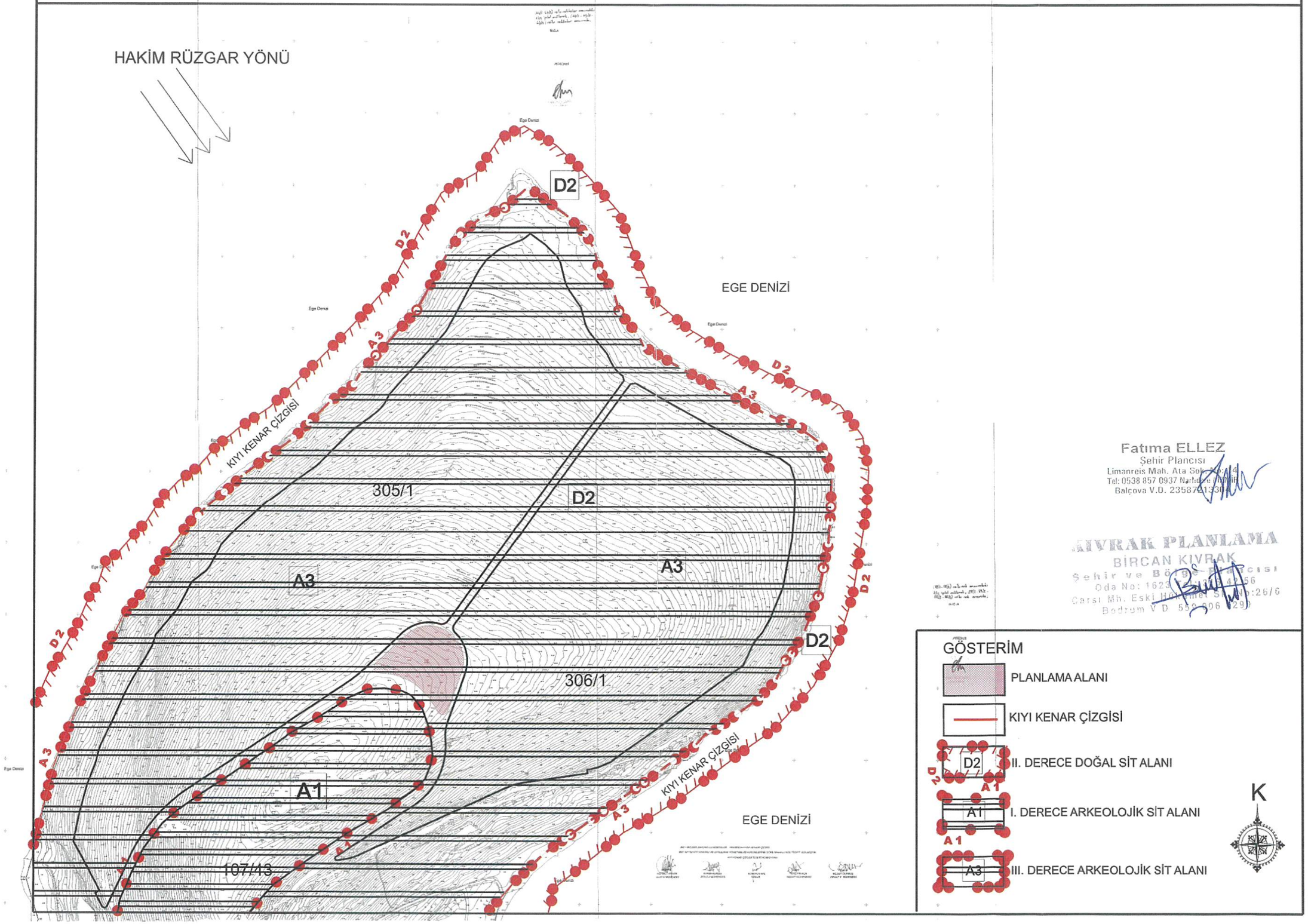


305/1
306/1
PLANLAMA ALANI
107/43

PLANLAMA ALANI

SENTEZ PAFTASI

ÖLÇEK : 1/5000



Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:14
Tel: 0538 857 0937 Nazlıdere İZMİR
Balçova V.D. 23587213304

KIVRAK PLANLAMA
BİRCAN KIVRAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda No: 1623 Tel: 0312 42 56
Çarşı Mh. Eski Hükümet Sk. No:26/6
Bodrum V.D. 559 006 1290

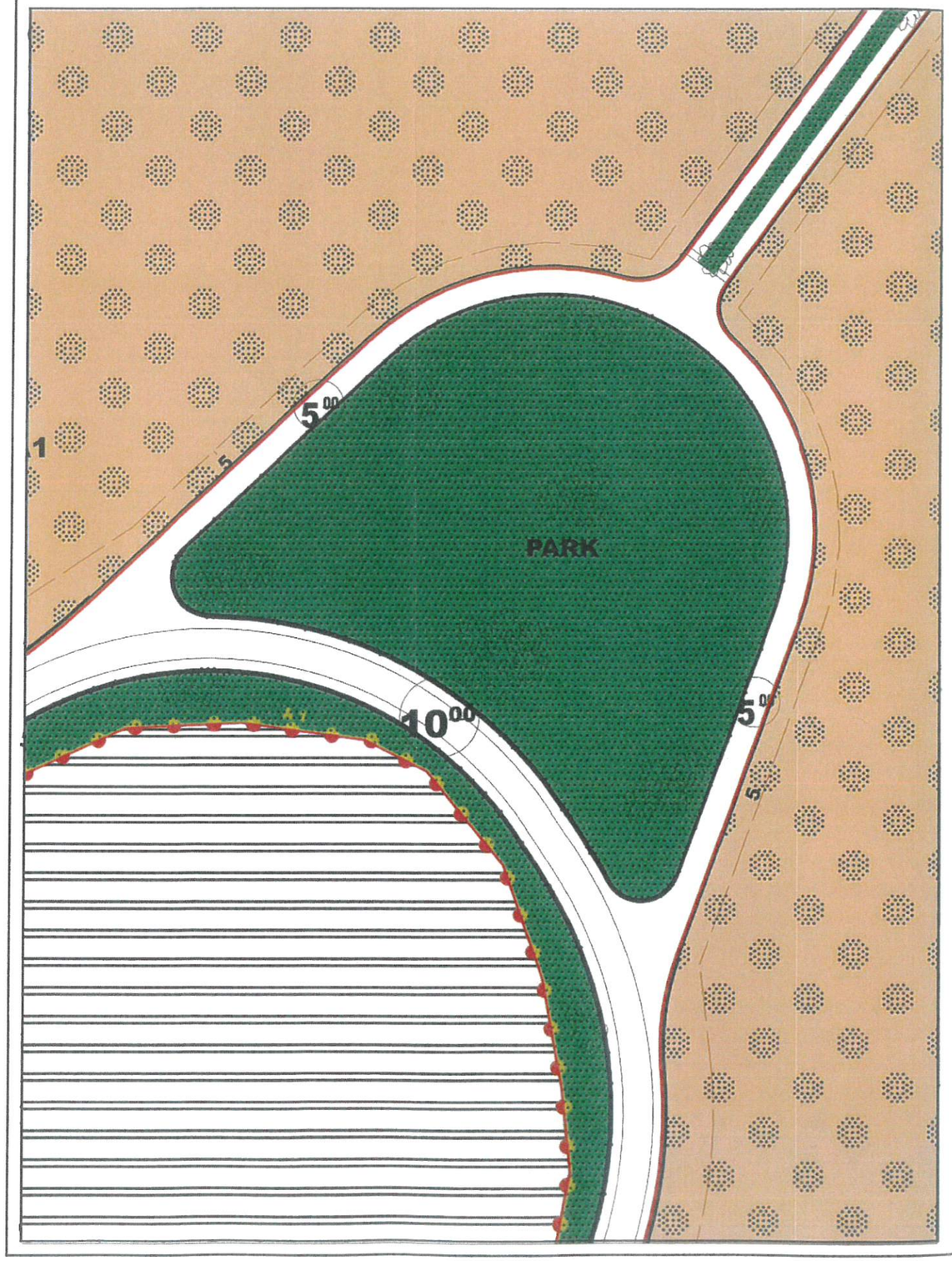
PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı mevcut ve öneri alan kullanımları aşağıda belirtilmiştir.

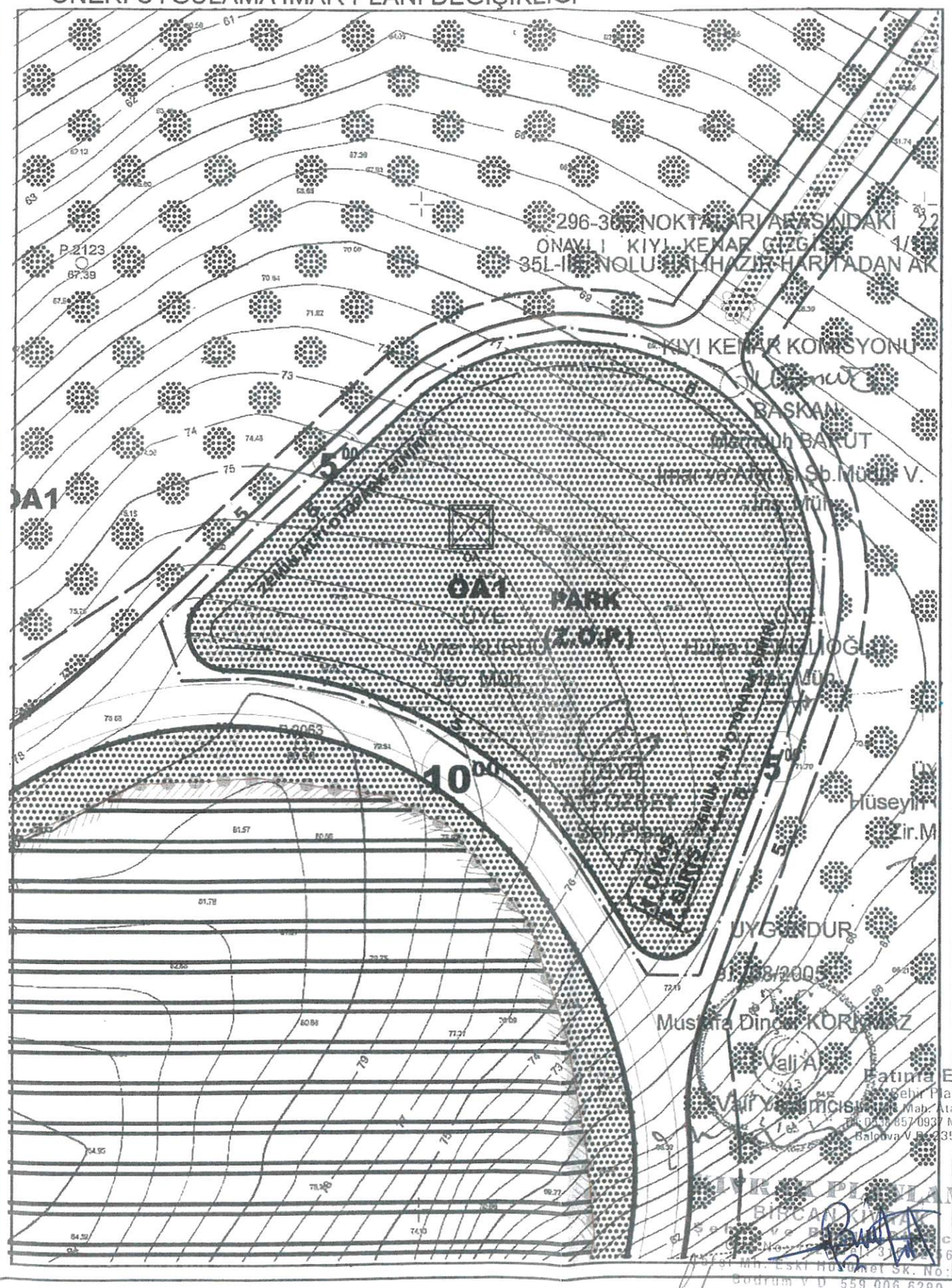
	MEVCUT m²	ÖNERİ m²
Park	8637	-
Park+ZOP	-	8637
Toplam	8637	8637

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ, 305 ADA 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ ALANDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 29/04/2011-264
Karar tarihi ve No : 29.04.2011-7076

Toplantı Yeri
BODRUM

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında Göltürkbükü Belediyesi Mücaviri içinde kalan kısmi doğal sit irdelenmesi ve sit sınırlarının sayısal haritalara aplikasyonuna karar verilen Kurulumuzun 22-23.10.2010 gün ve 6599 sayılı kararına yapılan itirazlara ilişkin, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 30.03.2011 gün ve 66623 sayılı yazısı, Müdürlüğümüzün 11.02.2011 gün ve 500 sayılı, 09.03.2011 gün ve 890 sayılı ve 04.02.2011 gün ve 392 sayılı yazısı, Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın 19.04.2010 gün ve 2202 sayılı yazısı, Ege Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 26.04.2010 gün ve 773 sayılı yazısı, Akdeniz Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 27.04.2010 gün ve 313 sayılı yazısı, Muğla Üniversitesi Su Ürünleri Fakültesi Dekanlığı'nın 13.07.2010 gün ve 674 sayılı yazısı, Çevre ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 07.09.2010 gün ve 466/7718-54008 sayılı yazısı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğünün 14.10.2010 gün ve 180747 sayılı yazısı, Kurulumuzun 27.07.2005 gün ve 1031 sayılı kararı, Genel Müdürlüğüömüz uzmanlarının tarihsiz raporu, Müdürlüğümüz uzmanlarının 22.04.2011 günlü raporu okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler onunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Yarımadası doğal sit alanları sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında Göltürkbükü Belediyesi Mücaviri içinde kalan Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.08.2001 tarih ve 564 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı, aynı kurulun 28.04.2002 tarih ve 1322 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı, aynı kurulun 24.08.2005 tarih ve 1074 sayılı kararı ile tescil edilen I. ve II. Derece Doğal Sit Alanının kısmi doğal sit irdelenmesi ve sayısal haritalara aplikasyonunun yapıldığı Kurulumuzun 22-23.10.2010 gün ve 6599 sayılı kararına yapılan itirazlara ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı, kurum ve kuruluşların görüşleri, kurul kararları, idari yargı kararları, idari yargıda devam eden davalar, ilgili uzman raporları doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda; kararımız eki haritada sınırlarının belirlendiği şekilde söz konusu alanların I., II. ve III. Derece Doğal Sit olarak tesciline karar verildi.

BAŞKAN
Yard. Doç. Dr. Abuzer KIZIL
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Gökçe GÜNEL
(İMZA)

ÜYE
Yard. Doç. Dr. Murat ORAL
(İMZA)

ÜYE
Pulat Hüseyin GAGO
(İMZA)

ÜYE
Doç. Dr. Metin ŞENBİL
(İMZA)

ÜYE
Pakize ÜNALDI
(İMZA)

ÜYE
Dr. Haluk BİLGİN
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Göltürkbükü Belediye Tems.
Mustafa gökçe
(İMZA)

Dosya No: 48.01.991

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ
DOĞAL SİT ALANLARI PAFTASI

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GÖSTERİM

:1. DERECE DOĞAL SİT ALANI

:2. DERECE DOĞAL SİT ALANI

:KESİN KORUNACAK HASSAS ALAN

:PLANLAMA ALANI

:KIYI KENAR ÇİZGİSİ

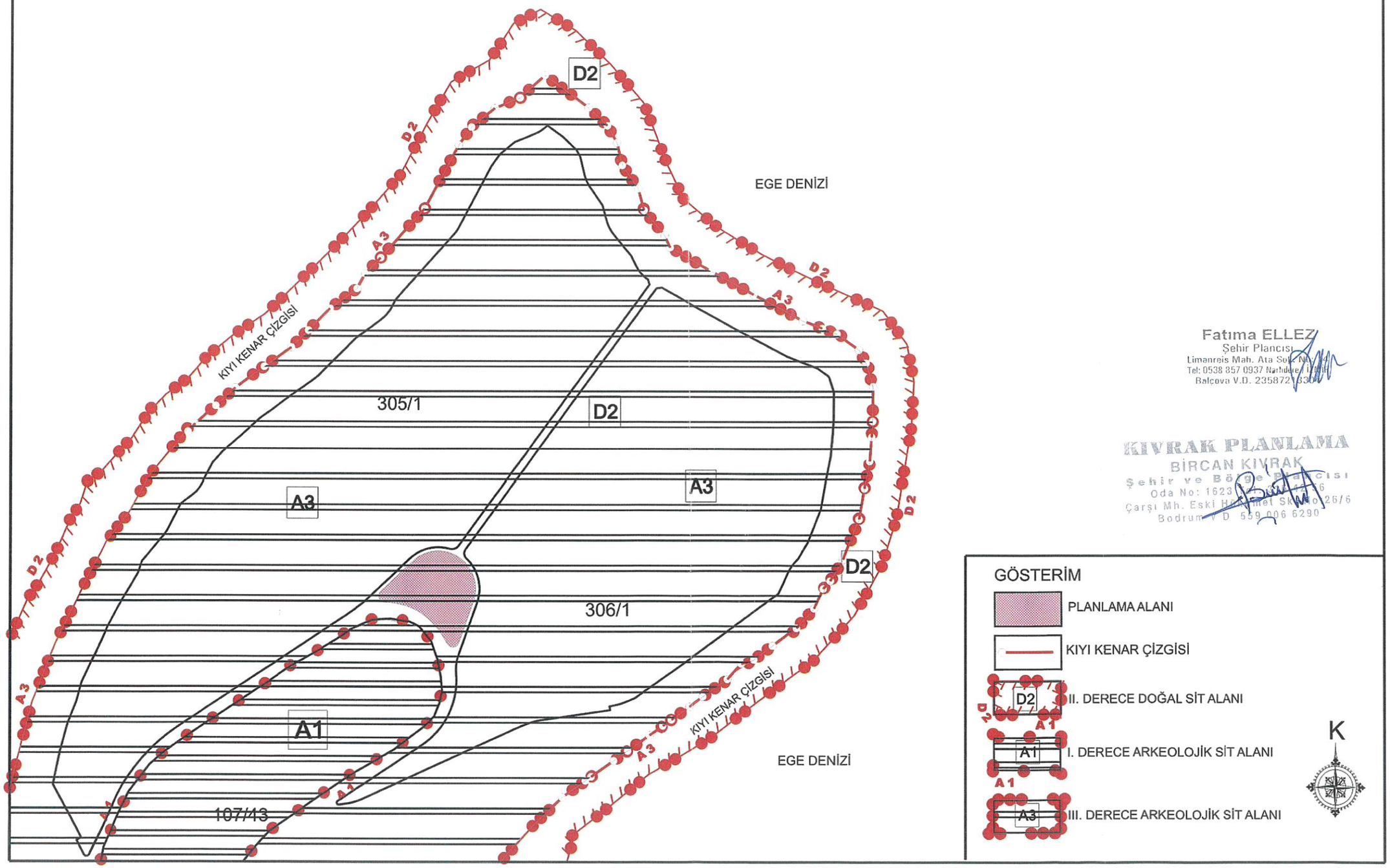
:MÜLKİYET HATLARI

K

ÖLÇEK: 1/10000

SİT ALANLARI GÖSTEREN ANALİZ PAFTASI

ÖLÇEK : 1/5000



Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No: 14
Tel: 0538 857 0937 Narlıdere / İZMİR
Balçova V.D. 2358721330

KIVRAK PLANLAMA
BİRCAN KIVRAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda No: 1623
Çarşı Mh. Eski Hükümet Sk. No: 26/6
Bodrum V.D. 559 006 6290

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ 305 ADA, 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ PARK ALANINDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ'NE ESAS; MİMARİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Y. Mimar Restorasyon Uzmanı

Diploma No: (ODTÜ) 55328

Oda No: 21696

1. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar uygulaması göresi sonucu oluşan "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı)otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu doğrultuda kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

8637 m2 büyüklüğündeki alanın doğusunda ve batısında turizm alanları, güneyinde I. Derece Arkeolojik ve I. Derece Doğal Sit karakteri bulunan araziler bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM

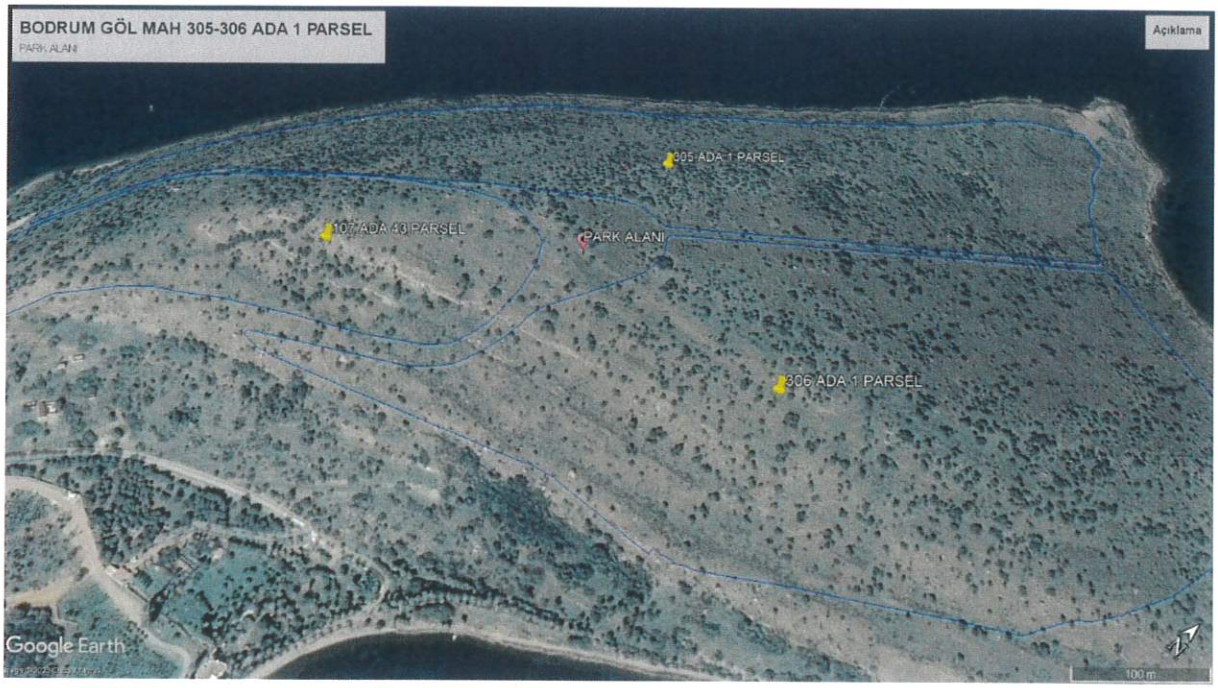
Planlama alanına ulaşım Bodrum-Yalıkavak güzergahından ayrılan dağıtıcı yoldan ulaşımını sağlanmaktadır.

1.3. İMAR DURUMU

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar uygulaması göresi sonucu oluşan "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir

Planlama alanı, İmar mevzuatı yönünden Bodrum Belediyesinin yetki ve sorumluluğundadır. İmar planı onaylama yetkisi bakımından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir.

2. ALANIN GENEL YAPISI



2.1. İKLİM

Planlama alanı iklim itibariyle Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yaz aylarında hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz

ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. Planlama alanı ve çevresi doğal fiziki yapısı çeperlerden planlama alanına doğru eğimli bir arazi şeklindedir. Planlama kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olmakla birlikte mevsimsel bitkiler yer almaktadır. Tarıma elverişli bir toprak yapısı bulunmamaktadır. Planlama alanında mevcut ekosistem tipi yöresel ağaç ve mevsimsel olarak oluşan bitki örtüsüdür.

2.2. JEOLOJİK YAPI

Bölgede alttan üste doğru; Üst Triyas - Üst Liyas yaşlı Pazardağı kireçtaşı, Üst Triyas- Alt Malm yaşlı Karadağ formasyonu, Jurasik- Kretase yaşlı Kışladağı formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bodrum formasyonu, Üst Miyosen yaşlı magmatik kayaçlar, Üst Miyosen – Alt Pliyosen yaşlı Akyar formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Traverten, Yamaç molozu, Süngertaşı-Tüf, Alüvyon yer alır. İnceleme alanını kapsayan Muğla ili, Bodrum İlçesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 1996 yılında yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, çalışma alanı 1. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Alanda Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan haritaya göre Milas-Karaova fay zonu üzerinde olası aktif faylar bulunmaktadır. Aktif faylar güney istikametinde Turgutreise10 km. mesafede Bodrum-Gökova Grabeninde yer almıştır.

Bölgede hissedilebilen fakat hasar yapmayan birçok deprem meydana gelmiştir. 17 Ağutos 1999 Marmara depreminden sonra Bodrum/Milas merkezli, büyüklüğü 3.0-5.4 arasında değişen hasarsız depremler olmuştur.

2.3. MORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI

Planlama alanının jeolojisine baktığımızda KB-GD, doğru uzanan eşyükselti eğrileri Kıyı kenar çizgisinden planlama alanına doğru eğimleşerek devam etmektedir. Planlama kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olmakla birlikte mevsimsel bitkiler yer almaktadır. Tarıma elverişli bir toprak yapısı bulunmamaktadır.

3. MİMARİ TESPİT VE ÖNERİLER

Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 305-306 ada 1 parseller arasında Kamuya terk edilmiş Mevcut Onaylı İmar planında etrafı yol olarak planlanmış yeşil alanda zemin altı otopark yapılması için hazırlanmış olan imar planında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

a- Doğal silueti bozacak imalatların yapılmaması,
b- Yer altı otoparkının doğal zemin kotunun altında oluşturulması, giriş ve çıkışlar haricinde zemin kotu üstünde otoparka ait imalat bulunmaması,
c- Proje ve uygulama aşamalarında Otopark yönetmeliğine, deprem yönetmeliğine ve ilgili mevzuata uyulması,
d- Zemin altı otoparkın giriş ve çıkışlarının ilgili mevzuata uygun olarak yapılması.
e- Zemin altı otopark yapımından sonra üst kısımda bitkilerin yetişebileceği toprak derinliğinin sağlanması.
f- İmalat sonrası önceki doğal zeminde uygulama peyzaj projelerinin çizilip ilgili Koruma Bölge Kurulu ve komisyonlardan onaylanması,
g- Peyzaj projesinin yerinde uygulaması yapılmadan iskân ruhsatının verilmemesi.
h- Uygulama sırasında can ve mal emniyetinin sağlanması.

Sonuç olarak; Göl Mahallesi 305-306 ada 1 parsel arasındaki Kamu eline geçmiş park alanında Yer altı Otopark yapılması için Hazırlanmış olan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin üstte belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması mimari açıdan uygun mütalaa edilmiştir.

Süleyman DOĞAN
Y. Mimar, Rest. Uz.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖL MAH'DE 305 ADA 1 VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDA BULUNAN PARKA AİT 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA ARAŞTIRMA VE İNCELEME RAPORU

1. Bodrum İlçesi ve Rapora Konu Alanın Coğrafi Durumu ve Tarihçesi

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır. İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçe topraklarını Yaran Dağı ve Pazar Dağları engebeli bir konum haline getirir. Kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan Yaran Dağı (879 m) ilçenin doğu ve orta kesiminde yer alır. Bu dağ batıya doğru alçalarak 690 m yüksekliğindeki Pazar Dağı'nı oluşturur.

İlçenin kıyı şeridinde doğrudan denize açılan, iç kesimlerde de küçük havzalar oluşturan çöküntü alanları ve bunlara bağlı vadiler vardır. Vadi ve çöküntü alanlarında akarsuların taşıdığı alüvyonların meydana getirdiği ovalar bulunmaktadır. Bitez Ovası, Akçaalan Ovası ve Karaova bunların başlıcalarıdır. İlçe kıyıları güneyde oldukça düzgün olup, güneybatı, batı ve kuzeyde girintili çıkıntılı bir görünüm alır. İlçe sınırları içerisinde Çakal Adası, Karaada olmak üzere birçok irili ufaklı ada bulunmaktadır. İlçede belli bir akarsu yoktur. Mumcular Beldes'inde bulunan Sulama Göleti, sulama ve içme suyu olarak kullanılmaktadır. İlçenin kıyı uzunluğu 174 km'dir. İl merkezine 115 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 557 km^2 olup, toplam nüfusu 152,440'tır.

M.Ö. 484 yılında Bodrum'da doğan ve "Tarihin Babası" olarak bilinen Heredot'a göre Bodrum Dor'lar tarafından kurulmuştur. Strabon'da eserinde "Rodoslular, Halikarnassos, Knidos ve Kos halkı gibi Dor'durlar."[1] demektedir. Daha sonra Karya ve Lelegler bölgeye yerleşmiştir. Kıyıdan içeride, yüksek tepeler üzerinde kurdukları ve etrafını surla çevirdikleri köylerde yaşamışlardır. M.Ö. 650 yılında Megaralılar gelerek şehri genişletmiş adını da Halikarnassos olarak değiştirmişlerdir. Bodrum M.Ö. 353 yılında Karya Bölgesi'nin başkenti olmuştur. Dünyanın 7 harikasından biri olan Mouselium bu dönemde Kral Mousolos'un anısına kız kardeşi ve aynı zamanda karısı olan Artemisia tarafından yaptırılmıştır. Eski adı Halikarnasos olan Bodrum'un tarihi Akdeniz ile Ege'nin birleştiği noktada olmasından ötürü çok eskiye dayanmaktadır. Bodrum, antik dönemde, kuzeyde Büyük Menderes nehri ile güneyde Köyceğiz Gölü arasında konumlanan Karia bölgesinde kalmaktadır.

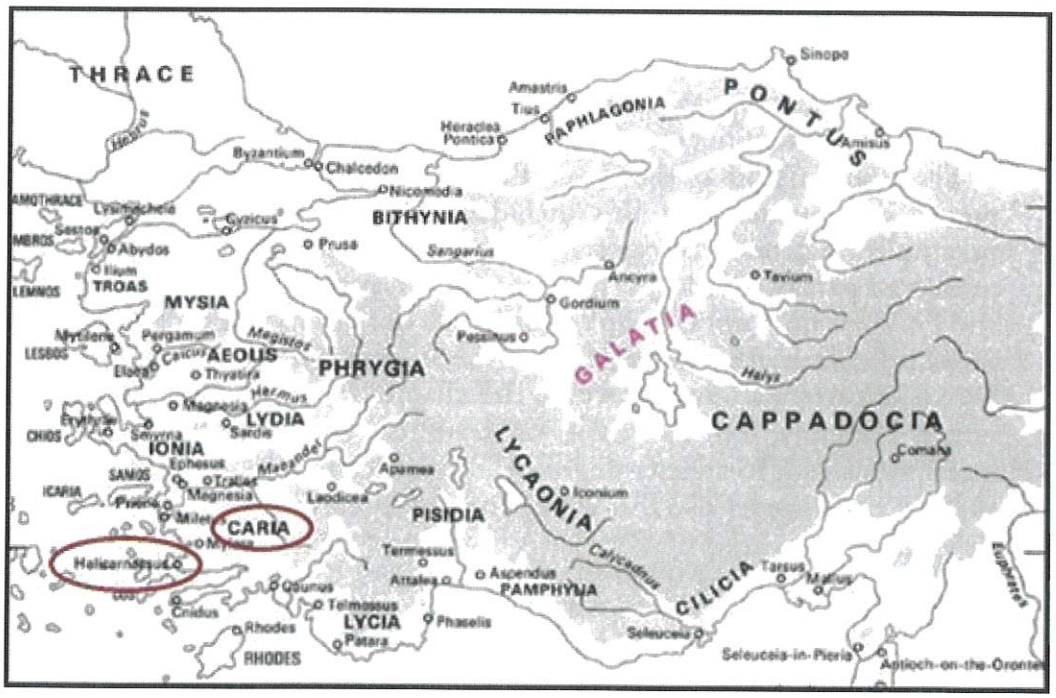
---

[1] Betül BATIR, "Bodrum Limanı'nda İngiliz Gemileri (1890-1916)", *2. Uluslararası Her Yönüyle Bodrum Sempozyumu,* Bodrum, 2011, s. 48.

Halikarnassos Dor Kolonistleri'nin kurduğu Dor Birliği'nin, Knidos, Kos, Lindos, Kmiros ve İasos'dan sonra altıncı üyesidir. Ancak birliğin merkezi olan Knidos'ta Apollon onuruna düzenlenen oyunlarda kazandıkları üç ayaklı bronz kazanı tapınağa sunmadıklarından, Tanrı Apollon'a yapılan bir saygısızlık sayılmış ve birlikten çıkarılmıştır. Bunun üzerine Halikarnassos İyonlara daha yakın olmuş ve M.Ö. V. yüzyılda siyasal ve ekonomik yönden bir İon kenti görünümünü almıştır. MÖ 1297-1239 yılları arasında Karia'ya Hititler hâkim olmuş, Hitit Devleti'nin yıkılmasından sonra bölge, Dorların istilasına uğramıştır. MÖ 7. ve 6. yüzyılda Batı Anadolu'daki tüm İon şehirleri Lidyalıların egemenliğinde kalmış, Karialılar Ulusal Karia Birliğini kurarak Perslere karşı mücadelede etmişlerse de MÖ 546 da Persler, tüm Karia'yı ele geçirerek Lidya'yı yok etmiştir.

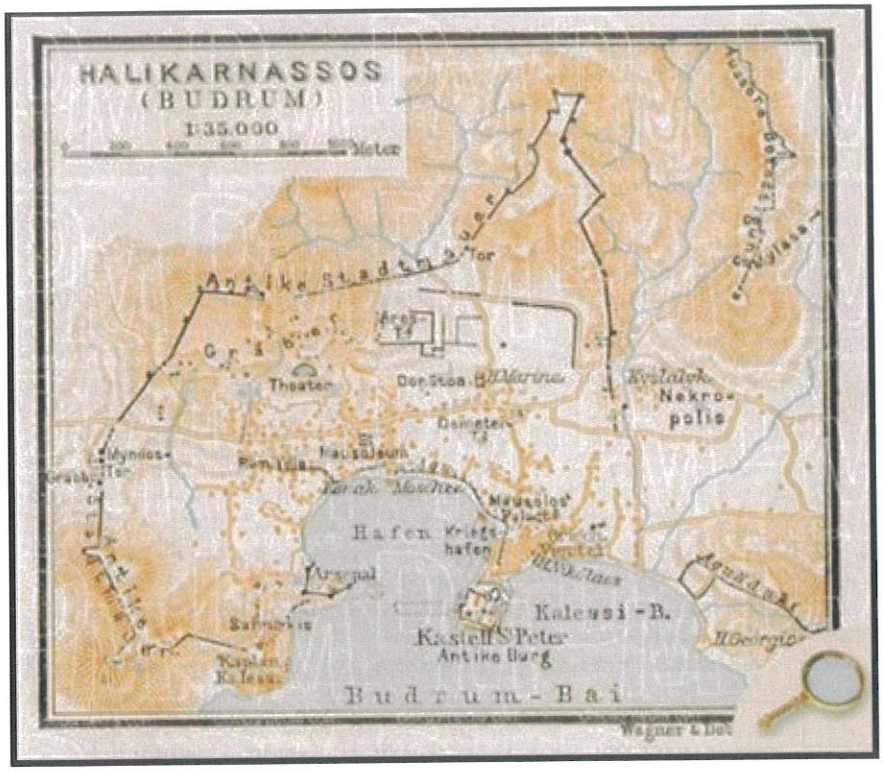
MÖ 522-486 yılları arasında Pers Kralı Darius, Pers topraklarını satraplıklara ayırmış, bu idari yapılanmada kurulan Karia satraplığının başkenti Halikarnasos yani Bodrum kenti olmuştur.

M.Ö. 400'e kadar Halikarnassos pek varlıklı olmayan küçük bir kent olarak kalmıştır. Kentin, kolay savunulur olması, Hekatomnid donanmaları ve ticaret merkezi için uygun doğal bir limana sahip olması ve çevresinde deniz gücünün büyümesini sağlayacak geniş ormanların yer alması yeni başkent olmasını sağlamıştır.



Harita 1: Antik dönemde Ege Bölgesi

Antik Halikarnasos, iki limanın ortasında olan ve bugünkü kalenin bulunduğu alan ile onun arkasındaki Göktepe'nin çevresinde kurulmuştur.



Harita 2: Halikarnassos (Bodrum) Kenti

Resim 1: Halikarnassos (Bodrum) Kenti

MÖ 334'te İskender'in Anadolu Seferi ile Karia Makedonyalı İskender'in egemenliği altına girmiştir. İskender'in ölümüyle generalleri imparatorluk topraklarını kendi aralarında Suriye, Mısır ve Makedonya olarak üçe paylaştırmıştır. Bu ayrımda Karia, Suriye'ye

bağlanmış. MÖ 129'da Romalıların Bergama krallığının varisi olarak Anadolu'ya gelmesi ile bu kez Karia Roma hakimiyetine geçmiştir. Roma İmparatorluğu'nun 395'te Doğu ve Batı olarak ikiye bölünmesi ile Bizans elinde kalan Karia, XI. yüzyıla gelindiğinde Bizans'ın üzerine yapılan Türk akınlarına sahne olmaya başlamıştır.

M.S. 395 yılında Bizanslıların, 11. yüzyılda Türklerin eline geçmiştir. I. Haçlı Savaşları'nda Bizanslıların eline geçmiş, 13. yüzyıl ortalarında Menteşe Beyi emrindeki Deniz Gazileri Bodrum'u tekrar ele geçirmiş, buraya bir kale inşa etmişlerdir. 1402 yılında Yıldırım Beyazid Ankara Savaşı'nda Aksak Timur'a yenilince Anadolu Birliği dağılmış, bu arada Saint Jean Şövalyeleri Mehmed Çelebi'den İzmir'de yıkılan kalelerinin yerine Anadolu kıyılarında Osmanlılara ait bir toprak parçasında kale yapmak için yer istemişlerdir. Mehmed Çelebi Halikarnassos'u Saint Jean Şövalyelerine vermiştir. Ancak Menteşe Beyi İlyas Bey "bu topraklar benimdir" demiş Saint Jean Şövalyelerine karşı koymasına rağmen şövalyeler Mesy adını verdikleri Halikarnassos'u ele geçirerek Türk Kalesi'nin bulunduğu Zepyhron üzerinde St. Peter adını alan kaleyi inşa etmişlerdir. Bu kalenin inşa edilmesi sırasında Maussolleion alanı bir taş ocağı olarak kullanılmış ve bu evrede dünyanın yedi harikasından biri olan yapının büyük kısmı sökülerek kale inşa edilmiştir. Bodrum Kalesi'nin duvarlarında görülen devşirme malzemelerin büyük bölümü Maussellion'dan taşınmakla birlikte yine yakın çevrede bulunmuş mimari elemanlarda kullanılmıştır. Bunlardan bir kısmının kalenin bulunduğu alanda yer aldığı düşünülen Erken Klasik Dönem'e tarihlenen Apollon Tapınağı'na ait olduğu düşünülmektedir[2]. Bodrum 1523'te Kanuni Sultan Süleyman'ın Rodos'u fethi ile birlikte Osmanlı İmparatorluğu'na katılmıştır.

Evliya Çelebi, 670'li yıllarda yazdığı Seyahatnamesi'nde Bodrum Limanı'ndan şöyle bahseder; "Liman altı rüzgârdan etkilenmez, lodos ve keşişlemeye açıktır, demir atmaya uygundur ve toplam 200 parça gemi alır." 1824 yılında Yunan isyanının bastırılması için Ege'ye çıkan Kaptan-ı Derya Hüsrev Paşa, Bodrum'da bulunan Kavalalı Mehmet Ali Paşa'nın oğlu İbrahim Paşa ile buluşmuştur. Bodrum, bu tarihte Osmanlı Donanması'na üs görevi yapmaktadır. 1831'de Bodrum Tersanesinde 63 arşınlık, 80 toplu kalyon inşa edilmektedir. 1834 yılında Menteşe Mütesellimi Tavaslı Osman Ağa, Bodrum'da bir kalyon yaptırma hazırlığına girişmiştir. Bu sıralarda, Bodrum'da ve İstanköy'de yapılan Kalyonlar için Milas vergisine eklentiler yapılmıştır. Bodrum tersanesinde savaş gemileri yapımı ile ilgili bilgilerimiz bu tarihle sınırlı kalmaktadır.

---

[2] *Muğla Kültür Envanteri I*, Bodrum Kentsel Sit Halikarnassos, Muğla, 2007, s. 20-21.

16. yüzyılda Bodrum denilince öncelikle kale ve limanı akla gelir. Köylüler ve köyler ikinci sıradadır. Ancak bu köyler, Osmanlı tarım, askerlik, ticaret ve denizcilik açısından önem taşır. Bilindiği gibi, Bodrum ve yakın çevresi, on altıncı yüzyılda ve öncesinde, Hıristiyanlar ile Müslümanların karşılaştıkları bir mücadele bölgesi (uç) olmuştur. 19. yüzyıl ortalarına kadar bu mücadeleden Müslümanların (Türkler) galip çıktığını söylemek yanlış değildir. Tanzimat'ın ilanından sonra, Emperyalizm'in Osmanlı Devleti'ne nüfuz etmesiyle birlikte, Bodrumda dâhil olmak üzere, Ege kıyılarında bazı yerler, eski geleneksel özelliğinden sıyrılarak, yeni roller üstlenmeye başlamıştır. Buralar özellikle Avrupa, Arap Dünyası ile Osmanlı Devleti arasında ticari mekânlar halinde gelişmeye başlamışlardır. 1845 yılında, Osmanlı resmi belgelerinde 'kasaba' olarak zikredilen Bodrum, dokuz mahalleden (Umurca, Çarşı, Kelerlik, Rum, Kiliseli, Tepecik, Yeniköy, Türk-Kuyusu ve Eski Çeşme mahalleleri) müteşekkil bir kasaba hüviyetine bürünmüştür. Çok sayıda esnaf ve zanaatkâr, burada örgütlenmiştir. Gemicilik ve askerlikle ilgili meslekler daha yoğun olarak icra edilmeye başlanmış, bunun yanı sıra sosyal hayat gelişmeye yüz tutmuştur. Türkler, Rumlar ve Yahudiler burada birlikte yaşamaya başladılar. Bodrum'un tarih ve kültürü özellikle Halikarnasos antik kentinden dolayı Avrupalı seyyahların notlarına girmeye başlamıştır. 1315 (1898) yılına ait Aydın Salnamesi'nde Bodrum yarımadasında yer alan köylerle ilgili bilgiler verilmeye başlanmıştır. Bu bilgiler basit bir liste şeklinde olsa da, önemlidir. Salname'de Bodrum'a bağlı 31 köyün ismini görürüz. Yine 1892 yılına ait bir veriye göre, Bodrum'a bağlı dört yüz hanenin üzerinde iki köy vardır. Bunlardan biri 453 hane ile Müskebi, diğeri de 421 hane ile Büyük Akça-Alan köyü idi. Nüfus yapısı da epeyce çeşitlenmiş bulunuyordu. Müslümanlar (Türkler), Rumlar, Bulgarlar, Katolikler, Museviler, Protestanlar ve Ermeniler, Bodrum yarımadasında yaşamaktaydılar. Müslümanlar ve Rumlar, yarımadada, iki ana grubu oluşturuyorlardı. Osmanlı kaynaklarında Bodrum'un 19. ve 20. yüzyıllarına ait epeyce bilgi vardır. Daha erken dönemlerine ait bilgiler ise sınırlıdır fakat bizce daha değerlidir. Bodrum, bu devirlerde henüz kozmopolit veya çok kültürlü durumda değildir. 16-18. yüzyıllar arasında, çok az sayıda Gayrimüslim'in yaşadığı bir kent ve bölge olan Bodrum, 19. yüzyıl ortalarından sonra çeşitli ırk ve dinlere mensup olanlar tarafından istila edilecektir[3].

Bodrum kalesi 1522 yılında Rodos Adası'nın Kanuni Sultan Süleyman tarafından fethinden sonra Osmanlı egemenliğine geçmiş iken, yarımada 1522 yılından önce, muhtemelen 1480'li yıllarda Mesih Paşa'nın başarısız Rodos kuşatması esnasında Osmanlı hâkimiyetine geçmiştir. Osmanlı kaptanı ünlü Piri Reis, 1520 yılından önce, bu bölgedeki limanların

[3] M. Akif ERDOĞRU, Ahmet ÖZGİRAY, *Bodrum Yarımadasının Tarihi Coğrafyası*, Bodrum, 2017, s. 12.

Müslüman-Türk gemiciler tarafından yatak olarak kullanıldığını, buradan özellikle Rodos Şövalyelerinin gözetlendiğini, bu yarımadada Karabağlar köyleri dışında başka bir meskûn yerin olmadığını yazar. Bodrum yarımadasında yer alan daimi Türk-İslam köyleriyle ilgili olarak, 1517 tarihli bir tahrir defterindeki veriler bu durumu destekler. Bodrum'un 1522 yılından sonra Osmanlı egemenliğine geçtiği kabul edilirdi. Rodos kalesinin fethinden sonra, Bursa hâkimine yazılan Safer 928 (Aralık-Ocak 1522, muhtemelen 31 Aralık 1522) tarihli Rodos fetihnamesinde, Rodos Kalesi'nin fethinden sonra, İstanköy, Tahtalı, Bodrum ve diğer on bir adet kalenin, civardaki tüm adaların, geçit yerlerinin, arazilerin, bölgelerin, dağlar ve tepelerin tümünün fethedildiği ve Osmanlı toprağından sayıldığı ve bunun için Çaşnigir Ahmed'in gönderildiği belirtilir. Bu durumda, Rodos'un fethiyle birlikte, yarımadada bulunan Türk-Müslüman köyleri değil de, İstanköy gibi küçük adalar ile bölgedeki kalelerin ele geçirildiği ortaya çıkmaktadır. Türkler (Müslümanlar), 1522 yılından çok önce, Ortaçağlar'da, muhtemelen 11. yüzyıl sonlarında, Çaka beyin İzmir merkezli bir İslami bir hükümet kurmasından sonra, 1082 yılından sonra, yarımadaya ulaşmış olmalılar. Ancak, bunların kalıcı mekânlar tesis etmeleri, her ne kadar elimizde vesika mevcut değilse de, Aydın ve Menteşe beyleri dönemlerinde olmalıdır. Bodrum yarımadasında, 16. yüzyılda, Karaova'da (Mumcular) bulunan yedi hanelik Hıristiyanlar hariç, başka Gayrimüslim köylerinin veya cemaatlerinin mevcut değildi[4].

Birinci Dünya Savaşı'nda (1914-1918) Türkiye, Almanya, Avusturya ve Bulgaristan ile birlikte, müttefik olan İngiltere, Fransa, Rusya, Yunanistan ve Sonra İtalya'ya karşı savaşa girmiştir. O sıralarda müttefikler Bodrumlu kayıkçıların Alman denizaltı gemilerine yakıt vs gibi yardım verdiğinden kuşkuya düşerek, Bodrum'da araştırma yapmaya karar verirler. Bir gün bu amaçla küçük bir Fransız savaş gemisi Bodrum Limanı'nın dışında sabahtan akşama kadar dolaştıktan sonra çekilir. Bir gün sonra Bodrum iskelesine gelerek, ertesi gün aynı saatte geleceğini ve limanda bulunan kayıklar içinde araştırma yapacağını, bu nedenle kayıkların aynı yerde toplanmalarını söyleyerek uzaklaşır. Bodrum Kaymakamı Faik, Jandarma Kumandanı Rıfat, Teğmen İbrahim Nezihi Beyler danışma toplantısından sonra, kayıkların araştırılmasına izin verilemeyeceğini kayık sahipleri ile halka bildirir ve gerekli önlemleri alırlar. Kayıklar toplu halde, türbe altında (Marinada) toplanacaklar ve arkalarında Bodrum'da bulunan ulusal askerlerle, jandarmalar saklanacaktır. Ertesi gün geri gelen kruvazörün (Dubleks) ikinci kaptanı ve hükümetçe hazırlanan sandalda bulunan Piraki'nin damadı Fransızca bilen Zeki Bey'le buluşurlar. Kaptan, amaçlarının sadece kayıklarda araştırma yapmak olduğunu belirtir.

---

[4] M. Akif ERDOĞRU, Ahmet ÖZGİRAY, *a.g.e.*, s. 14-15.

Hükümet heyeti bu öneriyi reddeder. Bunun üzerine Fransızlar, kırmızı bayrak çekerek, kayıkların toplu halde bulundukları yere yanaşır. Kayıkların arkasında saklı bulunan asker ateş eder ve sandaldaki Fransızların bir kısmı ölür, bir kısmı da yaralanır. Çıkan çatışmalar sonucunda, Fransız mürettebatından yedi er esir edilerek Milas'a gönderilir. Limanın darlığı kruvazörün hareket serbestliğine elverişli olmadığından ve hedef kayıkların bulundukları yeri vuramadığından Bodrum'dan ayrılır. Ertesi gün küçük bir savaş gemisi limana girer ve limanda bulunan kayıkları yakar. Bombardıman sonucu, kalenin bir tarafı hasara uğrar, Tepecik Camii kubbesi, Tepecik Kız okulu, Karaada'nın kulübeleri ve birkaç ev tahrip edilir. Şehit olan Fransız erlerinin defnedildiği yere savaştan sonra Fransız Hükümeti tarafından bir mezar yaptırılır ancak, Türbe Altı Mevki'indeki bu mezar zaman içinde yıkılır[5].

XX. yüzyılın başında Menteşe Sancağı'nın altı ilçesinden biri olan Bodrum (Halikarnas), çok eskilere giden tarihi bir geçmişe sahiptir. Cumhuriyet öncesinde sadece bu özelliğinden dolayı yabancıların ziyaret ettiği yerlerden biri olmuştur. Zindan ve hapishane olarak kullanılmakta olan Bodrum Kalesi ve diğer tarihi eserleri ziyaret için, her yıl yüz kadar yolcu Vapuru ile iki bin civarında yelkenli Bodrum limanına uğrardı. Bahçeler içerisinde beyaz taşlardan yapılmış Bodrum evleri güzel bir manzara sergilemekteydi. Şehirde binden fazla ev, dört cami, bir kilise, bir hamam, dört han ve iki yüz kadar dükkan bulunmaktaydı. Ancak, Birinci Dünya Savaşı'nda, 26 Mayıs 1915 günü Fransız Duplex kruvazörü tarafından topa tutulan şehirde Tepecik Camii'nin kubbesi, kalenin bir yanı, birkaç evle okul binası hasara uğramıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde Muğla (Menteşe Vilayeti) iline bağlı altı kazadan birini oluşturan Bodrum, 1927 yılında merkez nahiyesi ile Karaabad (Mumcular) nahiyelerinden oluşuyordu. 1927 yılı nüfus sayımında 4.290 olan şehir nüfusu, 1940 yılında 5 binin üzerine çıkmışsa da 1950'ye gelindiğinde 4.701'e düşmüştür. Böylece şehrin nüfusu 1950'li yılların başına kadar ortalama 4.600 civarında olmuştur.

1928 yılında Bodrum'un 30 köyünden 24'ü merkeze, 6'sı ise Karaabad nahiyesine bağlıydı. Zaman içinde bazı köylerin isimlerinde değişiklikler yapılmakla birlikte sayı değişmemiştir. Merkeze bağlı köyler; Akçaalan-ı sağır, Akçaalan-ı kebir, İslam haneleri, Bitez, Peksimet, Türk bükü, Çırkan, Çiftlik, Dere, Dirmil-i sağır, Dirmil-i kebir, Sandima, Farilya, Karabağ, Karakaya, Girel belen, Kiriş, Gürece, Gökçe belen, Göl, Müsgebi-i sağır, Müsgebi-i kebir, Yaka, Yahşi'dir. Karaabad nahiyesine bağlı köyler; Pınarlı belen, Çömlekçi, Saz, Kum,

---

[5] Betül BATIR, *a.g.e.*, s. 49-50.

Mazı, Mumcular'dır. Köy adlarından bazıları sonraki yıllarda önemli ölçüde değişmiştir. Bunlar arasında Ağaçlı (Bitezköy), Konacık (Çirkon), Dağbelen (Girelbelen), Gökçebel (Dirmil), Gündoğan (Farilya), Ortakent (Müsgebi) gibi Türkçe'de söylenmesi zor olanların yanı sıra Türkçe olanların bir kısmı da değiştirilmiştir. 1927-1950 tarihleri arasında bucak ve köylerin nüfusu 11.404 ile 11.333 arasında değişmiştir. Buna göre köylerde makul düzeyde sürekli bir artış gözlemlenmiştir.

Cumhuriyet'in ilk yıllarında Bodrum, gelenek ve göreneklerine bağlı fakir bir kazadır. Bodrum'un durumu, halk arasında söylenen, "Bodrum iki dükkân bir fırın, peynir ekmek yiye yiye ne ağız kaldı ne burun" şeklindeki tekerlemeyle ifade ediliyordu. Bodrum, Anadolu'da Sinop'tan sonra bir sürgün yeri olarak da hafızalara yer etmiş; Cevat Şakir (Kabaağaçlı) 1925 yılında buraya sürgün olarak gelmiştir.

1933 yılında Bodrum'da 1450 hanede 4.290 nüfus yaşıyordu. Şehir dâhilindeki 8 km.lik yolun 6 km.si şose, 1,5 km.si kaldırım, 500 metresi betondu. Şehrin suyu kaynağından 3 km. uzunluğundaki künk boru ile gelmekteydi. Şehrin itfaiye ve kanalizasyon tesisatı yoktu. Temizlik işleri 3 işçi ve 1 katır (ester) ile yürütülmekteydi. Belediyenin işlettiği mezbahada günde 3 koyun ve 2 sığır kesilmekteydi. Şehirde 2 karma ilkokul, 2 hamam, 1 dispanser, 1 eczane, 120 mağaza ve dükkân, 2 han, 1 otel ve 2 fabrika bulunuyordu.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Belediye, şehrin temel alt yapı ve ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için büyük çaba sarf etti. 1941'de şehrin imar planı yapıldı. Bodrum'un ilk imar planı 1 946-1947 yıllarında Mithat Yenen ve Cevat Erbel adlı mimarlar tarafından yapıldı. Şehrin dağınık yapısından dolayı Umurça, Kiliselik, Türk kuyusu, Yeniköy ve Kelerlik mahallelerinin bazı yerleri plan dışı kalmıştır.

Bodrum, karadan şose ile Milas'a bağlıydı, ticari amaçlarla limana gelen gemilerle de dış dünyaya açılıyordu. Motorlu taşıtlar gelmeden önce, ulaşım ve posta hizmetleri atlı arabalarla gerçekleştirilirdi. "Bodrum-Milas karayolu 1928 yılında yapılmış ve orada kalmıştı. Mektuplar, hasta reçeteleri atlı posta ile Milas'a gönderilirdi. Bir de Vapur geldiğinde, Ahmet Hoca postayı sandalla götürüp kaptana teslim ederdi. Dışarıyla tek bağlantı denizdi.

Cumhuriyetin kuruluş yıllarında şehir ve köyleriyle birlikte on beş bine yakın bir nüfusa sahip olan Bodrum'da, nüfusun bir kısmını Girit'ten gelen göçmen ve mübadiller oluşturmaktaydı. Milli Mücadeleden önce gelen göçmenlerin sayısı az, ancak hepsi Girit'in önde gelen varlıklı ailelerinden oluşuyordu. Bunlar toplumun belirleyici gücü olmuşlardır. Mübadele yoluyla gelenlerin çoğu dar gelirli olup, genellikle balıkçılık ve süngercilikle

uğraşırlardı. İçlerinden bazı kaptanlar, Akdeniz'in dibini avuçlarının içi gibi bilirler ve sünger yataklarını elleriyle koymuş gibi bulurlardı. Bunlar Kumbahçe tarafında otururlardı. Bodrumun yerli aileleri ise, Eski çeşme tarafında oturup, daha ziyade tarımla uğraşırlardı. Girit'ten gelen göçmenler kültür, sanat ve ticaret hayatının gelişmesinde önemli rol oynamışlardır. Bodrum'un yerli aileleri Girit kökenli komşularının müzik kültüründen etkileniyorlardı.

İkinci Dünya Savaşı, Bodrum'da ekonomi ve ticaret başta olmak üzere tüm hayatı olumsuz yönde etkilemiştir. Savaşın sebep olduğu yoksulluk halka fazlasıyla yansımıştır. Bu durum çocukluk anılarında şöyle dile getirilmektedir: "Savaşla birlikte Bodrum'da çok şey değişmişti. Artık unumuz da Kaş'tan gelmiyordu. Halk buğdayını, arpasını değirmenlere götürüp öğütüyor, bahçelerindeki toprak fırınlarda ekmeklerini pişiriyordu. Askerlerin ihtiyacını da değirmenler karşılıyordu. Bodrum limanından dışarıya ne tütün, ne badem, ne de incir yollanabiliyordu. Yunan adalarıyla geliş gidiş, ticaret kesilmişti. Ekmek, şeker, çay, dokuma vesika ile satılıyordu. Çarşıda esnaf bir Tüccarlar Birliği kurmuştu. Biri bir ürünün, diğeri başka bir ürünün satışını yapıyordu. İkinci Dünya Savaşı başlayınca İstanbul'dan mal getiren Bodrumlu tüccarların işleri bozuldu. Savaşa gireriz korkusuyla mal getirmekten vazgeçtiler, alacaklarını tahsil edemediler. Varlık Vergisi tüccarları çok güç durumda bıraktı. Savaşın ortalarına doğru çoğu ticareti bırakmak zorunda kaldı.

Savaş sırasında Bodrum'a önce 61. Dağ Alayı, sonra 2. Alay geldi. "Artık Kale içinde, Antik Tiyatro'da, Kilise'de, Mozole'de, camilerde, büyük meskenlerde hep asker vardı. Eskiçeşme'deki büyük ev 61. Dağ Alayı'nın denetiminde hastane olarak kullanıyordu. Belediye Başkanı Dr. Mümtaz Ataman askeri doktor olduğu için 61. alayın da doktoruydu. Onun ifadesiyle "Bizim askerler, üzerimizden geçen her yabancı uçağa mitralyözle ateş ederlerdi. Geceleri karartma yapıldığından halkta, uçaklar, İstanköy sanıp Bodrum'u bombalayabilir kaygısı vardı. Bu sırada İngilizler, Gökova'daki İngiliz Limanı'nı, Çökertme Limanı'nı ve Bodrum'u üs olarak kullanıyordu. İngiliz askerlerinin karaya çıkmaları yasaktı. Ancak, gemilerinin etrafında denize girmelerine izin veriliyordu. İkinci Dünya Savaşı'nda, İtalyanların yönetimindeki İstanköy adası, İngilizlerle Almanlar arasında mücadele ajanı olmuş birkaç defa el değiştirmiştir. Adanın her ele geçirilişinde Bodrum üzerinden devamlı uçaklar geçer, atılan bombaların yaptığı sarsıntıdan Bodrum'daki evlerin pencerelerinin camları kırılırdı"[6].

---

[6] Mesut ÇAPA, "Cumhuriyet Dönemi 1950'den Önce Bodrum", *2. Uluslararası Her Yönüyle Bodrum Sempozyumu,* Bodrum, 2011, s. 115-140.

İstanköy'ün Alman işgali altına girmesi üzerine yaşlı, kadın ve çocuklardan oluşan yüzlerce Rum teknelerle Bodrum'a sığındı. Bunların bir kısmı hana bir kısmı da sahildeki açık alana yerleştirildiler. Göçmenler, bugünkü Neyzen Tevfik Caddesi'ndeki Hacı Kilim'in yağhanesinde barındırılıyorlardı. Bodrumlular büyük bir misafirperverlik göstererek, evlerinden getirdikleri kumanyalarla onların birkaç ay iaşelerini karşıladılar. Daha sonra hepsi Türk tekneleriyle Kıbrıs'a taşındılar. İkinci Dünya Savaşı yıllarında Bodrum'a sığınanlar sadece Rumlarla sınırlı değildi. 5 Ekim 1943'te İtalyan uyruklu l30 asker (11 subay, 119 er) ve 82 sivil, Yunan uyruklu Rum, 110 İngiliz askeri (16 subay, 94 er) Bodrum kıyılarına çıktılar. Özellikle İstanköy'de bulunan İtalyan askerlerinin kaçışı ve Bodrum'a sığınmaları savaş sonuna kadar artarak devam etmiştir.

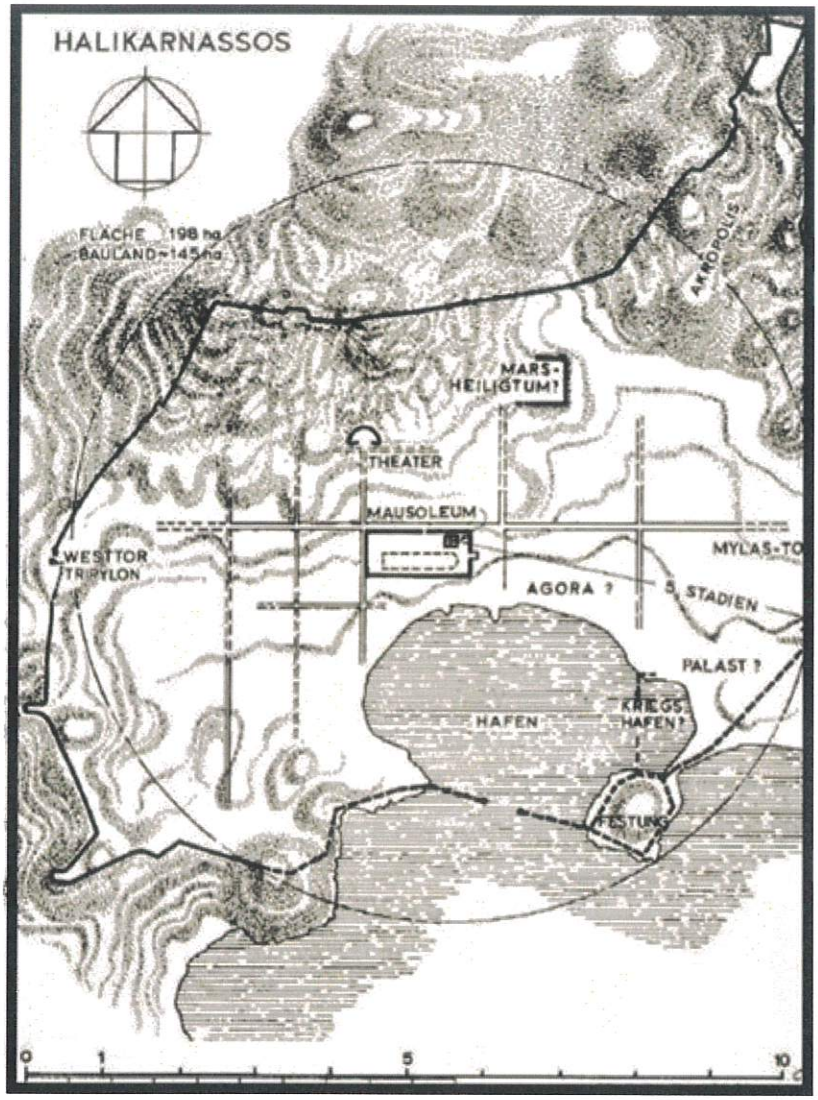
Rapor kapsamında yer alan bölge ise kronolojik olarak aynı tarihsel süreçlerin yer aldığı gözlenmektedir. Gölköy'ün antik dönemdeki adı Karianda'dır. Bir Karya yerleşimidir. Karyalı'lar döneminin bağcılık ve şarapçılık ile ön plandaki sahil yeridir. Türkbükü ise antik dönemde Madnasa adıyla anılmaktadır. Türklerden önce Rum köy olan ve Rum bükü adıyla anılan köyün geçim kaynağı balıkçılıktır. Türklerin eline geçmesiyle Türkbükü adını almıştır.

Gölköy ve Türkbükü köyleri birleşerek 18 Nisan 1999 seçimlerinde GöltürkbüküBelediyesi olarak yeni belediyelik olmuştur.

2. Bodrum İlçesinin Mekansal Gelişimi

Astronomi ve geometrideki gelişim, antik dönem yerleşimlerinin formuna ilk defa Helenistik dönemde yansımıştır. Helenistik planlama biçimi (ortogonal planlama) olarak ortaya çıkmıştır. İlk örneklerine, Batı Anadolu'da özellikle Karia bölgesinde rastlanmaktadır.

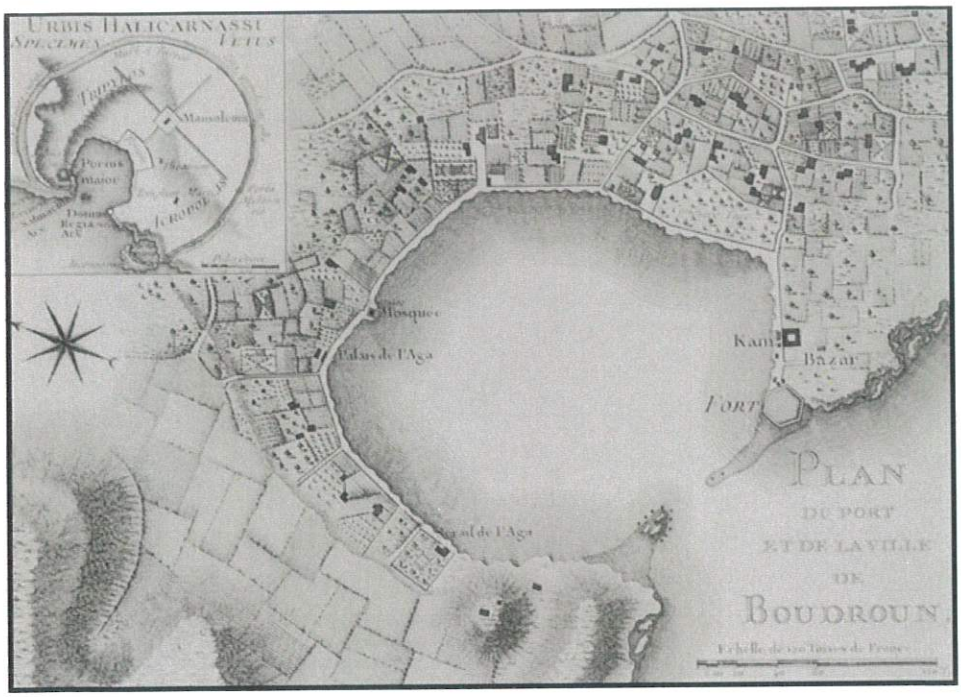
Antik dönemin Halikarnasos'u olan Bodrum da, ortogonal planlama anlayışıyla tasarlanan kentlerden birisidir. Kentin bulunduğu arazi tiyatroya benzer bir yapıdadır. Liman faaliyetleri ve savunma için uygun doğal kıyıya sahiptir. Agora kıyıda limana yakın konumlanmıştır. Kentin ortasından geniş bir cadde geçmektedir. Kralın kendi anıtı olan ve dünyanın yedi harikasından biri olarak bilinen Mausoleum bu merkezde yer almaktadır. Mars tapınağı akropolün üzerinden kente bakmaktadır.



Resim 2

Ünlü tarihçi Heredot'un da doğduğu yer olan Bodrum, birçok kez yıkılıp, yağmalanmış, yeniden inşa edilmiştir. Evliya Çelebi seyahatnamesinde 1600'lü yıllarda, halkın kale içinde 100 toprak evde yaşadığını anlatmıştır. 18. yüzyılda yerleşme kale dışına taşmış ve Tepecik Mahallesi kurulmuştur. 1832 yılındaki Girit ayaklanmasının ardından, kente Girit adasından göç edenler yerleşmiştir.

Daha önceleri çamurla sıvanan Bodrum evleri, yarımadaya yerleşen Rumların öğretisi ile kireçlenmeye başlamış ve düz çatılı, ahşap kepenkli, beyaz badanalı evler, Bodrum'un özelliği haline gelmiştir.



Resim 3

Kent, Cumhuriyetin ilk yıllarında 1450 haneli ve 4290 nüfuslu, balıkçılık ile süngercilikle geçinen bir liman kenti durumundadır.

Bodrum ve çevre köyleri uzun yıllar küçük bir kasaba olarak kalmıştır. Bu durumun öncelikli nedeni, diğer ilçelerle ulaşım bağlantılarının son derece kötü şartlarda olmasıdır. Bugün Bodrum'a en yakın ilçe olan Milas'a Cumhuriyet'in ilk yıllarında sekiz saatte, Milas'tan Aydın'a ise 14 saat ulaşım sağlanmaktadır.

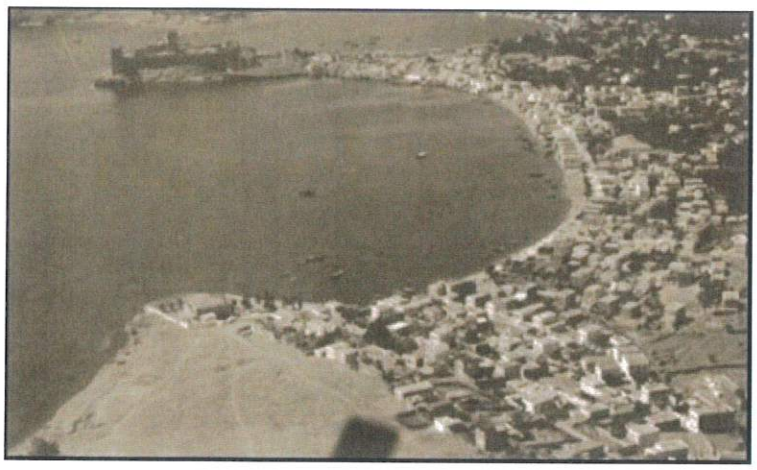
Aydın'dan İzmir'e ise yol bulunmadığından ulaşım sağlanamamaktadır. Bodrum'un köyleri arasında da düzgün bir yoldan bahsetmek mümkün değildir. Sadece kısa bir dönem İstanbul İskenderun arasında çalışan vapurların Bodrum'a da uğramasıyla ulaşım canlanmış, seferlerin kaldırılmasıyla yine eski zorluklar başlamıştır.

Bodrum yerleşimi geçmiş yıllarda, batıda Kale-Azmakbaşı hattında yer alan Türk Mahallesi; doğuda, Kumbahçe kesimindeki Rum Mahallesi ile bu iki mahalle arasında bulunan mezarlık bölgesinden oluşmaktadır.

Türk Mahallesi, yeşil içinde, dağınık konut yapısıyla daha çok tarımla uğraşan kişilerin yaşadığı, az yoğunluklu bir bölgedir.

Adalardan, 19. yüzyılın sonlarında göçen Müslim ve gayrimüslimlerin oluşturduğu Rum Mahallesi'nde ise, halkın denizci olması nedeniyle, diğer kısımdan farklı olarak denizcilik, balıkçılık ve ticarete yönelik, kıyıda yoğun ve batıya oranla daha sıkışık bir yerleşim dokusu

oluşmuştur. Tipik Bodrum evlerinin yer aldığı yapılaşma daha çok bu kısımdadır. Birbirinden kopuk bu iki kesim arasında yer alan mezarlık, 1930'larda kaldırılarak merkez ticaretin yer aldığı Çarşı Mahallesi düzenlenmiştir.



Resim 4

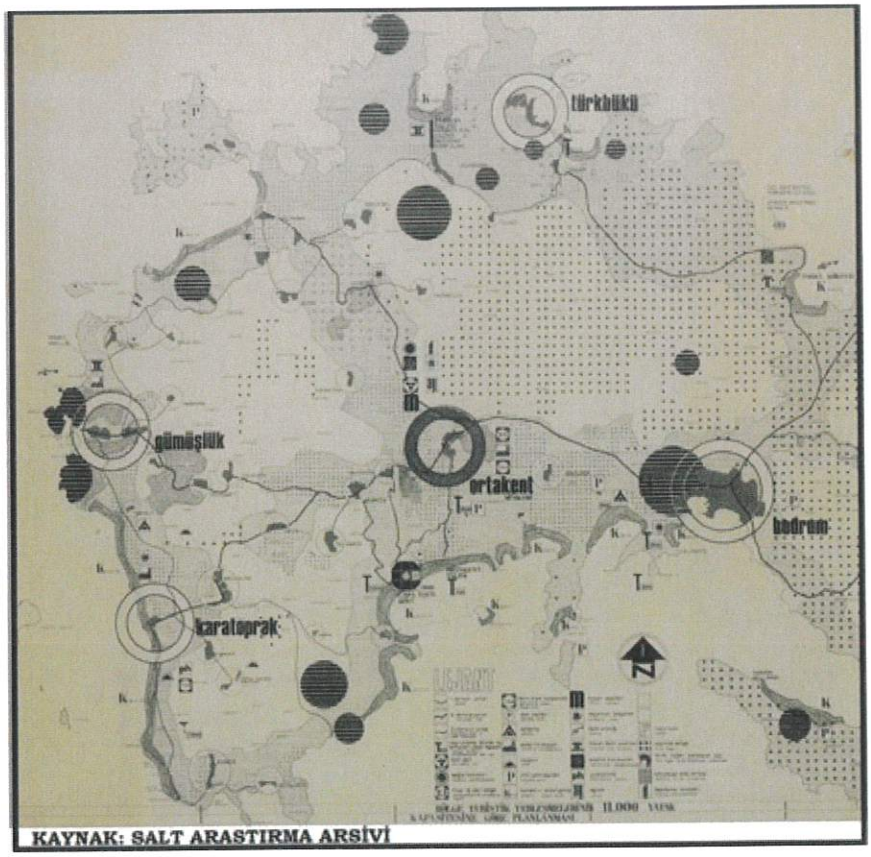
Resim 5

Bodrum'un ilk imar planı, İller Bankası tarafından 1948 yılında hazırlanmıştır. Daha sonra, yine İller Bankasınca hazırlanan ikinci plan 1974 yılında onaylanmıştır. Bu plan, aşırı yoğunluk ve yüksek yapılaşma kararları nedeniyle Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca iptal edilmiştir. 1980'lerin başında yapı ve arkeolojik, kentsel sit alanı tescilleri yapılmıştır. Koruma amaçlı imar planı 1986 yılında onaylanmıştır. Süreç içerisinde bu planda çok sayıda plan değişikliği yapılmıştır.

Yarımada bütününe yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli "Bodrum Yarımadası Çevre Düzeni Planı" 1991 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu planın da sonraki yıllarda revizyonları yapılmıştır.

Bodrum merkezin dışında, yarımadadaki diğer yerleşmeler içinde imar planları hazırlanarak onaylanmıştır. Bu planlarda, konut dışı kentsel kullanış alanlarının başında Turizm Tesis Alanları gelmektedir.

Bodrum Yarımadasında 1970 başlarında pansiyonculukla başlayan turizm aktivitesi bugün yerini daha çok butik ya da çok yıldızlı otel, tatil köyü, çok kullanıcılı devre mülk sitesi ile yat turizmine bırakmıştır. 1963 yılında Bodrum'da 2 otel, 3 pansiyon ve 3 ev pansiyonundan oluşan 8 adet konaklama tesisinde toplam yatak sayısı 100 iken, 1994 yılında yarımada bütününde yatak sayısı, Bodrum'da 18710, Torba'da 2939, Turgutreis'te 2750, Yalıkavak'da 2289, Yalıçiftlik'de 1914, Bitez'de 1435, Ortakent-Yahşi'de 1398 olmak üzere 35193'e yükselmiştir. 2019 yılında ise bu sayı 214 tesiste 63319 yatak olarak kayıtlara geçmiştir.



KAYNAK: SALT ARASTIRMA ARSİVİ

Harita 3

Bölgede izlenen bir başka turizm gelişmesi ise süre paylaşım temeline dayalı devre mülk yapılaşmalarıdır. Yörede ilk kez, 1975 yılında Turgutreis'te Soytaş Tatil Köyü ismiyle hizmete açılan devre mülk sitelerinin sayıları giderek artmaktadır. 1970'lerden sonra gelişen iç ve dış turizm, 1980'ler sonrasında ise artan yazlık konut sitelerinin baskısıyla kentte bir dönüşüm yaşanmış ve kentin önemli peyzajını oluşturan bahçeler yerlerini yapılara bırakmıştır.

Bodrum yarımadasının geçmişinde korsan baskınları nedeniyle kıyıdan içerilerde ve tepelerde kurulan yerleşmeler, bugün yerini tersine bir gelişmeyle nerdeyse kesintisiz doldurulan turizm tesisleriyle, yazlık konut sitelerine bırakmıştır. Kooperatiflerin oluşturduğu yazlıklardaki tip projeler nedeniyle bölgedeki geleneksel kent dokusu da değişime uğramıştır.

Bugün tek ilçenin tamamı Bodrum Belediyesi sorumluluğundadır. 1881 yılında kurulan Belediye, faaliyetlerine 1836 yılında başlamıştır. Bodrum'da tek ilçe belediyesi olarak uzun yıllar hizmet veren Bodrum Belediyesinin ardından nüfusun da önemli oranda artmasıyla birlikte ilk kez 1968 yılında Karatoprak (Turgutreis) adıyla bir belde belediyesi kurulmuştur. 1972 yılına kadar Karatoprak adıyla anılan bölge, 1968 yılında kurulan belediye ile birlikte beldeye dönüşmüş ve yeni adı Turgutreis olmuştur.

Karaova olarak bilinen Mumcular ise 1972 yılında kurulan belediye ile birlikte belde statüsüne girmiştir. Bununla birlikte Yalıkavak Belediyesi 1989, Gündoğan Belediyesi ise 1992 yılında kurulmuştur. Bodrum'un belde ve köylerine yerleşimin iyice artmasıyla birlikte 1999 yılında çıkan yeni belediye kanunu sonrası Bodrum'da aynı yıl birçok köy, beldeye dönüşmüştür.

Ortakent ve Yahşi köylerinin birleşmesiyle Ortakent-Yahşi Belediyesi, Gölköy ve Türkbükü'nün birleşmesiyle Göltürkbükü Belediyesi; Yalı ve Kızılağaç köylerinin birleşmesiyle Yalı Belediyesi kurulurken yine aynı yıl Gümüşlük Belediyesi, Konacık Belediyesi ve Bitez Belediyesi kurulmuştur. Böylece Bodrum Yarımadası genelinde ilçe belediyesi olan Bodrum Belediyesi başta olmak üzere toplam belediye sayısı belde belediyeleriyle birlikte 11'e ulaşmıştır.

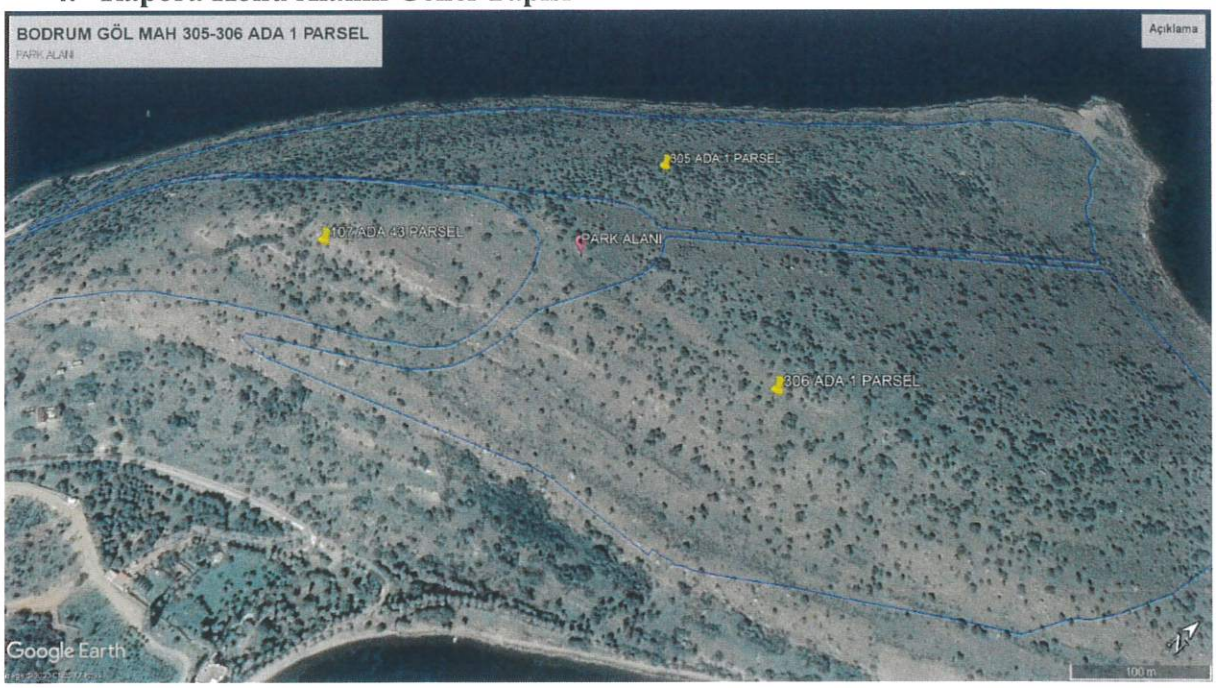
3. Göltürkbükü Mahallesi'nin Gelişimi

Gölköy ve Türkbükü köyleri birleşerek 18.04.1999 seçimlerinde Göltürkbükü Belediyesi kurulmuştur. Ancak 30 Mart 2014 yerel seçimlerinin ardından büyükşehir yasası gereği ülkenin birçok yerinde olduğu gibi Bodrum'da da belde belediyeleri kapanmış ve ilçe genelindeki tüm beldeler mahalle statüsüne geçerek Bodrum merkeze bağlanmıştır. Bu kapsamda planlama alanında içinde bulunan Göltürkbükü Belde Belediyesi'de kapanmış ve bu belde Gölköy ve Türkbükü mahallesi olarak yeniden iki ayrı mahalle olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan alan Gölköy Mahallesi Bodrum Yarımadasının kuzeyinde yer almaktadır. Kuzeyinde ve doğusunda Ege Denizi (Mandalya Körfezi) batısında Türkbükü Mahallesi, güneydoğusu ise Torba Belediyesi yer almaktadır. Yüz ölçümü 5800 m²'dir.

Gölköy'ün doğusu ve güneyi yarımadanın tek ormanlık bölgesidir. Diğer yöreler makiliktir. Yörede narenciye, özellikle satsuma (Rize mandalini) yetiştirilir. Bunun yanında yemiş, badem ve zeytin yetiştiriciliği de yapılmaktadır.

Gölköyün mitolojik adı Karianda'dır. Karyalılar döneminde bağcılık ve şarapçılıkla gelişmiştir. Türkbükü ise antik Madnasa adıyla anılan köydür. Türklerden önce Rum köyü olan ve Rumbükü adıyla anılan köyün geçim kaynağı balıkçılıktır. Türklerin eline geçmesi ile Türkbükü adını almıştır. Bölgenin zor coğrafi yapısı geçmişte bölgenin karayolu ulaşımını engellemiş, sadece denizden ulaşım sağlanabilmiştir. Ulaşım imkanlarının sağlanması ile bölgede yapılaşma küçük bir köyden yarımadanın St. Tropez'i olarak adlandırılan bir yerleşmesine dönüşmüştür. Diğer yandan Gölköy Mahallesinin doğusu ve güneyi yarımadanın en önemli ormanlık alanı olarak korunmaktadır.

4. Rapora Konu Alanın Genel Yapısı



Resim 6: Alanın uydu fotoğrafı

İncelemeye konu alan; Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanı; doğusunda Hilton Oteli, Çomça Burnu, Güneydoğusunda Çamlı Sivri Tepe ve Cennet Koyu, Kuzeyinde Gökburun, Güneybatısında Kızılburun Tepesi ve Sarnıçbaşı tepesi olarak adlandırılan mevkiler çevreler.

Mevcut alan; I. Derece Arkeolojik Sit kapsamında yer alıp Kuzeyden Gökburun ile Gökburun Tepesiyle Güneydoğuya doğru uzanır.

İnceleme alanına ulaşım; Bodrum-Milas karayolunun bulunduğu D-330 Devlet Yolu Torba kavşağından Torba Beldesine ayrılan ve yarımadanın kuzeyinde bulunan Gölköy-Türkbükü-Gündoğan-Yalıkavak yerleşmelerine ulaşan yol ile sağlanmaktadır. Parsele ulaşım ise Gölköy yerleşiminde yer alan Hilton Oteli turistik tesislerinden Cennet Koyuna inildikten buradan ayrılan toprak yolla ya da Belediyenin Su arıtma tesislerinden bu alanın güneyinde bulunan mahalle yoluyla sağlanır.

Mevcut alan; Kuzey-Güney doğrultusunda Gökburun ve Gökburun Tepesinden güneydoğuya doğru uzanan deniz kıyısından yukarı doğru yükselen meyilli bir arazi yapısına sahiptir.

Resim 7: Alanın Arazi Yapısı

Deniz kıyısı taşlık bir yapıya sahip olup kumsal alan yok denecek kadar azdır. Kumsal alan az miktarda sit alanının dışında güneydoğudaki özel mülkiyete ait zeytinlik alanda ve güneybatıda da yer alan koyda bulunur.

Türkbükü Doğusu Turizm Gelişim Alanı olarak ilan edilen bölgenin1.-4. Etapları arasındaki alanda yer alan mevcut yapılaşmada Hilton Oteli, Mandalin Villaları, Eczacıbaşı Villası, Atami Otel ve Cennet Koyu güney girişinde bir turizm tesis inşaatı bulunmaktadır. Mevcut yapılar arazinin topografik durumuna göre yerleştirilip teraslama izlenimi vermektedir.

Alanda hâkim bitki dokusu; meşe palamudu, defne, zeytin ağaçları, makilik ve çalılıklardır. Ancak, sit alanın dışında yer alan Kızılburun tepesi, sarnıç tepesi, cennet koyu güneyi ve Çamlısivri tepelerinde çam ormanlığı mevcuttur.

Planlama alanı 25.09.1987 tarih 19585 Sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 31.01.2006 tarih 26066 Sayılı Resmi Gazete ile genişletilen Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi'nin Göltürkbükü Belediye sınırları içerisinde yer alan 423 no'lu parseli kapsamaktadır.

Göl Mahallesi 305-306 ada 1 parsel arasındaki kamu eline geçmiş A park alanı Bodrum ilçesine 20 km uzaklıkta yer almakta, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bodrum Göl mahallesi 305-306 ada 1 nolu parseller arsındaki park alanı 3.derce Arkeolojik 2.derce doğal sit alanında kalmaktadır.

5. Rapora Konu Alanda ve etrafındaki alanda bulunan Kültürel Varlıklar:

Söz konusu Göl Mahallesi 305-306 ada 1 parsel arasındaki Kamu eline geçmiş park alanında Müze Müdürlüğünden Arkeolojik sondaj kazıları yapılmış ve kuruldan onaylanmıştır. Üzerinde kültür varlığı bulunmamaktadır. inceleme alanı dışında 107 ada 43 parsel içinde yapılan araştırma ve incelemelerde; Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından ilan edilen; I. Derece Arkeolojik sit alanında yer alan ve denizden Gökburun tepesine kadar yükselen meyilli arazide yer alan kültürel miras yoğun olarak ana tepeden güneye doğru inen arazi yapısında karşımıza çıkmaktadır.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 24.12.2021-468
Karar tarihi ve No :24.12.2021-11793

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde, kısmen Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2008 tarih ve 3976 sayılı kararıyla tescilli III. derece arkeolojik sit alanı ve kısmen de Muğla Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulunun 15.04.2021 tarih ve 10758 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve aynı kurulun 29.07.2021 tarih ve 11233 sayılı kararı ile I. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının yeniden belirlenen ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 22-23.10.2010 tarih ve 6599 sayılı kararı ile tescilli II. derece doğal sit alanında kalan, özel mülkiyete ait, 107 ada 1(eski 423) parselde gerçekleştirilen sondaj kazı çalışmasına ilişkin; Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve 1974489 sayılı yazısı ve ekleri ile 21.12.2021 tarih ve 1114321 kayıt sayılı Müdürlük uzman raporu okundu, 48.01.4334 nolu işlem dosyası ve ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, Gökburun Mevkiinde, kısmen Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2008 tarih ve 3976 sayılı kararıyla tescilli III. derece arkeolojik sit alanı ve kısmen de Muğla Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulunun 15.04.2021 tarih ve 10758 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve aynı kurulun 29.07.2021 tarih ve 11233 sayılı kararı ile I. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının yeniden belirlenen ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 22-23.10.2010 tarih ve 6599 sayılı kararı ile tescilli II. derece doğal sit alanında kalan, özel mülkiyete ait, 107 ada 1(eski 423) parselde Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğünce yapılan sondaj kazısında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiğinden sondajın uygun olduğuna, temel hafriyatı çalışması ile sondaj çukurlarının kapatılmasının Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde mal sahibince yapılmasına, can ve mal güvenliğini sağlayıcı önlemlerin parsel sahibi ve Belediyesince alınmasına ve hazırlanacak mimari projenin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Gülbur ÇEKMECELİ
MÜDÜR

BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Hüseyin KESİMOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Gonca YILDIRIM
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Osman KUNDURACI
(İMZA)

ÜYE
Prof.Dr. Ayşegül AYKURT
(İMZA)

ÜYE
İbrahim Emir TEMEL
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Büyükşehir Belediye Tems.
Esin G. GÜMÜŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji Müdürü
Müzesi Müdürü
Hüseyin TOPRAK
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Temsilcisi
(BULUNMADI)

Resim 8: Arkeolojik verilerin yoğun olduğu alan

Resim 9: Gökburun Tepesi'nden alanın güney kısmı

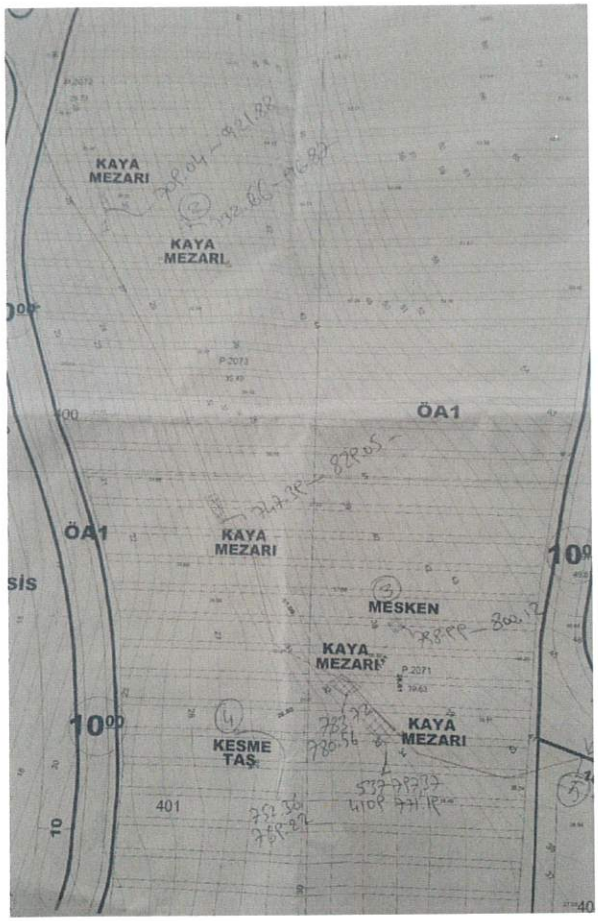
İnceleme alanı olan I. Derece Arkeolojik sit alanı üzerinde yapılan incelemeler sonrası; Muğla Kültür Varlıkları Bölge Kurulunun mevcut alan üzerinde yapmış olduğu tespit ve tescil inceleme sonuçları ile çevre alanlarda incelenip bu alanların mevcut parsellerle olan ilişkisinin olabileceği varsayımları üzerinde de durularak ortaya çıkan bulgular üzerinde kesin adlandırmalar yapılmamış mevcut durumuyla tanımlanarak raporda yer almıştır.

5.1. Kaya Mezarları (107 ada 43 parsel içerisinde)

Tepenin güney ve güneydoğusuna doğru inen meyilli arazinin genel olarak jeomorfolojik yapısı mevcut alanda kaya mezarı yapmaya elverişli bir konumdadır. Tespit edilebilen 5 adet kaya mezarı tekli, ikili ve üçlü girişler, dikdörtgen formda oda mezarlar şeklinde oluşturulmuştur. Mimari kurgusu son derece basit olan bu mezarların, bölge

yakınlarındaki benzer türlerle karşılaştırıldığında son derece sade oldukları görülür. Ancak mezarların bulunduğu yerlerin yoğun çalılık ve kaya döküntü içerisinde yer alması tanımlanmasını güçlendirmektedir.

Kaya Mezarlarının, alan ölçeğindeki konumları, sayısal azlığı bir nekropol alanı olma özelliğinden uzaklaştırır. Aynı zamanda mezarların yakınında antik bir yerleşmenin bulunmaması da nekropol ihtimalini zayıflatır.



Resim 9: Gökburun Tepe Güney ve Güneydoğu Eteklerinde Yer Alan Muhtelif Kaya Mezarları

5.2. Gökburun Tepe Güneyindeki Düzlük Alanda Bulunan Mimari Parçalar

Tepenin güneyinde düzlük alan üzerinde ve çoğunluğu özel mülkiyete ait alanda bulunan mimari parçalar, dağınık halde ya da toprağa gömülü bir şekilde yer almaktadır. Bu mimari parçalar, kireçtaşı, mermer ve muhtelif taş malzemeden oluşur. Bu parçaların büyük bir kısmı mimari bir yapıya ait duvar malzemesi, sütun parçaları ve tamburlardan oluşmaktadır.

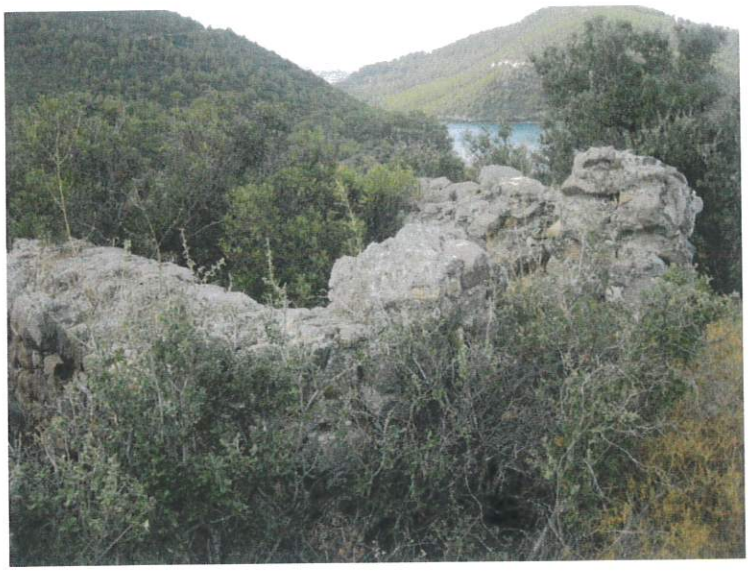
Bu parçaların bulunduğu alan ve çevresi incelendiğinde mimari bir kalıntı ve temenos izine rastlanmamıştır. Söz konusu mimari parçalar, bu alana taşınarak toplanmış izlenimi vermektedir. İncelemeler sırasında görüşülen bölge sakinlerinin ifadesine göre; bu taşlar yakında bulunan özel mülkiyet sahibi biri tarafından toplanıp buraya getirilmiştir. Bu söylem blokların alana daha sonradan taşınmış olma görüşünü desteklemektedir.

Resim 10: Gökburun Tepe Güneyi, Düzlük Alan ve Mimari Parçalar

5.3. Gökburun Tepe Güneydoğu Tonozlu Yapı

Yapı, tepenin güneydoğu eteklerinde kıyıya yakın bir durumda yer alır. Doğu batı yönünde, tonozlu, kareye yakın formda mimari biçimleniş gösteren yapı, moloz taş malzemeden kireç harcı dolgu şeklinde inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık; 4x3m. boyutlarında, 1.60m. iç kısım yüksekliği, 70 cm duvar kalınlığı, 1x1m pencere açıklığı şeklinde ölçülere sahiptir.

Yapı, malzeme teknik özelliklerine bakıldığında muhtemelen 100-150 yıllık bir döneme ait olup ilk bakışta dini bir yapı (şapel) gibi görünse de arazinin bulunduğu konum ve çevresiyle birlikte irdelendiğinde korunak ya da geçici iskan yapısı olarak ele alınabilir. Benzer türde yapıya, Göltürkbükü Koyu ve Tilkicik Koyunda da rastlanır.



Resim 11: Gökburun Tepe Güneydoğu Tonozlu Yapı

Rapora konu olan dışında yapılan incelemeler sonucunda alanda 5 adet kaya mezar, dağınık halde olan ve daha sonradan buraya taşındığı düşünülen bağımsız mimari blok parçaları ve korunak ya da geçici iskan yapısı olarak yapıldığı düşünülen bir adet tonozlu mekan

bulunmaktadır.

Sonuç olarak; Göl Mahallesi 305-306 ada 1 parsel arasındaki Kamu eline geçmiş park alanında Müze Müdürlüğünden Arkeolojik sondaj kazıları yapılmış ve kuruldan onaylandığı görülmektedir. Tarafımızdan yapılan incelemeler neticesinde park alanında Yapılacak olan İmar Planı yapımına engel olacak hiçbir kültür varlığına rastlanmamıştır.

ARKEOLOG
GÜLŞAH DEMİRKOL

KAYNAKÇA

5226 Sayılı Kanun http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5226.html
Akurgal, Ekrem, (1989), *Anadolu Uygarlıkları,* İstanbul.
Batır, Betül "Bodrum Limanı'nda İngiliz Gemileri (1890-1916)", *2. Uluslararası Her Yönüyle Bodrum Sempozyumu,* Bodrum, 2011, s. 48.
Bayrak, Orhan M., (1994), *Türkiye tarihi yerler kılavuzu,* İstanbul.
Bean, George E. (1987), *Karia,*(Çev.: Burak Akgüç), İstanbul.
Bean, George E. (2000), *Eskiçağda Menderes'in Ötesi,* (Çev.: Pınar Kurtoğlu), İstanbul.
Çapa Mesut, "Cumhuriyet Dönemi 1950'den Önce Bodrum", *2. Uluslararası Her Yönüyle Bodrum Sempozyumu,* Bodrum, 2011, s. 115-140.
Diler, Adnan, (2005), "Bodrum Yarımadası Leleg Yerleşimleri Pedasa, MylasaDamlıboğaz ve Kedreai (Sedir Adası) Yüzey Araştırması-2003", *22. Araştırma Sonuçları Toplantısı, 2. Cilt, 24-28 Mayıs 2004 Konya,* Ankara, s.137-146.
Erdoğdu, M. Akif, Özgiray Ahmet, *Bodrum Yarımadasının Tarihi Coğrafyası*, Bodrum, 2017, s. 12.
Kızıl, Abuzer, (2002), *Uygarlıkların Başkenti Mylasa,* Milas.
http://www.arkeolojidunyasi.com/bolgeler/karia.html
Kanadoğlu, Sabih (1998), *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Hukuku,* Ankara.
Landels, J.G., (1996), *Eski Yunan Ve Roma'da Mühendislik,* (Çev.: Barış Bıçakcı), Ankara.
Mansel, Arif Müfid, (1988), *Ege ve Yunan Tarihi,* Ankara.
Muğla Kültür Envanteri I, Bodrum Kentsel Sit Halikarnassos, Muğla, 2007, s. 20-21.
Özer, Yasemin, (2007), *Karia Coğrafyası ve Tarihi,* Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Muğla.
Ramsay, W.M., (1961), *Anadolu'nun Tarihi Coğrafyası,* (Çev.: Mihri Pektaş), İstanbul.
Saltuk, Secda, (1993), *Arkeoloji Sözlüğü,* İstanbul.
Strabon, (1993), *Antik Anadolu Coğrafyası (Geographika:XII-XIII-XIV),* (Çev.: Adnan Pekman), İstanbul.
Tekçam, Tamay, (2007), *Arkeoloji Sözlüğü,* İstanbul.
Tekin, Oğuz, (2008), *Eski Yunan ve Roma Tarihine Giriş,* İstanbul.
Texier, Charles, (2002), *Küçük Asya,III,* (Çev.: Ali Suat), Ankara.
Tomlinson, R.A., (2003), *Yunan Mimarlığı,* (Çev.: Rıfat Akbulut), İstanbul.
Uyguç, Arif (1992), *Kar'lar,* Çine.
Wittek, Paul, (1986), *Menteşe Beyliği,* (Çev.: O. Ş. Gökyay), Ankara.

SOSYOLOG RAPORU

KONU: Muğla İli Bodrum İlçesi Göl Mahallesi 305 Ada, 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel Arasındaki Park Alanında Zemin Altı Otopark Kullanımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Sosyolog Açıklama Raporu

Planlama alanı Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü Mahallesi, 423 No lu Parsel koruma amaçlı imar planında yer almakta olup, Göl mahallesi, 305 Ada, 1 Parsel ve 306 Ada 1 Parsel de kayıtlı tasınmaz alanların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanında yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012-38 sayılı kararı ile Muğla İli Bodrum İlçesi Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ' park alanı' olarak tanımlı alanı içermektedir.

Söz konusu alan 2. Derece doğal sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit Statüsündedir. Yalıkavak – Gündoğan-Göltürkbükü turizm merkezi alan kapsamında bulunmaktadır.

Özelleştirme Kapsam ve Programında bulunan 423 no lu Parsel " Turizm Tesis Alanı, Günü Birlik Tesis Alanı, Arkeolojik Sit Alanı, Yeşil Alan, Park Alanı ve Yol fonksiyonu'' önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/10000, 1/5000 ve 1/1000 lik tüm plan değişiklikleri kapsamında turizm tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta gelecekte turizm tesislerine hizmet vermesine imkan sağlayacaktır.

Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle

kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve

kapalı (yer altı-zemin altı) otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu

doğrultuda kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Muğla İli Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 305 ada 1 parsel, 306 ada 1

parselin ortasında kalan park alanı olarak planlı alanı kapsamaktadır. II. Derece Doğal Sit ve

III. Derece Arkeolojik Sit Alanın'da kalmakta olup, Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü

Turizm Merkezi alan sınırları içerisindedir.

Bilindiği gibi Bodrum İlçesinin kara deniz ve hava yolu ulaşımı bulunmaktadır.

Parsel in bulunduğu alanda su ve kanalizasyon hizmeti bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alanda önerilen zemin altı otopark alanına ulaşım cennet koyu caddesi üzerinden devam ederek imar yolu 318. Sokak ve 319. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanı ve çevresi 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 1. Derece ve 3. Derece

Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu alanda olması nedeniyle plan onama yetkisi Çevre,

Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir.

Bu kapsamda, planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2011 tarihinde onaylanan (26.12.2012 tarihinde değişiklikle onaylanan ve daha sonra 26.12.2016

tarihinde değişikliğe uğrayan) Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli

Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Merkezi", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı",

"Arkeolojik Sit Alanı", "Orman Alanı" kullanımlarında planlıdır.

Söz konusu planlarda da "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", Arkeolojik

Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonunda tanımlı olup bu planlar

doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde de

plan kararları devam ettirilmiştir.

Planlama alanında arazi yapısı eğimli bir şekildedir. Herhangi bir baraj ve su toplama havzası içinde kalmamakta ve derenin akışına engel konumda bulunmamaktadır. Mevsimsel bir bitki yapısı bulunmaktadır. Toprak yapısı tarıma elverişli değildir.

Planlama alanında elektrik Tedaş tarafından karşılanmaktadır. Çöp Bodrum Belediyesi tarafından toplanmaktadır. Su ve Kanalizasyon hizmeti söz konusu parsel de bulunmamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle

tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. Bu doğrultuda

imar planı notu değişikliğinin temel gerekçesi kamusal kullanıma açık zemin altı otopark

alanı oluşturulmasıdır.

Söz konusu planlama alanında sit alanları dikkate alınmış ve koruma kullanma dengesi göz önünde bulundurularak doğal yapıyı bozmadan planlama alanına park ve dinlenme alanı olarak gösterilen alan da park ve otopark ın giriş çıkışları ayrı olarak yapılması planlanmıştır.

SONUÇ: Söz konusu planda koruma kullanma dengeleri gözetilerek sit alanlarının yapısına göre davranılmış planlama yapılırken tüm kurum izinleri alınmış ve park alanı yer altı otoparkından sonra yine park alanı olarak düzenlenerek bırakılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca park alanının ve otopark alanının giriş çıkışlarının da ayrı tutarak güvenlik manasında da tedbirler alınmıştır.

Söz konusu alanda bir turizm alanı içerisinde olduğundan ve Bodrum un en büyük sorunlarından birisinin de hiç kuşkusuz ki otopark alanları olduğu göz önünde bulundurulursa yapılması planlanan yer altı otoparkının hem zemin üzerinde olmaması görüntüyü bozmaması hem de alan hizmet vermesi açısıyla insanların yaşam kalitesinde de rahatlık sağlayacaktır. Özellikle de turizm alanlarında otopark alanlarının önceden planlanması ve yapılması elzem bir konudur. Özellikle Bodrum yarım adasındaki trafik ve araç yoğunluğu bunun ne kadar şart olduğunu göstermektedir. Yukarıda sonuç bölümü öncesinde plancının plan görüşü içindeki bazı kısımları birebir

alarak plan gerekliliğini, alan durumunu yerle ilgili sosyo ekonomik durumu ulaşım ağı ve elektrik su gibi yaşamsal konuların özetlemelerini yapmış olduk.

Planlama alanında yapılacak olan otoparkın sosyal yapıyı bozma ya da sosyo ekonomik duruma zarar verme gibi herhangi toplumsal kötü sonucu olmayacaktır. Aynı zamanda park alanının hiçbir şekilde bozulmamış olması da alansal olarak da korunması da gözlemlenmiştir.

Sonuç olarak sosyal yapıya zarar vermediği görüşünde olup plancı görüşünü destekliyor ve katılıyorum.

Saygılarımla

ALİ ÇAKIR

Sosyolog

Hacettepe Ünv. Ed. Fak.

Dip No 96_045_001

TEKNİK RAPOR

Konu: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 Ada 1 parsel ve 306 ada, 1 parsel arasındaki park alanında zemin altı otopark kullanımına ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi 423 no.lu parsel Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir.

423 parsel taşınmaz 27.07.2016 tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile 107 ada 1 parsel olarak güncellenmiş ve14.01.2022 tarihli ifraz işlemi ile kamuya terkleri yapılmış, 305 ada 1 parsel, 306 ada 1 parsel ve 107 ada 41,42 ve 43 parsellere bölünmüştür.

Planlama alanı II. Derece Doğal Sit ve III. derece Arkeolojik Sit statüsüne sahip olup ayrıca Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm Merkezi alan kapsamında bulunmaktadır. Coğrafi olarak Anadolu'nun güneybatısında yer alan Bodrum Yarımadası'nın kuzey kısmındadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli N18-c-14-c-1-a hâlihazır paftada yer almaktadır. 3° projeksiyonlu ED50 koordinat sisteminde hazırlanan kıyı kenar onaylı hâlihazır harita, kıyı kenar aktarımları mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 07.02.2006 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının "Yalıkavak-Gündoğan-Göltürkbükü Turizm merkezi" sınırları içerisinde yer alması, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde"Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer alması, planlama alanını çevreleyen 305 ada 1, 306 ada 1 nolu parsellerin; Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde yer alan, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik "Turizm Tesis Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Arkeolojik Sit Alanı", "Yeşil Alan", "Park Alanı" ve "Yol" fonksiyonu önerilmesine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis alanında kalmaları bu bölgede mevcutta ve gelecekte Turizm tesislerinin hizmet vermesine olanak sağlamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı)otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu doğrultuda kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, 1/25 000 ölçekli memleket haritasında Aydın N18-C3 paftasında bulunmaktadır.

2014 yılına kadar Bodrum ilçesine bağlı bir belde iken, 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yüksek seçim kurulu kararı ile Muğla İli büyük şehir ilan edilmiş olup, bu karara istinaden 30 Mart 2014 yılında Muğla'nın büyükşehir olmasıyla ilçeye bağlı bir mahalle statüsünü almış ve Göl Mahallesi ve Türkbükü Mahallesi olarak ayrılmıştır.

Alanın Sit Statüleri de dikkate alınarak Koruma Kullanma dengesi gözetilerek, doğal yapısını bozmadan, planlama alanında "park ve dinlenme alanı" olarak gösterilen alana yönelik giriş çıkısının park alanının giris çıkısından ayrı olması kaydıyla park alanları altında zemin altı otopark yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yeni bir düzenleme yapılması ve plan notu ilave edilmesine yönelik Koruma Amaçlı Uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Sonuç ve Değerlendirme;

Plan paftası üzerinde yeni bir düzenleme yapılarak zemin altı otopark alanına giriş-çıkış yapılması öngörülen alan plan üzerinde gösterilmiştir. Zemin altı otoparkın ne şekilde yapılacağına ilişkin açıklama plan notlarına ilave edilmiştir. Planlama alanı, Göl Mahallesi Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında yer almakta olup, 305 Ada 1 parsel ve 306 ada, 1 parselin arasındaki park alanıdır.

Plan değişikliği 1/1000 ölçekli ED50 koordinatlı N18c-14c-1aonaylı imar planı paftasında yer almaktadır. Onaylı imar planındaki park alanı büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamış büyüklüğünün aynen korunduğu görünmektedir.

Yukarıda belirtilenler doğrultusunda, hazırlanan imar planı değişikliğinde herhangi bir sakınca görülmemekte olup, olumlu değerlendirilmektedir.

EKİN MÜHENDİSLİK VE MÜT. TİC. LTD. ŞTİ.
Müdebbi Mah. Ağaksıyısı Sok. No: 6-8/1
Tic.Sic.No: 2061 Bodrum/MUĞLA
Tel: 0252 318 50 03 Fax: 0252 313 59 95
Mersis No: 0328003771200014
Bodrum V.D. 028 003 7712

Hıdır ÇAM
Harita Kadastro Mühendisi
Oda Sicil No: 2579

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ 305 ADA, 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ PARK ALANINDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ'NE ESAS; PEYZAJ DEĞERLENDİRME RAPORU

Peyzaj Mimarı

Diploma No: 11507

Oda No: 445

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU
1.2. ULAŞIM
1.3. İMAR DURUMU
1.4. FİZİKSEL YAPI
1.4.1. İKLİM
1.4.2. JEOLOJİK YAPI
1.4.3. MORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI
1.4.4. HİDROLOJİK VE HİDROJEOLOJİK YAPI
1.4.5. EKOLOJİK YAPI
1.4.6. BİYOLOJİK YAPI
1.4.6.1. FLORA YAPISI
1.4.6.2. FAUNA YAPISI
1.4.7. TOPRAK YAPISI
1.4.8. SOSYO-EKONOMİK YAPI
1.4.9. KULLANIM DURUMU

2. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

1. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar uygulaması göresi sonucu oluşan "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir.

Planlama alanı ve yakın çevresine sadece karayolu ile erişim olması nedeniyle tesislere günümüz ve ileriki dönemlerde oluşacak otopark ihtiyacı ortadadır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aynı imar parseli ve/veya adasında birden fazla mekânsal kullanım yer alabilir. Bu kapsamda, planlama tekniği ve ilkeleri, şehircilik esasları doğrultusunda özellikle kamusal kullanım alanları olan spor alanları, park ve rekreasyon alanları, vb. alanlarda açık ve kapalı (yer altı-zemin altı)otopark alanları tanımlanabilir hususu dikkate alınarak bu doğrultuda kamusal kullanıma açık park alanından bağımsız giriş çıkışları farklı olacak şekilde zemin altı (kapalı) otopark yapılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

8637 m2 büyüklüğündeki alanın doğusunda ve batısında turizm alanları,güneyinde I.Derece Arkeolojik ve 1 derece doğal sit karakteri bulunan arazisiler bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM

Planlama alanına ulaşım Bodrum-Yalıkavak güzergahından ayrılan dağıtıcı yoldan ulaşımını sağlanmaktadır.

1.3. İMAR DURUMU

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi Göltürkbükü Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, Göl Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve 306 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların ortasında kalan hiçbir mülkiyeti bulunmayan park alanda yer alan, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 16.03.2012 tarih ve 2012/38 sayılı kararı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy sınırları içerisinde, özelleştirme kapsam ve programında bulunan 423 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar uygulaması göresi sonucu oluşan "Park Alanı" olarak tanımlı alanı içermektedir

Planlama alanı, İmar mevzuatı yönünden Bodrum Belediyesinin yetki ve sorumluluğundadır. İmar planı onaylama yetkisi bakımından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğündedir.

1.4. FİZİKSEL YAPI

1.4.1. İKLİM

Planlama alanı iklim itibariyle Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yaz aylarında hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. Planlama alanı ve çevresi doğal fiziki yapısı çeperlerden planlama alanına doğru eğimli bir arazi şeklindedir. Planlama kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olmakla birlikte mevsimsel bitkiler yer almaktadır. Tarıma elverişli bir toprak yapısı bulunmamaktadır. Planlama alanında mevcut ekosistem tipi yöresel ağaç ve mevsimsel olarak oluşan bitki örtüsüdür.

1.4.2. JEOLOJİK YAPI

Bölgede alttan üste doğru; Üst Triyas - Üst Liyas yaşlı Pazardağı kireçtaşı, Üst Triyas- Alt Malm yaşlı Karadağ formasyonu, Jurasik- Kretase yaşlı Kışladağı formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bodrum formasyonu, Üst Miyosen yaşlı magmatik kayaçlar, Üst Miyosen – Alt Pliyosen yaşlı Akyar formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Traverten, Yamaç molozu, Süngertaşı-Tüf, Alüvyon yer alır. İnceleme alanını kapsayan Muğla ili, Bodrum İlçesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 1996 yılında yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, çalışma alanı 1. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Alanda Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan haritaya göre Milas-Karaova fay zonu üzerinde olası aktif faylar bulunmaktadır. Aktif faylar güney istikametinde Turgutreise10 km. mesafede Bodrum-Gökova Grabeninde yer almıştır.

Bölgede hissedilebilen fakat hasar yapmayan birçok deprem meydana gelmiştir. 17 Ağutos 1999 Marmara depreminden sonra Bodrum/Milas merkezli, büyüklüğü 3.0-5.4 arasında değişen hasarsız depremler olmuştur.

1.4.3. MORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI

Planlama alanının jeolojisine baktığımızda KB-GD, doğru uzanan eşyükselti eğrileri Kıyı kenar çizgisinden planlama alanına doğru eğimleşerek devam etmektedir. Planlama kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olmakla birlikte mevsimsel bitkiler yer almaktadır. Tarıma elverişli bir toprak yapısı bulunmamaktadır.

1.4.4. HİDROLOJİK VE HİDROJEOLOJİK YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresi su kaynakları ve varlığı bakımından zengin bir bölge değildir.

Planlama alanı herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde bulunmamakta herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmamakta ve bir derenin

akışına engel konumda bulunmamaktadır. Olası yağışlarda oluşabilecek yüzey sularına karşı gerekli tedbirler alınmalıdır. Planlama alanının içme ve kullanma suyu ihtiyacı, MUSKİ su şebeke sistemi veya taşıma yöntemi ile karşılanabilir.Planlama alanı içerisinde aktif ya da kuru dere yatağı da bulunmamaktadır.

1.4.5. EKOLOJİK YAPI

Tabiat Parkı içinde mevcut ekosistem tipi maki ekosistemidir. Akdeniz Bölgesinden Ege Bölgesine geçiş zonu içinde yer alan planlama alanı içerisinde hakim bitki örtüsü doğal maki formasyonunun bozulduğu alanlarda ortaya çıkan frigana ve garig topluluklarından oluşmakta, yer yer tek ya da gruplar halinde çalı grupları bulunmaktadır. Bu bitki örtüsü ve maki toplulukları sadece planlama alanında değil, Bodrum Yarımadasının genelinde de görülmektedir. Ayrıca her yıl kendiliğinden gelen, mevsimlik, otsu bitkiler de alan içerisinde gözlemlenmektedir. Planlama alanında mevcut ekosistem tipi yöresel ağaç ve mevsimsel olarak oluşan bitki örtüsüdür denilebilir..

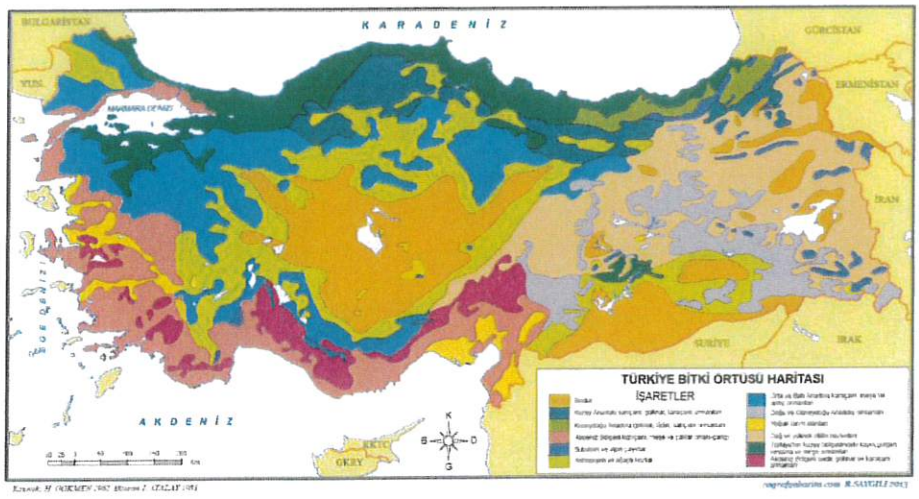
1.4.6. BİYOLOJİK YAPI

1.4.6.1 FLORA YAPISI

Bodrum Yarımadasında Akdeniz ikliminin tipik bitki örtüsü olan makilik-fundalık alanlar yaygın olarak bulunmaktadır.

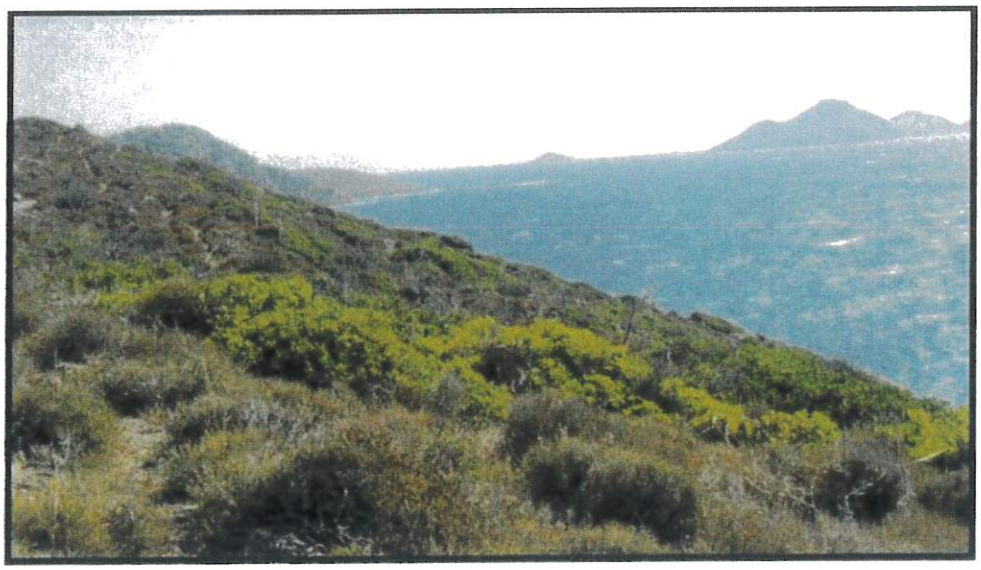
Yarımadada bitki örtüsü belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum- Milas karayolunun kuzeyinde yer alan kısımda bitki örtüsü, yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" (Sarcopoterium spinosum) olarak tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun güneyinde yer alanda ise, iğne yapraklı kızılçam (Pinus brutia), meşe (Quercus), palamut (Quercus ithaburensis), yabani çilek (Fragaria vesca), mersin (Myrtus communis), sandal ağacı (Arbutus andrachne) bulunmaktadır ve ilçenin İlçenin % 61.3 ü ormanlarla kaplıdır.

Yarımadanın kuzey ve güney yamaçlarındaki iklim farklarında kaynaklanan bu durum, bitki örtüsünün yayılışını ve arazi kullanımını etkilemiştir. Kuzeyde, serin ve nemli iklim etkisinin altındaki arazide Kızılçam ormanları ile orman artığı sık ve boylu Akdeniz çalı toplumları yayılmıştır. Güney kesimdeki yamaçlarda ise tarım ve meyvecilik (zeytin ve turunçgiller) yapmak için orman ve çalılıklar açılmıştır.



Türkiye Bitki Örtüsü Haritası

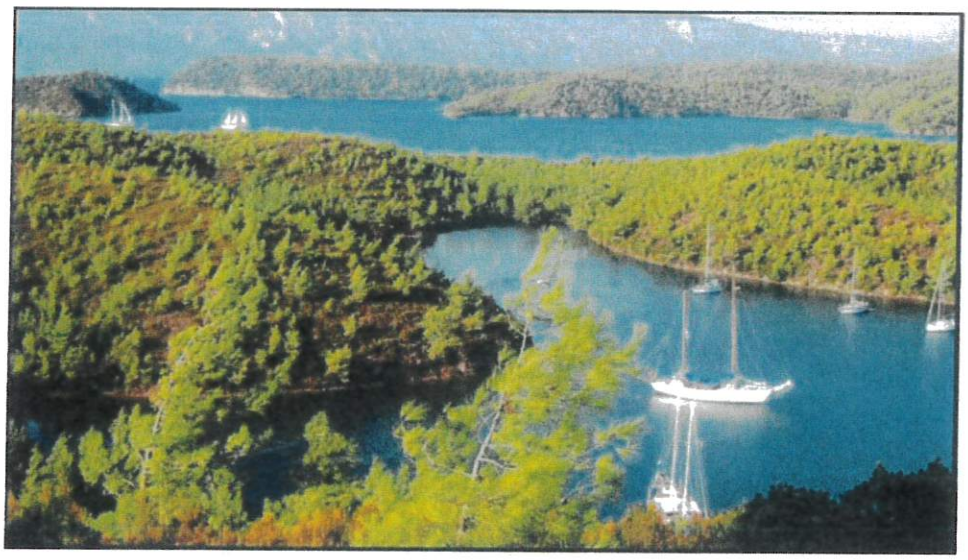
Maki grubu içinde yer alan baskın bitki türleri içerisinde, Kermes meşesi (Quercus coccifera), mersin (Myrtus communis), keçiboğan (Calicotome villosa), funda (Erica manipuliflora), laden türleri (Cistus villosus, Cistus salviifolius), tavuk çiçeği (Daphne sericea), zeytin (Olea europea), kocayemiş (Arbutus unedo), menengiç (Pistacia terebinthus), sakızlak (Pistacia lentiscus); Maki vejetasyonu içinde; keçi boynuzu (Ceratonia siliqua), tesbih çalısı (Styrax officinalis), böğürtlen (Rubus fruticosus), ılgın (Tamarix pentandura), katırtırnağı (Spartium junceum), karaçalı (Paliurus spina-christii) gibi bitkilerinde yer almaktadır. Ayrıca, zakkum, (Nerium oleander), hayıt (Vitex agnus-castus) ve yabani asma (Vitis vinifera) gibi bitkiler dere boylarında ve vadi tabanlarında sık sık görülen bitki türleridir.



Fotoğraf 1- Bodrum Yarımadası Maki Grubu

Bodrum Yarımadasında özellikle iki ağaç türü olarak görülür. Bunlardan biri kızılçam, diğeri zeytindir. Kızılçamın Bodrum Yarımadasının doğu ve kuzey bölgelerinde yer yer saf olarak, bazı yerlerde ise diğer ağaç türleriyle karışık ormanlar oluşturduğu görülür. Yüksek kesimler kızılçam ile kaplıdır. Kuzeyde Gündoğan-Torba, Güvercinlik ve Bodrum merkezinin doğusunda kalan bölge (Bodrum-Mazı) deniz kıyıları, Batıda Torba-Yalıkavak arasında doğu-batı yönünde uzanan dağ silsilesi boyunca, kuzeyde deniz kenarına kadar görülebildiği halde, güneyde ve batıda kıyıya doğru gittikçe seyrekleşir ve azalır.

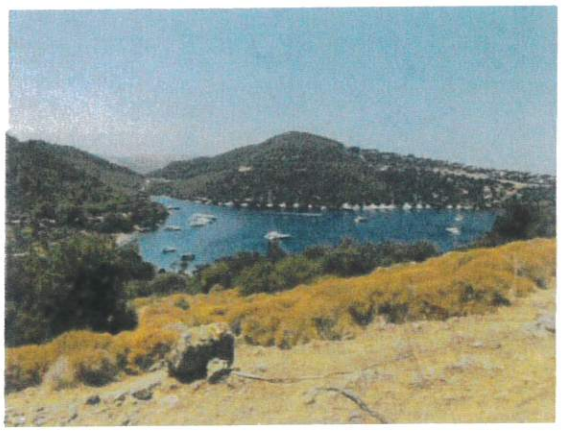
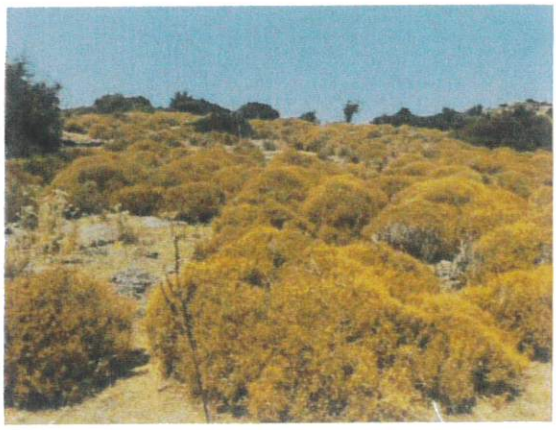
Planlamaya konu alanın içerisinde yer aldığı Gölköy'ün doğusundaki Cennet Koyu'nda, Güvercinlik'in kuzeyinde kızılçamın bir türünden oluşan çam ormanı vardır.



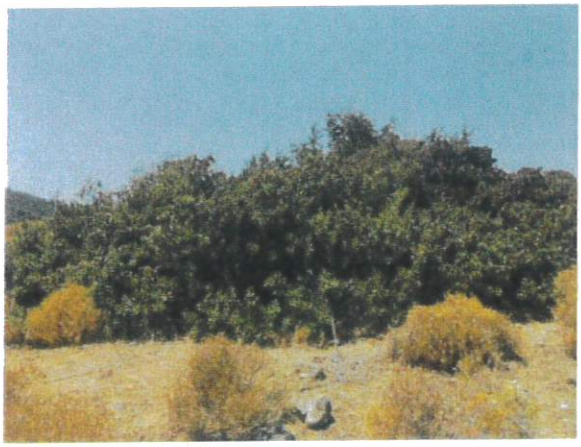
Fotoğraf 2- Bodrum Yarımadası Çam Ormanı

Eskiden daha geniş alanlar kaplayan kızılçam ormanları zaman zaman görülen yangınlarla azalmıştır. Özellikle Torba-Gölköy çevresinde bulunan çam ormanının bir kısmı yangında yok olmuştur. İlçenin %61,3'ü ormanlarla kaplıdır. Zeytin ağaçlarına yarımadanın hem doğu hem de batı bölümlerinde çok rastlanmaktadır.

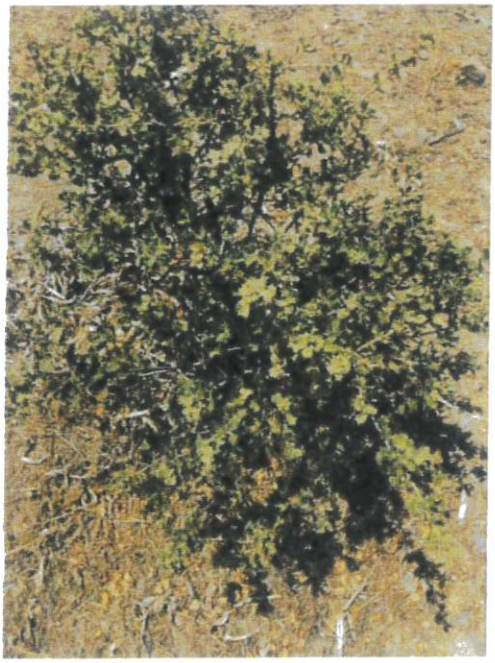
Planlamaya konu olan alanda yer alan bitki türlerinden Sarcopoterium spinosum, zeytin (Olea europea), Kermes meşesi (Quercus coccifera), Quercus aucheri (çalılık gruplar) keçi boynuzu (Ceratonia siliqua), Juniperus phoenicea L, menengiç (Pistacia terebinthus), hayıt (Vitex agnus-castus) ana bitki dokusunu oluşturmaktadır. Bu türlerden Qercus aucheri (Pinar meşesi) endemiktir. Endemik türler IUCN kriterlerine göre LC (Least Concern) (IUCN-2001) kategorisine girmektedir ve geniş yayılıma sahip türlerden oluşmaktadır. Ancak planlama alanı sınırları içindeki yayılımı fazla değildir.

Fotoğraf 3- Planlama alanı- Sarcopoterium spinosum

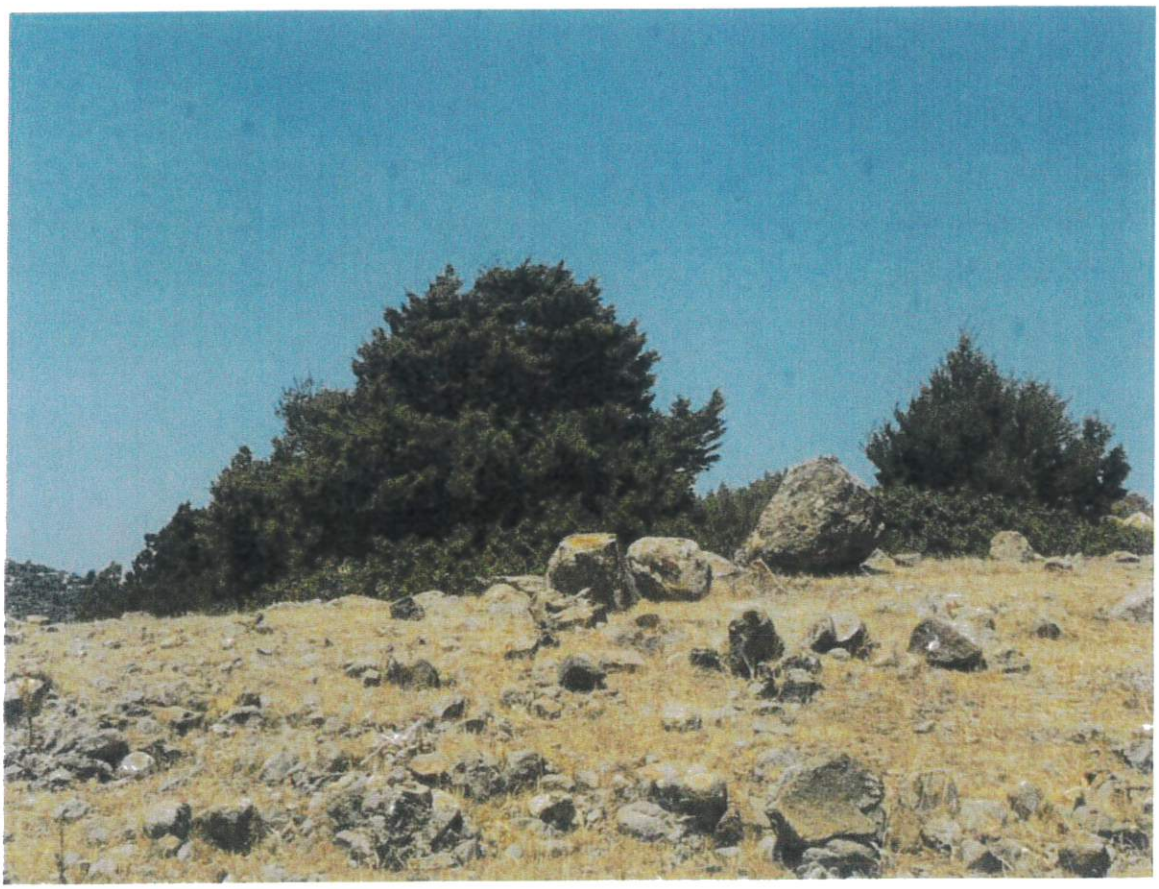


Fotoğraf 4- Planlama alanı- menengiç (Pistacia terebinthus),

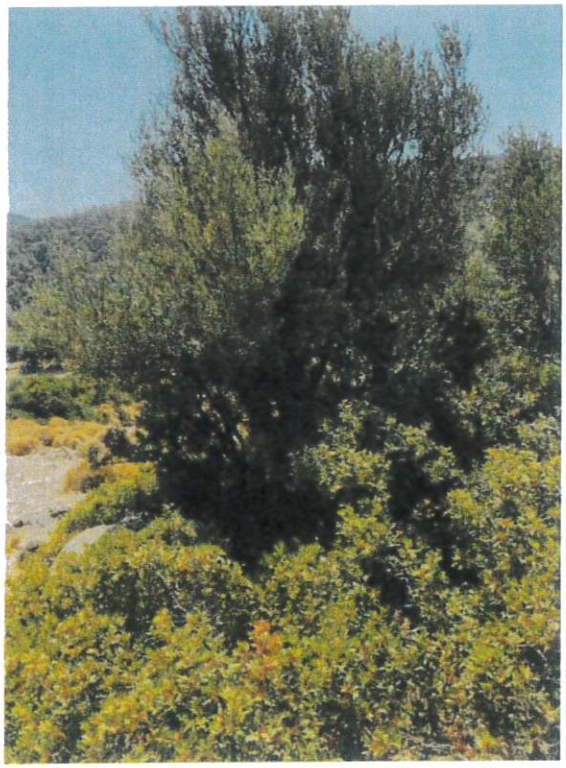


Fotoğraf 5- Planlama alanı- Kermes meşesi (Quercus coccifera)

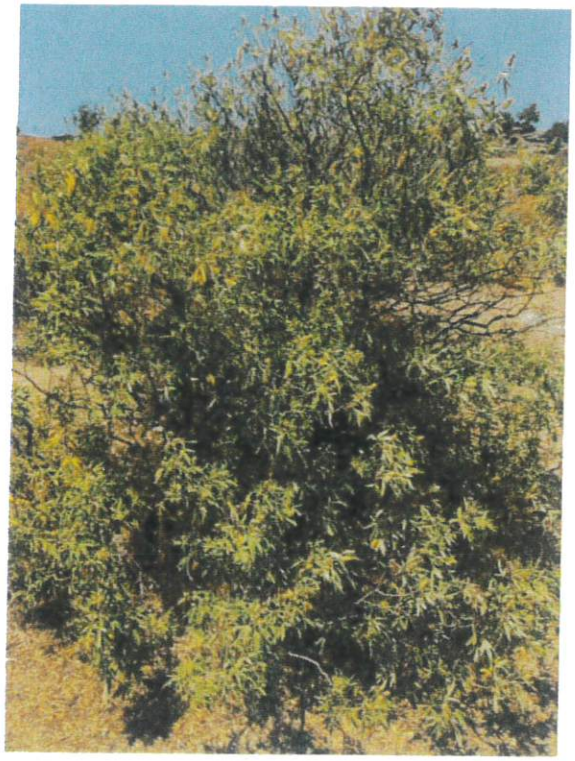
Fotoğraf 6- Planlama alanı- keçi boynuzu (Ceratonia siliqua),



Fotoğraf 7- Planlama alanı- Juniperus phoenicea L



Fotoğraf 8- Planlama alanı- zeytin (Olea europea)



Fotoğraf 9- Planlama alanı- hayıt (Vitex agnus-castus)

1.4.6.2 FAUNA YAPISI

Bölgenin faunası kara (yabandomuzu, tilki...), yarı karasal (cüce karabatak, tepeli pelikan, küçük kerkenez...) ve deniz (çeşitli balık türleri ve deniz hayvanları) türlerinden oluşmaktadır.

Planlama alanı içinde bir su kaynağının bulunmaması, yakındaki turizm tesisileri ve üst alandaki imar yolu gibi nedenlerle doğal yaşam özelliklerinin azaldığı, bu nedenle de omurgalı fauna elemanlarının, alanı, yerleşmeden çok beslenmek amacıyla kullandığı ve daha çok ziyaretçi oldukları belirlenmiştir.

1.4.7. TOPRAK YAPISI

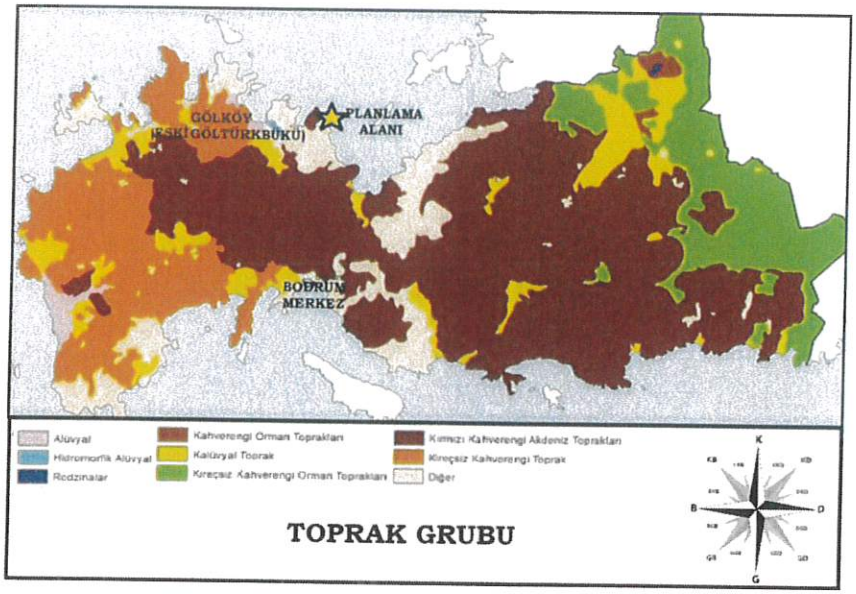
Bodrum Yarımadasının genelinde alüvyal topraklar, hidromorfik alüvyal toprak, kolüvyal topraklar, kahverengi orman toprakları, rendzinalar, kırmızı kahverengi akdeniz toprağı, kireçsiz kahverengi toprak ve kireçsiz kahverengi orman toprakları olmak üzere 8 büyük toprak grubu yer almaktadır.

Alüvyal topraklar; akarsular tarafından taşınmış biriktirilmiş horizonlaşmasını tamamlayamamış bu genç topraklar yüzeyi nemli ve organik madde bakımından zengindir.

Alüvyal topraklar Turgutreis ile Gümüşlük arasında ve planlama alanının yer aldığı Gölköy ile Türkbükü kıyı kesimde yer almaktadır.

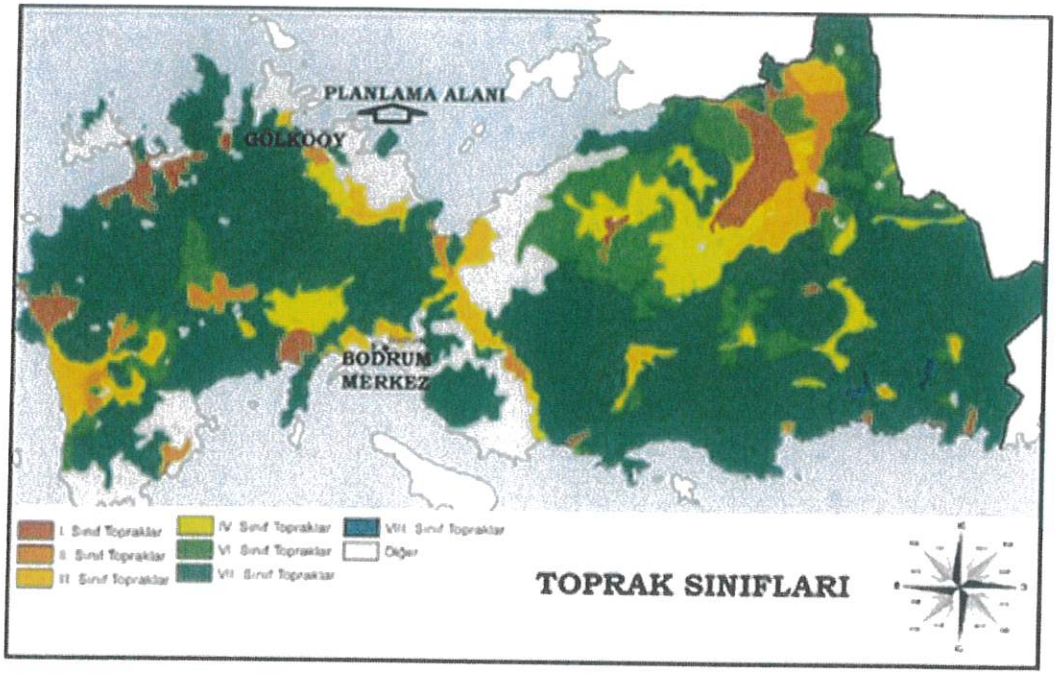
Kahverengi orman toprakları Mumcular barajının üst tarafında, Kırmızı kahverengi Akdeniz toprak Torba, Ortakent, Konacık ve Yalı Mahallelerinde, Kireçsiz kahverengi toprak Turgutreis, Gümüşlük, Bağla ve Ortakent kısmında, Redzinalar Mumcular Mahallesinin üst kısmında, Kolüvyal topraklar genellikle dağ ve tepe yamaçlarında ve vadi ağızlarında, Kireçsiz kahverengi orman toprakları Mumcular ve etrafındadır.

Hidromorfik alüvyaller; oluşumlarını su etkisi altında sürdüren interzonal topraklardır. Topoğrafyaları düz olduğundan taban su seviyesi yüksek olup hatta bazı mevsimlerde su seviyesi satha kadar çıkabilir. Hidromorfik alüvyal topraklarda planlama alanının yer aldığı Gölköy ile Türkbükü kıyı kesimindedir. Kahverengi Orman toprakları; ana kaya üzerinde oluşmuş yüksek kireç içeriği olan, gözenekli bir yapıya sahip topraklardır. Toprak derinliği sığ olup çalışma alanında Mumcular barajının üst tarafında yer alır. Redzinalar, AC profiline sahip topraklar olup yüksek derecede kirece sahiptir. Bitki örtüsü doğal vejetasyon, çayır ve fundalıktır. Mumcular Mahallesinin üst kısmında Kolüvyal topraklar, çalışma alanında genellikle dağ ve tepe yamaçlarında ve vadi ağızlarında yer almaktadır.



Bodrum Toprak Grubu

Toprak Yetenek Sınıfları ise 7'dir. I. Sınıf topraklar, Mumcular etrafında ve kıyı kesimlerde; II. Sınıf topraklar yarımada genelinde dağınık halde; III. Sınıf topraklar Turgutreis, Yalı, Torba, Mumcular Bitez, Göltürkbükü ve Pınarlıbelen taraflarında; IV. Sınıf topraklar Konacık, Bitez, Göltrükbükü ve Mumcular etrafında; VI. Sınıf topraklar Mumcular etrafında çoğunlukla olmak üzere dağınık bir şekilde; çok dik eğim, erozyon, toprak sığlığı, taşlılık, yaşlık, tuzluluk gibi özellikleri olan VII. Sınıf topraklar, yarımadanın yaklaşık %65 inde; VIII. Sınıf topraklar Yalı mahallesinin kuzeyinde oldukça az bir alanda yer almaktadır.



Bodrum İlçesi Toprak Sınıf

1.4.8. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Bodrum, Muğla İli'nin sosyo-ekonomik gelişmişlik kriterlerine göre de en gelişmiş ilçelerinden biridir. Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.) tarafından yapılan ilçelerin "Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik sıralaması Araştırması"na göre, Bodrum ilçesi 2. Derece gelişmiş ilçeler kategorisinde ve söz konusu araştırma kapsamındaki 872 ilçe arasında 27'inci sırada yer almaktadır. Bu veriler, Bodrum Yarımadasındaki halkın eğitim düzeyi bakımından Türkiye ortalamasının üstünde olduğunu; çalışanların hizmetler sektöründe yoğunlaştığını ve dolayısıyla ilçenin mal ve hizmet sunumu açısından bir merkez niteliği taşıdığını göstermektedir. Planlama alanı içerisinde tarımsal faaliyet alanı, tescilli bir mera bulunmamaktadır. Yörede ormancılık faaliyetlerinden herhangi bir gelir elde edilmemektedir. Yörenin ana gelir kaynağı turizmdir.

1.4.9. KULLANIM DURUMU

Planlama alanı üst kısmı park alanı olarak kullanıma açılacak olup su anda herhangi bir amaçla kullanılmamaktadır.

2. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Planlama alanının da içinde bulunduğu alanda önceki tarihlerde Doğal Sit tescili mevcut olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7076 sayılı kararı ile II. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescillidir.

Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında, kamu yararı göz önüne alınarak hizmet sektörü amaçlı kullanıma açılabilecek alanlardır.

Planlama alanının iklimi, jeolojik, morfolojik ve topoğrafik, hidrolojik ve hidrojeolojik yapısı bu alanın açık alan rekreasyon, dinlenme ve turizm amaçlı kullanımına uygun özelliktedir.

Planlama alanı içinde tespit edilen Qercus aucheri Jaub & Spach (Meşe) endemic olmasına rağmen Uluslararası IUCN örgütünün oluşturduğu kategorilerde LC (yaygın bulunan) türler sınıfındadır.

Planlama alanı içerisindeki Mimari Çalışmalar esnasında inşa edilecek yapısal elemanlar, İdare ve Ziyaretçi Merkezi, Servis Yolları ve Otopark, Giriş Kontrol Noktası (GKN), Konaklama Tesisleri (Kır Evleri) endemik türlere zarar vermeyecek ve alanın ekolojik yapısını bozmayacak, flora ve fauna yapısına en az zarar verecek şekilde konumlandırılmalıdır.

Oluşturulacak tesislerin yörenin kültürel dokusuna, jeolojik yapısına, çevrenin peyzajına uygun olması gerekir.

Taşıma kapasitesi aşılmamalıdır. Koruma ve kullanma dengesi içerisinde dinlenme ve rekreasyon gereksinimlerinin karşılamasını sağlayacak peyzaj planlamaları yapılmalıdır. Park alanı üzerinde yer alacak bitki ve ağaç dokusuna yeterli toprak derinliği bırakılması uygun olacaktır.

<u>Sonuç olarak;</u>

Mevcut durum analizi ve değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak, 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı tadilatı, peyzaj değerlendirme kriterleri ve alan kullanım kararları yönünden olumsuzluk taşımamaktadır.

Tüm bu değerlendirmelerin yanı sıra bu büyüklükteki alanlarda peyzaj uygulamalarının bir peyzaj projesi doğrultusunda yapılmasında gereklilik vardır.

H. DERYA AKÇAY
Peyzaj Mimarı
Oda Sicil No: 445

%71

TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 12.06.2024
Sayı : 48.24.144

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **BİRCAN KIVRAK** , Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **BİRCAN KIVRAK 2024** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili bürenun başvurusu üzerine ve **GÖL MAHALLESİ 305 ADA, 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ PARK ALANINDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

C49NOK6R

Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	:BİRCAN KIVRAK		
Tescil No	:4810772	**İlk Tescil Tarihi**	: 24.10.1997
Yetkili Serbest Şehirci	:BİRCAN KIVRAK	**Tescil Yenileme Tarihi**	: 27.12.2023
Kayıtlı Olduğu Oda	:ŞPO	**Sicil No**	: 1623
Diploma Ünvanı (Lisans)	:ŞEHİR PLANCISI	**Diploma No/Yılı**	: 18793/1991
Bitirdiği Üniversite	:YILDIZ ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA		
Büro Adresi	:ÇARŞI MAH. ESKİ HÜKÜMET SOK. NO:20/6 48400 BODRUM		

/ MUĞLA

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile http://www.spo.org.tr/belgekontrol/ adresinden kontrol edebilirsiniz.

TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SİCİL DURUM BELGESİ
(Form A)

Tarih : 12.06.2024
Sayı : 48.24.145

BİRCAN KIVRAK

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303)sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun İle Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca **Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp**, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil,Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

Yetkili Serbest Şehirci (YSŞ)			
Adı Soyadı	BİRCAN KIVRAK		
T.C Kimlik NO	44362753228		
Oda Sicil NO	1623		
Bitirdiği Üniversite	YILDIZ ÜNİVERSİTESİ		
Diploma Ünvanı	ŞEHİR PLANCISI		
Diploma No/Yıl	18793 - 1991	**Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi**	(E) 1091
YSŞ olduğu Büro Ünvanı	BİRCAN KIVRAK		
Büro Tescil No	4810772		
Büro Adresi	ÇARŞI MAH. ESKİ HÜKÜMET SOK. NO:20/6 48400 BODRUM/MUĞLA		

Yapılan İşin			
Tanımı	GÖL MAHALLESİ 305 ADA, 1 PARSEL VE 306 ADA 1 PARSEL ARASINDAKİ PARK ALANINDA ZEMİN ALTI OTOPARK KULLANIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Türü	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	**Ölçeği**	1/1000
Yapıldığı İl	MUĞLA	**Yapıldığı İlçe**	BODRUM
Onay Kurumu	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI		
İşveren	CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 (BİR) AY dır.

TR5ATKTK

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile http://www.spo.org.tr/belgekontrol/ adresinden kontrol edebilirsiniz.

T.C.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

SADULLAH OGLU, 1966 SERİK DOĞUMLU

BİRCAN KURAK

1990-1991

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI DİPLOMASI

VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

Prof. Süha TONEP

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası

18793

Diploma Tarihi

11.[illegible].1991

№12973 №16703

SURET

№ 15220

SOĞUK DAMGA VARDIR

T.C.

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ

MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

№04956

Diploma No: 852

Yükseköğretim Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan

Denizli-1960 doğumlu Osman Nuri kızı

Fatma ELLEZ

bu lisans diplomasını ve ŞEHİR PLANCISI

ünvanını bütün yetki ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.

10 / 7 / 1985

Prof. Dr. Ömer YİĞİTBAŞI
REKTÖR

Prof. Dr. Şafak Z. UZSOY
DEKAN

TÜRKİYE CUMHURİYETİ İZMİR YİRMİYEDİNCİ NOTERLİĞİ GÜLAYŞE SEZGİN

ASLININ AYNIDIR

İZMİR YİRMİYEDİNCİ NOTERİ GÜLAYŞE SEZGİN

EMİN ÖZOL

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No	: 23587213304
Adı Soyadı	: FATIMA ELLEZ
Belge Grubu	: A
Sektör	: Özel
Geçerlilik Tarihi	: 7.04.2025

Yukarıda bilgileri verilen **23587213304** T.C. Kimlik No'lu **FATIMA ELLEZ** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

• Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
• Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No	: 44362753228
Adı Soyadı	: BİRCAN KIVRAK
Belge Grubu	: E
Sektör	: Özel
Geçerlilik Tarihi	: 15.06.2026

Yukarıda bilgileri verilen **44362753228** T.C. Kimlik No'lu **BİRCAN KIVRAK** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **E** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

• Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne gore E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
• Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

YOKME8L0E3V8CHF4PP

T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

30.11.2023

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No	: 36061171038
Adı Soyadı	: SÜLEYMAN DOĞAN
Baba Adı	: AHMET
Anne Adı	: HANİM
Doğum Tarihi	: 11.05.1967
Program	: ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ/MİMARLIK (YL) (TEZLİ)
Diploma No	: 55328
Diploma Notu	: 3.43 / 4
Mezuniyet Tarihi	: 12.09.1997
Durum	: MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Orta Doğu Teknik Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Süleyman Doğan yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.

Diploma No.

96_045_001

Hacettepe Üniversitesi

Edebiyat Fakültesi

Sosyoloji Lisans Diploması

ALİ ÇAKIR

Sosyoloji Bölümünün Mezuniyet İçin Gerekli
4 Yıllık Teorik ve Pratik Çalışma ve Sınavlarını
29_1_1996 Tarihinde Başarıyla Tamamlamış ve Kendisine
Sosyoloji Lisans Diploması ile Sosyolog Unvanı Verilmiştir.

ASLI GIBIDIR
Mazlum AĞAN
Belediye Başkanı

Rektör

Prof. Dr. Süleyman SAĞLAM

Dekan

Prof. Dr. Özkan İZGİ

DİPLOMA NO 84-CAAF-3

T.C.
BODRUM 6. NOTERLİĞİ
Meltem SEMEN
Neyzen Tevfik Cad. Belediye Meydanı
No:11/C Bodrum/MUĞLA
Tel: 0 252 313 88 32 Fax: 313 87 56

ÖRNEKTİR

T.C.

KARADENİZ ÜNİVERSİTESİ

10 ARA 2015

№ 07139

MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ

JEODEZİ ve FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

LİSANS DİPLOMASI

Divrigi 1959 doğumlu İsmail oğlu

Hıdır Çam

1983-1984 Eğitim Öğretim Yılının Bahar Yarıyılında

4 yıllık öğrenimini tamamlayarak 22 Haziran 1984 tarihinde

Harita Mühendisi unvanı ile mezun olmuştur.

İŞ BU SURETİN İBRAZ EDİLEN ASLINA UYGUN
OLDUĞUNU VE BİR ÖRNEĞİNİN DAİREMDE
SAKLI BULUNDUĞUNU ONAYLARIM
BODRUM 6. NOTERİ
Meltem SEMEN

DEKAN

Prof.Dr. Aybar Ertepınar

REKTÖR

Prof.Dr. Kemal Gürüz

T.C. İKİNCİ BODRUM NOTERLİĞİ 1923
BODRUM 6. NOTERLİĞİ
Başkatip
Türkay AKALAN

Diploma numarası
11507
Temmuz 1993

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
1946

Türkiye Cumhuriyeti
Ankara Üniversitesi
ZİRAAT FAKÜLTESİ

Ankara Üniversitesi Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinde belirtilen yükümlülükleri başarı ile yerine getiren

Handan Derya DOĞRU
PEYZAJ MİMARLIĞI
Lisans Dalından

PEYZAJ MİMARI

unvanını almaya hak kazanmıştır

Dekan
Prof.Dr.Y.Sabit AĞAOĞLU

Rektör
Prof.Dr.Gündal AKBAY

ORTAK GİRİŞİM BEYANNAMESİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 305 ada, 1 parsel ve 306 ada, 1 parsellerin arasındaki park alanında "Zemin Altı Otopark" kullanımı amaçlı imar planı işinin yapılması ve bitirilmesi maksadı ile özel bir ortaklık kurmuş bulunuyoruz. Ortak girişimimizin pilot firması işin bitimine kadar pilot ortak (A) Grubu karneye sahip Şehir Plancısı Fatma ELLEZ özel ortak (E) Grubu karneye sahip Şehir Plancısı Bircan KIVRAK'dır.

Özel ortak Şehir Plancısı Bircan KIVRAK, yukarıda belirtilen imar planında, Pilot ortak olan Şehir Plancısı Fatma ELLEZ'in, ortaklık nam ve hesabına hareket etmeye tam yetkili olacak olup, aktolunacak sözleşmenin konusuna ve şümulüne girecek işlerin ve taahhütlerin sözleşmeden doğan ortaklığın vecibelerini yerine getirmesinden mesul olacaktır. Yazışmaların takibini, işin yapımını, sözleşmesini, fatura ve vize işlemlerini, özel ortak Şehir Plancısı Bircan KIVRAK üstlenebilecektir.

İşin yapımı aşamasında, pilot ortak olan Şehir Plancısı Fatma ELLEZ tarafından; araştırma, fizibilite, çevre etkileri, yer seçimi, planlama stratejileri ve tasarısını yönlendirmek konularında teknik hizmet verecek, gerekirse plan pilot ortak ve/veya özel ortak tarafından onaylanabilecektir.

Yapılan planlar üzerinde Şehir Plancısı Fatma ELLEZ ve /veya Şehir Plancısı Bircan KIVRAK müellif olarak görülebilecektir.

ÖZEL ORTAK
Bircan KIVRAK (E)
Şehir Plancısı

KIVRAK PLANLAMA
Şehir Plancısı
23 Tel: 316 42 56
Hükümet Sk. No:26/6
V.D. 559 006 6290

PİLOT ORTAK
Fatma ELLEZ(A)
Şehir Plancısı

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:4
Tel: 0538 857 0937 Narlıdere/İzmir
Balçova V.D. 2358721830

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ TİP SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 TARAFLAR :

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU (SŞB)

SŞB Adı/Firma Ünvanı: .....
Büro Tescil No: ..... Tescil Yenileme Tarihi:...../...../200....
Adres: .....
.....
V.D. ve No: .....

KIVRAK PLANLAMA BİRCAN KIVRAK Şehir ve Bölge Plancısı Oda No: 1623 Tel: 316 42 56 Çarşı Mh. Eski Hükümet Sk. No:26/6 Bodrum V.D. 559 006 6290

İŞVEREN:

Adı, Soyadı/Ünvanı: Hüseyin Karataş
Adres: .....
.....
Tel : .....
V.D. ve No:.....

arasında aşağıda yazı koşullar dahilinde sözleşme yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflar 'SŞB" ve "İşverene olarak, TMMOB Şehir Plancıları Odası, "Oda" olarak anılacaktır.

MADDE 2 SÖZLEŞME KONUSU SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETİ: Serbest Şehircilik Hizmetinin Açık Tanımı (Adı, Türü, Ölçeği, Alanı (ha) Ekleri):

İl	İlçe	Belediye	Mah/Köy/Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Alan (ha)
Muğla	Bodrum	Bodrum	Gölköy		305 306	1 1	0.8 hektar

Sözleşme, yukarıda tanımlanan araştırma, etüd, plan ve projelerin ilgili kurum tarafından onama işleminin tamamlanmasına değin yapılacak şehircilik hizmetlerini kapsar.

MADDE 3 ŞEHİRCİLİK HİZMETİNİN TAMAMLANMASI: SŞB, onama süresinde, sözleşme kapsamındaki Şehircilik hizmetine ilişkin ilgili idare tarafından istenen değişiklikleri, yasalar, yönetmelikler ve şehircilik ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla, sözleşmenin süresine bakmadan zamanında ve aksatmadan yerine getirmekle yükümlüdür.

MADDE 4 ŞEHİRCİLİK HİZMETİ, ÜCRETİ VE ÖDENMESİ: İşverenin, SŞB'na Madde 2'de tanımlanan işler için ödemesi gereken;

Toplam Ücret :225.000 -TL.(Yazıyla İkiyüz yirmibeşbin) TL.'dır.

Ödeme Planı : Peşin Ödeme

125.000 peşin 50 bin için onay kurumunu sunulduğu zaman 50 bin iş bitiminde

MADDE 5 EK HİZMET ve ÜCRETİ: 2.Maddede belirtilen hizmetler dışındaki şehircilik hizmetleri veya ek çalışmalar ile bunlara ödenecek ücretler sözleşmenin 13.Özel Hükümler Maddesi'nde gösterilmiştir.

MADDE 6 HİZMETİN TESLİMİ: SŞB, sözleşmenin 2.maddesi'nde (ve 13 Maddesinde) tanımlanan işleri .... içinde tamamlayacaktır. Bu sürenin hesaplanışında Serbest Şehircilik Hizmetine ilişkin plan ve projelerin SŞB'nde bulunduğu süreler esas alınır. İşverenle ve/veya plan onama kurumlarında geçen süreler, toplam süreden oluşur.

MADDE 7 SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU'NUN GÖREV, HAK ve SORUMLULUKLARI: SŞB'nun hazırlayacağı Serbest Şehircilik Hizmetleri, yasalar ve ilgili yönetmeliklerine, imar planı yapılacak yerin imar yönetmeliğine, varsa üst plan kararlarına, planlama ve şehircilik ilkelerine, Şehir Plancıları Odası Tüzük ve Yönetmeliklerine uygun olacaktır.

MADDE 8 SÖZLEŞMENİN FESHİ: Taraflardan biri aşağıdaki şartlardan sözleşmeyi bozabilir.

İşin tamamından veya bir kısmından vazgeçilmesi veya bu sözleşmenin hükümlerine aykırı işler ve işlemler yapılması hallerinde karşı taraf bu davranışlarda bulunan tarafa 15 gün süreli ve noter aracılığıyla bir bildirim gönderir. Bu süre içerisinde ileri sürülen hususlar düzeltilmezse fesih hakkı doğar.

MADDE 9 ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ: SŞB ile İşveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde, taraflardan herhangi birinin isteği üzerine Şehir Plancıları Odasının atayacağı hakem tarafından çözülür. Hakem ücreti, Planlama, İmar ve Şehircilik Hizmetleri Bilirkişilik, Eksperlik, Hakemlik ve Teknik Müşavirlik Yönetmeliğine göre hesaplanır ve şikayetçi tarafından peşinen Odaya ödenir. İnceleme sonucunda şikayet edilen taraf haksız çıkarsa bu ücret, ondan alınarak şikayetçiye geri verilir.

MADDE 10 ODA'NIN MÜDAHİLLİĞİ: Taraflar, konunun yargıya intikali halinde Odanın müdahilliğini kabul ederler.

MADDE 11 KANUNİ İKAMETGAH: SŞB ve İşveren, 1.Maddedeki adresleri kanuni ikametgah olarak tasdik ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin kendilerine yapılmış sayılacağını şimdiden kabul ederler.

MADDE 12 BELGE ve BİLGİ: İşveren, ön izin koşullarının sağlanması için gerekli olan belgeleri SŞB'na temin etmek ve masraflarını üstlenmek ile yükümlüdür.

MADDE 13 ÖZEL HÜKÜMLER:

.....

.....

MADDE 14 Bu sözleşme Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır.

14 maddeden oluşan bu sözleşme ...../...../200.... tarihinde SŞB ile İşveren arasında imzalanmış ve ..... nüsha olarak düzenlenmiştir.

SŞB Yetkilisi	İŞVEREN	ODA ONAYI
(Kaşe İmza)	(Kaşe İmza)	(Kaşe İmza)
Fatma Eltez - Bircan Kıvrak KIVRAK PLANLAMA BİRCAN KIVRAK Şehir ve Bölge Plancısı Oda No: 1623 Tel: 316 42 56 Çarşı Mh. Eski Hükümet Sk. No:26/6 Bodrum V.D. 559 006 6290	VKI. Hüseyin Karataş	

Türkiye Cumhuriyeti

№01106 Tarih: 09/01/2023

T.C.
ÜSKÜDAR 9.
NOTERLİĞİ

Üsküdar 9. Noteri
Erkan CEYHAN

ALTUNİZADE
PROF.DR.FAHRETTİN
KERİM GÖKAY CD.EKŞİ
İŞMR. KAPI NO: 12/A
34662 ÜSKÜDAR /
İSTANBUL
Tel:+902164747270
Fax:+902164741060

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

SÜRELİDİR: Bu vekaletname **31.12.2023 (Otuzbir Aralık İkibinyirmiüç) Pazar günü mesai bitimine kadar** geçerlidir.

Dokuz Ocak İkibinyirmiüç, pazartesi günü 09/01/2023
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ÜSKÜDAR 9. NOTERİ **Erkan CEYHAN** Vekili İmzaya Yetkili Başkatip **Yusuf AMAÇ** Altunizade Prof.dr.fahrettin Kerim Gökay Cd.ekşi İşmr. Kapı No: 12/a 34662 Üsküdar / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile nedeni ile gidilen **şirket** adresinde **2060011753** vergi numaralı Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 37 / 1 Üsküdar / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **17/04/2027** geçerlilik tarihli, **A01U47913** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **Şaban** , ana adı **Şöhret** , doğum tarihi **4/7/1958** olan, **62668206354** T.C. kimlik numaralı, halen **Küçük Çamlıca Mah. Bağlar Yolu Cad. No: 4V Üsküdar / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MEHMET CENGİZ** , bana başvurarak **VEKALETNAME** düzenlenmesini istedi. İlgilinin kimliği hakkında yukarıda yazılı belge ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden **MEHMET CENGİZ** adlı kişinin okuryazar olduğunu anladım. **ÜSKÜDAR 9**. Noterliği'nden **20/04/2021** tarih ve **11960** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı tüzel kişi **31/03/2021** tarihinden itibaren **müştereken 3 yıl** süre ile temsile **MEHMET CENGİZ** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili **MEHMET CENGİZ** şu suretle söze başladı.

" Muğla ili, ilçeleri, Mahalle hudutları dahilinde, kiracısı, kullanıcısı veya sahibi olduğumuz, olacağımız taşınmazlara ilgili; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu ve yönetmelik ve tebliğler doğrultusunda tüm işleri takip etmeye ve yapmaya, Muğla Kültür Varlıkları Bölge Kurulundan, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan her türlü işleri takibe, Sondaj Kazı izinlerini almaya, her ölçekte imar planı proje, jeolojik jeoteknik etüt çalışmaları, deniz dibi araştırmaları, batimetrik harita, oşinografi rapor, ÇED raporu, yol ve altyapı projeleri, 6831 sayılı orman kanunu ve ondan doğan tüm tebliğ, yönetmelikler ile 17. Madde Uygulaması ile yönetmelik gereği tüm işleri yapmaya, kiralamalarda bulunmaya taahhütte bulunmaya, kiralama yapmaya, Orman Genel Müdürlüğü ve Bölge ve Şube, işletme Müdürlüklerinde ve Milli Parklar 4. Bölge Müdürlüğünden ve diğer müdürlüklerden tüm işleri yapmaya, her türlü resmi dairelerde işleri takibe, 3621 sayılı kıyı kanunu ve kanuna dayalı tüm yönetmelik ve tebliğler doğrultusunda kıyıda yapılacak olan her türlü işlemler için ilgili Bakanlıklardan ve diğer resmi kurumlardan iskele ilgili tüm işleri yapmaya, etaplama yapmaya veya yaptırmaya, imar planı yapmaya veya yaptırmaya, belediyeden iskele ruhsatını almaya, Milli Emlak Müdürlüğünde veya Tabiat Varlıkları Koruma Bölge komisyonunda ihaleye girmeye, artışta bulunmaya, kiralama yapmaya ilgili komisyonlarda imzaya, her türlü resmi dairelerde taahhütte bulunmaya, kullanma izni sözleşmesi imzalamaya, ön izin sözleşmesi yapmaya, kiralamaya, ön izni kesin izne çevirmeye, taahhütte bulunmaya, Turizm Bakanlığından ve diğer Bakanlıklardan, DLH dan işlemler tesis etmeye (imar planı, proje onayları), Noterden her türlü sözleşmeleri onaylamaya, tüm iş ve işlemleri yapmaya ve yaptırmaya, 2021/5 nolu genelge doğrultusunda iskele izinlerini almaya, Kiralama sözleşmesi imzalamaya, noterden onaylatmaya, Belediyeden Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izni almaya. 2634- sayılı turizm Teşvik kanunu ve 7175 sayılı kanun ile kanunlardan doğan yönetmelik tebliğler doğrultusunda tüm iş ve işlemleri eksiksiz yürütmeye, Turizm Yatırım Belgesi, Turizm İşletme Belgesi müracaatında bulunmaya, almaya, parseller etrafında Kamu Mallarının Turizme kazandırılması ile ilgili yönetmelik doğrultusunda her türlü müracaat bulunmaya, Ek alan talebinde bulunmaya, ön izin sözleşmesi imzalamaya, ön izni kesin izne çevirmeye, her ölçekte Koruma amaçlı imar palanı yapmaya veya yaptırmaya, tüm resmi kurum ve kuruluşlardan görüş almaya, iş takip etmeye, işlemleri yapmaya, 2644 sayılı tapu kanunu ve 3402 sayılı kadastro kanunu, 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik ve tebliğler doğrultusunda, tüm işleri yapmaya, imar kanununun 15-16-18 maddelerine göre işlemleri yapmaya muvafakat vermeye ilgili Tabiat Varlıklarını koruma genel müdürlüğünden ve Belediyeden ve Muğla Büyük şehir belediyesinde iş ve işlemleri yapmaya, ilgili kurumlarda iş ve işlemler hakkında muvafakat vermeye, çapı ve tapu kayıtlarını almaya, imar planı yapmaya veya yaptırmaya, Belediyeye ruhsat müracaatında bulunmaya veya şirketimiz adına düzenlenen veya düzenlenecek inşaat ruhsatları ve genel olarak parsellerimiz ile ilgili olarak Belediyeler veya diğer resmi kurumlar tarafından yazılan resmi tebligatları elden almaya, tebliğ ve tebellüğe, cevap vermeye, Belediyeden iskele ruhsatını almaya lehinde veya aleyhinde irtifak hakkı tesise tescile veya

terkine, geçit hakkı tesisine, harita yapımı, imar planı uygulaması ve tapu tescili, mühendislik uygulama projeleri, ifraz-tevhit-bedel ve pay farkı gözetmeksizin rızai taksim-isim sınır ve yüz ölçüm düzeltilmesi-veraset ve iştirak halindeki mülkiyetin çözülmesi-intikali isim-cins değişikliği yapmaya, yaptırmaya ve ilgili resmi kurumlardan onaylattırmaya, her türlü düzeltme yapmaya, isim ve soy isim tashihi (değişikliği) yapmaya, ilgili birimlerinde takibe, her türlü harç ve vergilerini yatırmaya, konusu ile ilgili her türlü imzalanması gereken bilcümle resmi evrak-çap-plan dilekçe-evrak-çap ve projeleri imzalamaya, belgeleri tanzime, bilgi, evrak ve belgeleri elden alıp vermeye, ilgili kurum ve kuruluşlarda yazılı ve sözlü beyan ve müracaatlarda bulunmaya, bu işlerle ilgili Belediye, Kadastro ve Tapu Daireleri ve diğer Kamu Daireleri nezdinde olabilecek her türlü işlemleri takip ve neticelendirmeye, Nüfus dairesinden gerekli evrak almaya, S.G.K'dan vergi dairesinden Dosya açtırmaya, şifre almaya, ilişiksizlik belgelerini almaya iş takibi yapmaya, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince kat irtifakını ve kat mülkiyetini tesis ve tescile kurulmuş ve kurulacak kat irtifakını veya kat mülkiyetini terkine, yeninden tesis ve tesciline, taksim tahsis ve tefrike, tescillerini yaptırmaya, bilumum liste , yönetim planı , istida ,dilekçe , fotoğraf, plan ve proje vs. tanzim ve imzaya tasdik ettirmeye Yapı Ruhsatı ve iskan ruhsatı almaya, bedelli veya bedelsiz yola , yeşil alana terkleri yapmaya , yoldan veya yeşil alandan ihdasa , ifraz, tevhit, rızai taksim , vergi dairesiyle ilgili tüm işleri yürütmeye, site içerisindeki trafonun Tüm elektrik Kurumlarına veya dağıtım şirketlerine veya Tedaş veya Aydeme devir edilebilmesi için trafonun olduğu alanın Tedaş lehine Tapuda irtifak hakkı veya intifa hakkı tesisine ve tesciline, Trafonun devri için ekspertiz raporu çıkarmaya, istenen tüm belgeleri imzalamaya, ferdi olarak bağımsız bölümlere elektrik bağlatmaya, mevcut trafoyu iz bedelle Tedaş veya Aydem'e devir etmeye, Tedaş veya Aydem ile elektrik bağlama veya Trafo devirleri için her türlü protokol imzalamaya, elektrik bağlamak için gereken işlemleri yapmaya, ve ayrıca Şirketimiz ile Şirketimiz bünyesinde birleşen Bodrumbir Turizm Yatırım A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Bodrumbir Turizm Yatırım A.Ş.'nin mülkiyetindeki Muğla ili, Bodrum ilçesi Göl Mahallesi 107 Ada 1 Parseldeki taşınmazın vaki birleşme işlemi dolayısıyla Şirketimiz adına tescil ve intikalini sağlamaya, tapu kayıtlarında düzeltme işlemi yapmaya, bu amaçla Tapu Sicil Müdürlüğüne gerekli başvuruları yapmaya, tapu sicil müdürlüğü nezdinde bu konuda düzenlenecek her türlü evrakı imzalamaya, tescil talebinde bulunmaya ve Şirketimiz adına düzenlenecek tapu senetlerini teslim almaya, harçlarını ödemeye, ihtiyaç olması halinde 3. kişilere vekalet vermeye (tevkil) tam yetki ile temsile, yetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, iş bu vekaletnamenin fiilen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine taranmasını, vekilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabulle, işlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya yetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, iş bu vekaletnamenin fiilen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine taranmasını, vekilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabulle, işlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya **31.12.2023 (Otuzbir Aralık İkibinyirmiüç) Pazar günü mesai bitimine kadar münferiden** yetkili olmak üzere baba adı Osman doğum tarihi 04/02/1965 olan **20815401854 T.C.Kimlik Numaralı HÜSEYİN KARATAŞ**, baba adı İsmail doğum tarihi 24/05/1992 olan **41764843298 T.C.Kimlik Numaralı HİDAYET ALPER KAYA** tarafımdan vekil tayin edildi." diye sözlerini bitirdi.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgiliye okunması için verildi. Okudu. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgili tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. **Dokuz Ocak İkibinyirmiüç, pazartesi günü 09/01/2023**

İLGİLİ

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 37 / 1 Üsküdar / İSTANBUL

YETKİLİSİ: **MEHMET CENGİZ**

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih:
Yev.No: (A)

No 11960

ÜSKÜDAR 9. NOTERİ
ERKAN CEYHAN

ALTUNIZADE
PROF.DR.FAHRETTİN KERİM GÖKAY CD.EKSİ İSMİR KAPI NO: 12/A
34662 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel.+902164747270
Fax.+902164741060

İMZA SİRKÜLERİ

ÜNVANI	: CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ADRES	: Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 37 Üsküdar / İSTANBUL
YETKİLİLER	: MEHMET CENGİZ 62668206354 , EKREM CENGİZ 62647207082 , ŞEREF CENGİZ 62644207146 , ASIM CENGİZ 62635207438
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ	: Müntefiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ	: 31.03.2021 Tarihinden İtibaren 31.03.2024 Tarihine Kadar
TİCARET SİCİL ADI - NO	: İstanbul - 225-8
VERGİ DAİRESİ - NO	: 034230 Büyük Mükelleflerr VD. BAŞKANLIĞI - 2060011753

Yukarıda adresi yazılı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 14.04.2021 tarih ve 10309 sayılı nüshasının 523. ve 524. sayfalarında neşr ve ilan olunan, 14.04.2021 tarihinde tescil edilen, 31.03.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul Kararı ile 31.03.2021 tarih ve 19 sayılı Yönetim Kurulu Kararına göre;"

YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER

Türkiye Uyruklu 625******38 Kimlik No'lu, ANKARA/GÖLBAŞI adresinde ikamet eden, ASIM CENGİZ 31.3.2024 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 626******82 Kimlik No'lu, KONYA/SEYDİŞEHİR adresinde ikamet eden, EKREM CENGİZ 31.3.2024 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 626******54 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, MEHMET CENGİZ 31.3.2024 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 626******46 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, ŞEREF CENGİZ 31.3.2024 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 626******54 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR, adresinde ikamet eden, MEHMET CENGİZ; 1 Yıl için Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 626******82 Kimlik No'lu, KONYA/SEYDİŞEHİR adresinde ikamet eden, EKREM CENGİZ; 1 yıl için Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

YENİ ATANAN TEMSİLCİLER

Türkiye Uyruklu 626******82 Kimlik No'lu, KONYA/SEYDİŞEHİR adresinde ikamet eden, EKREM CENGİZ; 31.3.2024 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkan Vekili 1.Derece) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Müntefiden Temsile Yetkilidir.

Türkiye Uyruklu 626******54 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, MEHMET CENGİZ; 31.3.2024 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı 1.Derece) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Müntefiden Temsile Yetkilidir.

Türkiye Uyruklu 626******46 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, ŞEREF CENGİZ; 31.3.2024 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Üyesi 1.Derece) Temsile Yetkili olarak seçilmişir.
Yetki Şekli: Müntefiden Temsile Yetkilidir.

Türkiye Uyruklu 626******38 Kimlik No'lu, ANKARA/GÖLBAŞI adresinde ikamet eden, ASIM CENGİZ; 31.3.2024 tarihine kadar ((Yönetim Kurulu Üyesi 1.Derece)) Temsile Yetkili olarak seçilmişir.
Yetki Şekli: Müntefiden Temsile Yetkilidir.

Türkiye Uyruklu 122******92 Kimlik No'lu, İSTANBUL/FATİH adresinde ikamet eden, TURHAN AYHAN; Aksi Karar Alınıncaya Kadar (İnsan Kaynakları ve Personel Müdürü 3.Derece) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Sınırlı Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)
İç Yönergenin Yayınlandığı TTSG Tarihi ve Sayısı: 8.5.2018-9573

Türkiye Uyruklu 591******88 Kimlik No'lu, İSTANBUL/KARTAL adresinde ikamet eden, ALİ İHSAN ÇAVUŞ; Aksi Karar Alınıncaya Kadar (Mali İşler Müdürü (3.Derece İşleri)) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Sınırlı Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)
İç Yönergenin Yayınlandığı TTSG Tarihi ve Sayısı: 8.5.2018-9573

Türkiye Uyruklu 614******98 Kimlik No'lu, İSTANBUL/ÜSKÜDAR adresinde ikamet eden, ALİ OSMAN EMİR; Aksi Karar Alınıncaya Kadar (Mali İşler Müdür Yardımcısı 3.Derece) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Sınırlı Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)

İç Yönergenin Yayınlandığı TTSG Tarihi ve Sayısı: 8.5.2018-9573" denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağımız aşağıda örnekleri bulunan imzamızın onaylanmasını talep ederiz.

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
HG28 A / S Yazı : 4 / 0 Kod: 10.1.4

A-1 / 1 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih:
Yev.No: (A)

No 11960

T.C. ÜSKÜDAR 9. NOTERLİĞİ

ÜSKÜDAR 9. NOTERİ
ERKAN CEYHAN

ALTUNIZADE
PROF.DR.FAHRETTİN KERİM GÖKAY CD.EKSİ İSMİR KAPI NO: 12/A
34662 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel.+902164747270
Fax.+902164741060

CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (Yönetim Kurulu Başkanı 1. Derece İmza Yetkilisi) MEHMET CENGİZ

İMZA İMZA İMZA

(Yönetim Kurulu Başkan Vekili 1. Derece İmza Yetkilisi) EKREM CENGİZ

İMZA İMZA İMZA

(Yönetim Kurulu Üyesi 1. Derece İmza Yetkilisi) ŞEREF CENGİZ

İMZA İMZA İMZA

(Yönetim Kurulu Üyesi 1. Derece İmza Yetkilisi) ASIM CENGİZ

İMZA İMZA İMZA

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
HG28 A / S Yazı : 4 / 0 Kod: 10.1.4

A-1 / 2 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 20/04/2021
Yev.No: (A)

No 11960

T.C. ÜSKÜDAR 9. NOTERLİĞİ

ÜSKÜDAR 9. NOTERİ
ERKAN CEYHAN

ALTUNIZADE
PROF.DR.FAHRETTİN KERİM GÖKAY CD.EKSİ İSMİR KAPI NO: 12/A
34662 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel.+902164747270
Fax.+902164741060

Bu Onaylama İşlem altındaki İmzaların 2060011753 vergi numaralı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 17/04/2027 geçerlilik tarihli, A01U47913 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı Şaban , ana adı Şöhret , doğum tarihi 4/7/1958 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 62668206354 T.C. kimlik numaralı MEHMET CENGİZ ile 2060011753 vergi numaralı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 27/05/2029 geçerlilik tarihli, A19567555 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı Şaban , ana adı Şöhret , doğum tarihi 1/3/1961 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 62647207082 T.C. kimlik numaralı EKREM CENGİZ ile 2060011753 vergi numaralı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/05/2027 geçerlilik tarihli, A03I07826 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göra , baba adı Şaban , ana adı Şöhret , doğum tarihi 1/1/1963 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 62644207146 T.C. kimlik numaralı ŞEREF CENGİZ ile 2060011753 vergi numaralı CENGİZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 23/07/2027 geçerlilik tarihli, A04B59837 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı Şaban , ana adı Şöhret , doğum tarihi 19/3/1970 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 62635207438 T.C. kimlik numaralı ASIM CENGİZ İsimli kişilere ait olduğunu işlerinin yoğunluğu sebebiyle nedeni ile gidilen şirket merkezi adresinde huzurumda alındığını, onaylarım. (Yirmi Nisan İkibinyirmibir) Salı günü 20/04/2021

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 14.04.2021 tarih ve 10309 sayılı nüshasının 523. ve 524. sayfalarında neşr ve ilan olunan, 14.04.2021 tarihinde tescil edilen, 31.03.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul Kararı ile 31.03.2021 tarih ve 19 sayılı Yönetim Kurulu Kararının ilgili kısımları sirküler metnine aktarılmış olup, ilgililerin temsil şekli ve süresi belirtilmiştir.

ÜSKÜDAR 9. NOTERİ
Erkan CEYHAN

Vekili
İmzaya Yetkili Başkatip
Yusuf AMAÇ

A-2 / 3 - 3

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
HG28 A / S Yazı : 4 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 20210420341409 - 4387024152

TÜRKİYE CUMHURİYETİ KİMLİK KARTI
REPUBLIC OF TURKEY IDENTITY CARD

62668206354

CENGİZ
MEHMET
04.07.1958
E / M
A08U47913
T.C./TUR
17.04.2027

ŞOHRET
ŞABAN
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

I<TURA01U479139<62668206354<<<
5807042M2704173TUR<<<<<<<<<<<6
CENGIZ<<MEHMET<<<<<<<<<<<<<<<

MÜSTENİDATTIR
TEK BASINA
KULLANILMAZ

01106