

# MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ KONACIK MAHALLESİ

280 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU .....</b>	<b>1</b>
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ .....	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK .....	2
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>2</b>
2.1. PLANLAMA ALANINA AİT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	2
2.2. PLANLAMA ALANINA AİT MERİ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI .....	3
<b>3. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR .....</b>	<b>7</b>
<b>5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI .....</b>	<b>8</b>
<b>6. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER .....</b>	<b>8</b>
<b>7. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR .....</b>	<b>9</b>
<b>8. PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>10</b>
8.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI .....	10
8.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR .....	12

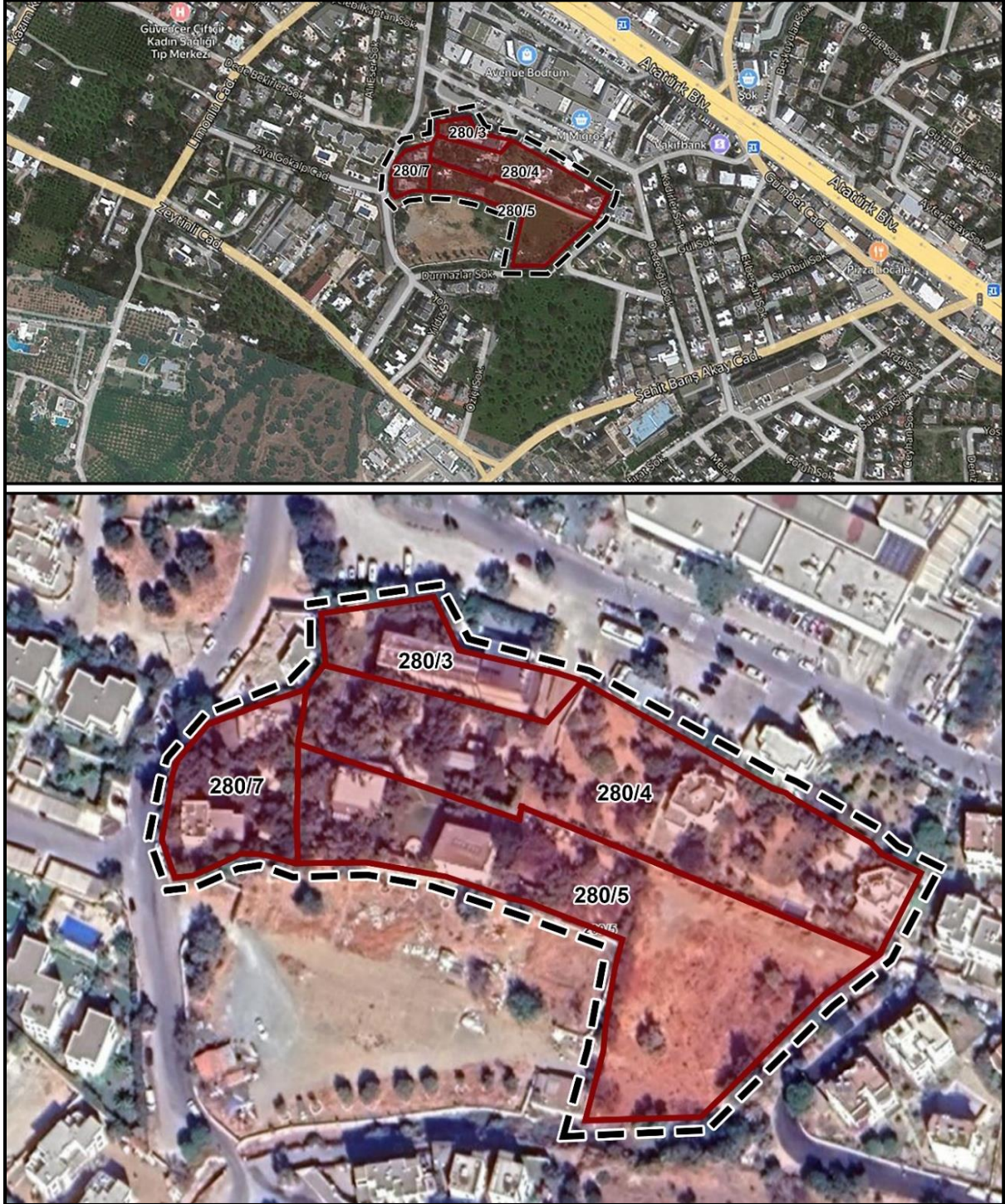
## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü .....	1
Şekil 2. Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları .....	2
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Yeri .....	3
Şekil 4. Planlama Alanına İlişkin Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	3
Şekil 5. Planlama Alanına İlişkin Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	4
Şekil 6. Muğla İli Bodrum İlçesi Bodrum Belediyesi Çırkan ve Konacık Mahalleleri 600.4 Hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	5
Şekil 7. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	6
Şekil 8. Planlama Alanının Kadastral Durumu .....	8
Şekil 9. Planlama Alanına Ait Fotoğraflar .....	9
Şekil 10. Onaylı Planda Belirlenen Sosyo-Kültürel Tesis Alanı .....	11
Şekil 11. Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 Ada 3, 4, 5 ve 7 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	14

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

### 1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

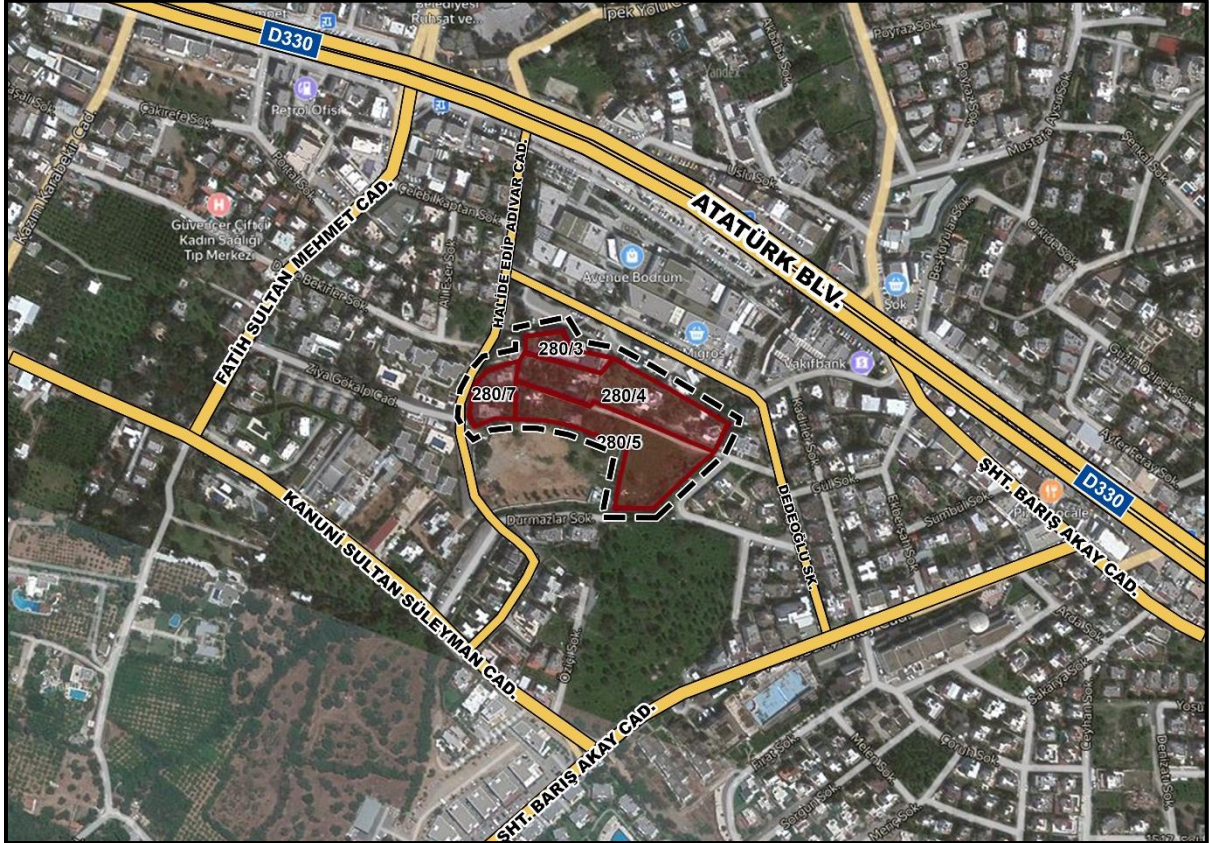
Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 280 ada 3, 4, 5 ve 7 numaralı parsellerinde kayıtlı taşınmazları kapsamakta olup yaklaşık 1,48 hektar büyüklüğe sahiptir (Şekil 1). Bahse konu alan 1/5.000 ölçekli N18C-23-B ve N18-C-24-A ile 1/1.000 ölçekli N18-C-23-B-2-B ve N18-C-24-A-1-A hâlihazır haritalarında yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

## 1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK

Planlama alanı Muğla İl Merkezine 113 km., Bodrum İlçe Merkezine 4 km., Bodrum-Milas Havalimanına ise yaklaşık 39 km. mesafede yer almaktadır. Alana ana ulaşım Atatürk Bulvarı (D-330 Karayolu) üzerinden sağlanmaktadır. Bahse konu parseller bu karayolundan Konacık yerleşimine uzanan Halide Edip Adıvar Caddesinin hemen doğusunda yer almakta olup Bodrum Yarımadasının tamamına hizmet sunabilecek merkezi bir konumdadır (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA ALANINA AİT ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeye ait Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 25.08.2009 tarihinde onaylanmıştır. Muğla İlının dünyaca ünlü turistik ilçelerinden biri olan Bodrum, hem bulunduğu il hem de ülke ekonomisinde stratejik öneme sahip bir yarımada konumundadır. Bodrum İlçe Merkezinden mahallelere ulaşan ana trafik aksı üzerinde yer alması sayesinde yeni ticaret ve iş merkezi konumunda olan Konacık için bu planda ticaret merkezi kimliği ile gelişme göstermesi ve Pedasa Antik Kenti ile bir kültür turizmi odağı olması desteklenmektedir.

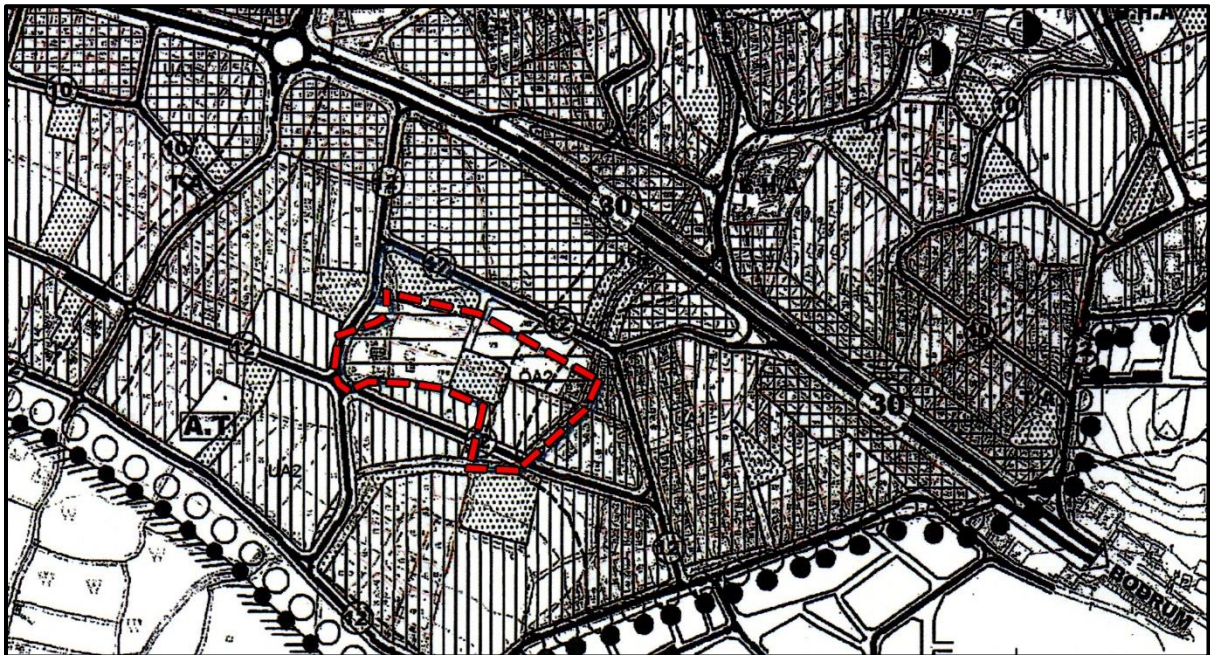
Plan değişikliğine konu alan onaylı bu planda “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır. Bu alanlar; bu planın onayından önce içerisinde boşluklar olsa dahi büyük oranda iskân edilmiş alanlar olarak tanımlanmıştır (Şekil 3).



Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Yeri

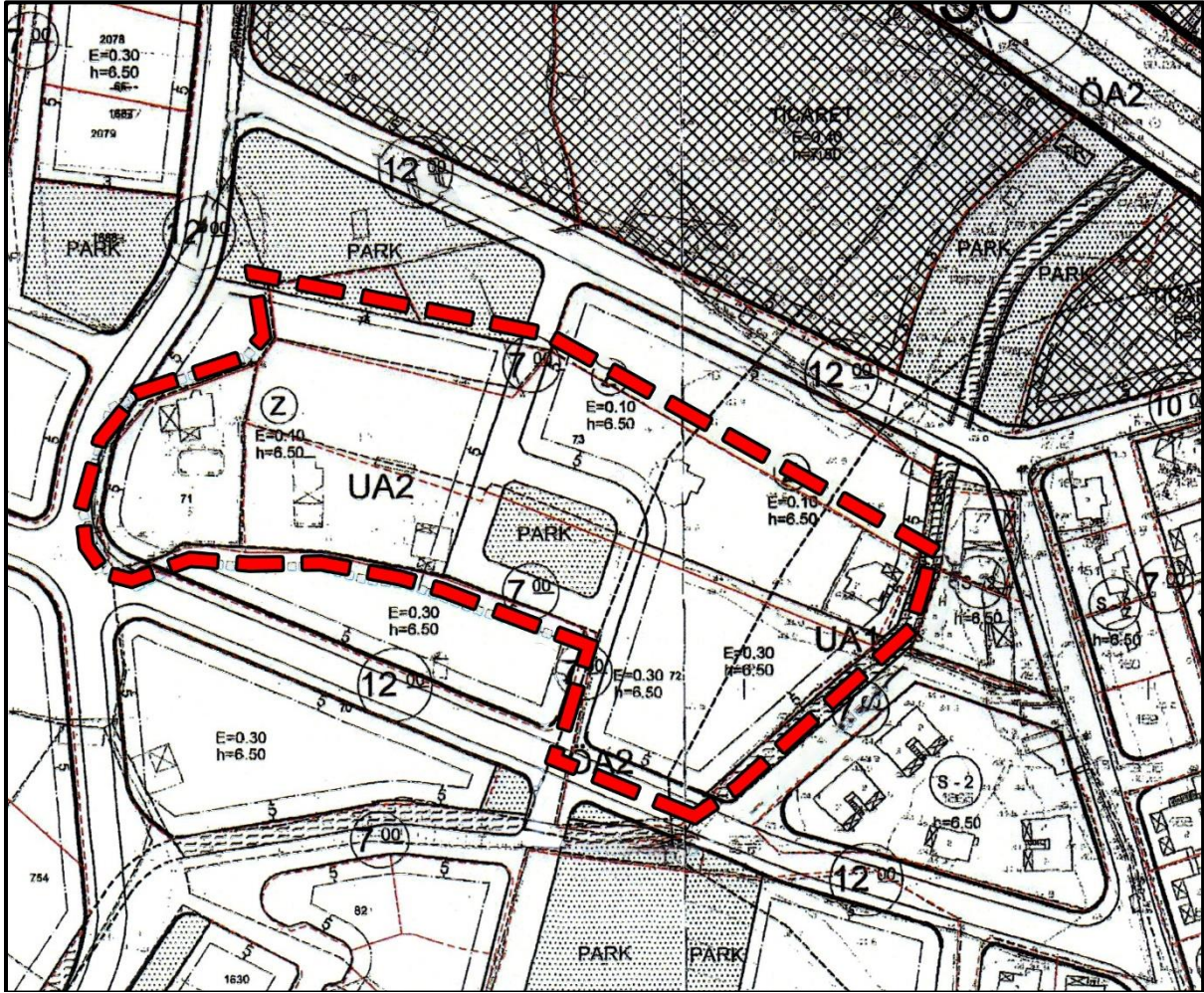
## 2.2. PLANLAMA ALANINA AİT MERİ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi'nin sit alanları dışındaki alanlara ait Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon İlave 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, mülga Konacık Belediye Meclisi'nin 02.06.2009 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu alanda, kısmen “Mevcut Konut Alanı” kısmen “Gelişme Konut Alanı” kısmen “Park Alanı” ve kısmen “Yol Alanı” kullanımları belirlenmiş olup alana ilişkin onaylı plan Şekil 4’te görülebilmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanına İlişkin Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Alana ilişkin Nazım İmar Planı ile aynı tarihte onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına bakıldığında ise bahse konu parseller için alınan plan kararlarının, Nazım İmar Planı ana kararları ile uyumlu olduğu ve alanın büyük bir kısmının yine “Konut Alanı” kullanımında kaldığı görülebilmektedir. Nazım planda park olarak ayrılan yerler bu planda da yine “Park Alanı” olarak belirlenmiş ve 12 metrelik taşıt yollarını dik kesen ve ada içinde dolaşımı sağlayan 7 metrelik yaya yollarına yer verilmiştir. Yapılaşma koşullarına bakıldığında ise Zeytinlik vasfına sahip olup konut alanı kullanımında kalan kısımlar için, E:0.10 ve Zeytinlik olmayan konut alanı için E:0.30 olarak belirlenmiş olup ada genelinde yükseklik ise h:6.50 m. olarak planlanmıştır (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanına İlişkin Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU




Plan değişikliği talep edilen alanı kapsayan Muğla İli Bodrum İlçesi Bodrum Belediyesi Çırkan ve Konacık Mahalleleri 600.4 Hektarlık Alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 04.12.2017 tarihinde onaylanmıştır (Şekil 6).

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ KONACIK MAHALLESİ 280 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

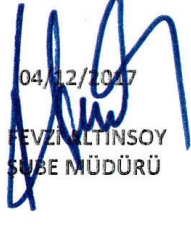

İLİ	MUĞLA
İLÇE	BODRUM
BELDE	---
KÖY/MAH	ÇIRKAN VE KONACIK
MEVKİİ	---
PAFTA	5 Adet 1/5000 Ölçekli ve 32 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır pafta
ADA	---
PARSEL	---
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu


Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/ mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

**RAPOR İNCELEME KOMİSYONU**

04/12/2017  AYFER KURDU ( JEOLJİ MÜH.)	04/12/2017  ESRA KARAYILAN ( JEOLJİ Y. MÜH.)	04/12/2017  LAMİSER ERDOĞAN ( JEOFİZİK MÜH.)
--	--	--

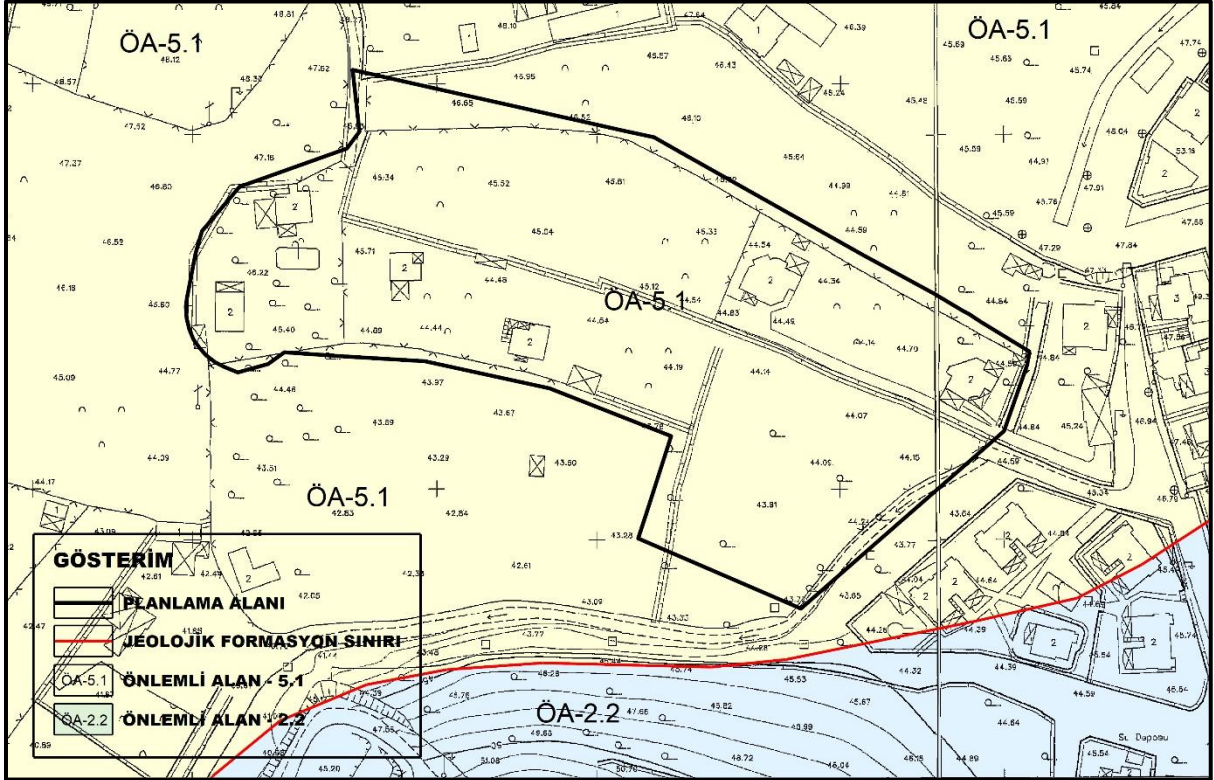
648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

04/12/2017  FEVZİ ALTINSOY ŞUBE MÜDÜRÜ	04/12/2017  VEYSEL ŞEMSİ GÜNER İL MÜDÜR YRD. V.
--	---

ONAY  
04/12/2017  
  
UĞUR ŞEREN  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

Şekil 6. Muğla İli Bodrum İlçesi Bodrum Belediyesi Çırcan ve Konacık Mahalleleri 600.4 Hektarlık alanın Revize ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

Arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ile etüt ve analiz çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Alüvyon Zeminin Gözlemlendiği Alanlar** olarak sınıflandırılmış olup Yerleşime Uygunluk Haritalarında **ÖA-5.1** olarak gösterilmiştir (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yapılaşma öncesinde yapılacak zemin etüt çalışmalarında sondaj çalışmaları ve jeofizik çalışmaları yapılmalıdır.
- Birimin jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında proje aşamasında uygun inşaat, zemin periyodu değişimi ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı önlem alınmalıdır.
- Bu alanlarda bu alanlarda zemin etüt içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile birlikte zemin parametreleri belirlenmeli, temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.



- İnceleme alanının depremsellik özellikleri tüm yapıların proje aşamasında göz önünde bulundurulmalı, olası depremin zeminde yaratacağı olumsuz etkiler gözetilmelidir.
- Planlama alanında, üst kotlardan gelebilecek yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır. Proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dâhil edilmelidir.

#### 4. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Plan değişikliğine konu olan Konacık Mahallesi 280 ada 3 parselde yer alan Öziçi Sokak, No:23 (YKN 286156) adresinde kayıtlı yapı; 4 parselde yer alan 5907. Sokak, No:11 (YKN 287448) adresinde kayıtlı yapı; 5 parselde yer alan Köroğlu Sokak, No:4 (YKN 286270) adresinde kayıtlı yapı ve 7 parselde yer alan Halide Edip Adivar Caddesi, No:7 (YKN 286147) ve No:5 (YKN 286010) adreslerinde kayıtlı yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "riskli yapılar" olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanı içerisindeki taşınmazların tapu vasfı Zeytinlik olup 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine tabidir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür varlığı veya arkeolojik ve kentsel sit alanı olarak tescil edilen herhangi bir kayıt bulunmamakla birlikte Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 22.05.2024 tarih ve 9563336 sayılı yazısında; Konacık Mahallesi 280 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında günümüze kadar tescil edilmiş bir tabiat varlığı (anıt ağaç) bulunmadığı, 280 ada 7 numaralı parselde ise 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.09.2008 tarih ve 4319 sayılı Kararı ile 2 adet Melengeç Ağacı ve 1 adet Zeytin Ağacının anıt ağaç olarak tescil edildiği ve 10 metre koruma alanı olarak belirlendiği bildirilmiştir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır.

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır.

383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmamaktadır.

Orman tahdit sınırları dışında kalmakta olup 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı bilinmektedir. Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi bulunmamaktadır.

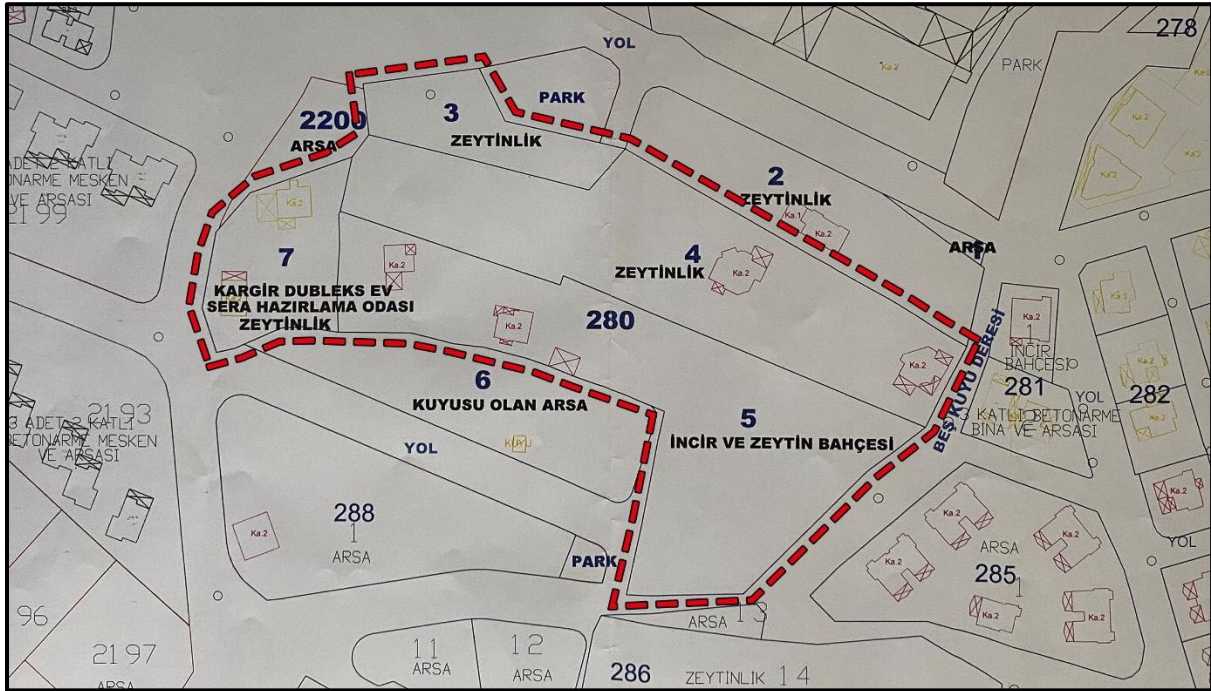
## 5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Plan değişikliği talep edilen alan içerisinde kalan taşınmazların tamamı özel mülkiyete ait olup tapu bilgileri **Tablo 1**'de verilmiştir.

**Tablo 1. Planlama Alanında Yer Alan Taşınmazlara Ait Tapu Bilgileri**

İL/ İLÇE	MAHALLE/ KÖY	ADA/ PARSEL	MALİK	TAPU ALANI	NİTELİK
Muğla/ Bodrum	Konacık Mahallesi	280/3	Özel Mülkiyet	1.067,05 m <sup>2</sup>	Zeytinlik
Muğla/ Bodrum	Konacık Mahallesi	280/4	Özel Mülkiyet	4.799,90 m <sup>2</sup>	Zeytinlik
Muğla/ Bodrum	Konacık Mahallesi	280/5	Özel Mülkiyet	5.322,85 m <sup>2</sup>	İncir ve Zeytin Bahçesi
Muğla/ Bodrum	Konacık Mahallesi	280/7	Özel Mülkiyet	1.354,58 m <sup>2</sup>	Kargir Dubleks Ev Sera Hazırlama Odası ve Zeytinlik

Planlama alanı içerisinde kalan taşınmazların kadastral durumunu gösterir harita, **Şekil 8**'de görülebilmektedir.



**Şekil 8. Planlama Alanının Kadastral Durumu**

## 6. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi sınırları içerisinde kalan plan değişikliğine konu 280 ada 3 parsel üzerinde yer alan 1 adet yapı, 4 parsel üzerinde yer alan 1 adet yapı, 5 parsel üzerinde yer alan 1 adet yapı ve 7 parsel üzerinde yer alan 2 adet yapı 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" olarak tespit edilmiştir.

## 7. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR

Zai Yaşam Bodrum işletmesinin yeni nesil kütüphane anlayışıyla bölgede kentsel sosyal altyapı olarak hizmet vermekte olduğu planlama alanı, yapılan arazi gezilerinde farklı açılardan fotoğraflanmış olup **Şekil 9**'da görülebilmektedir.



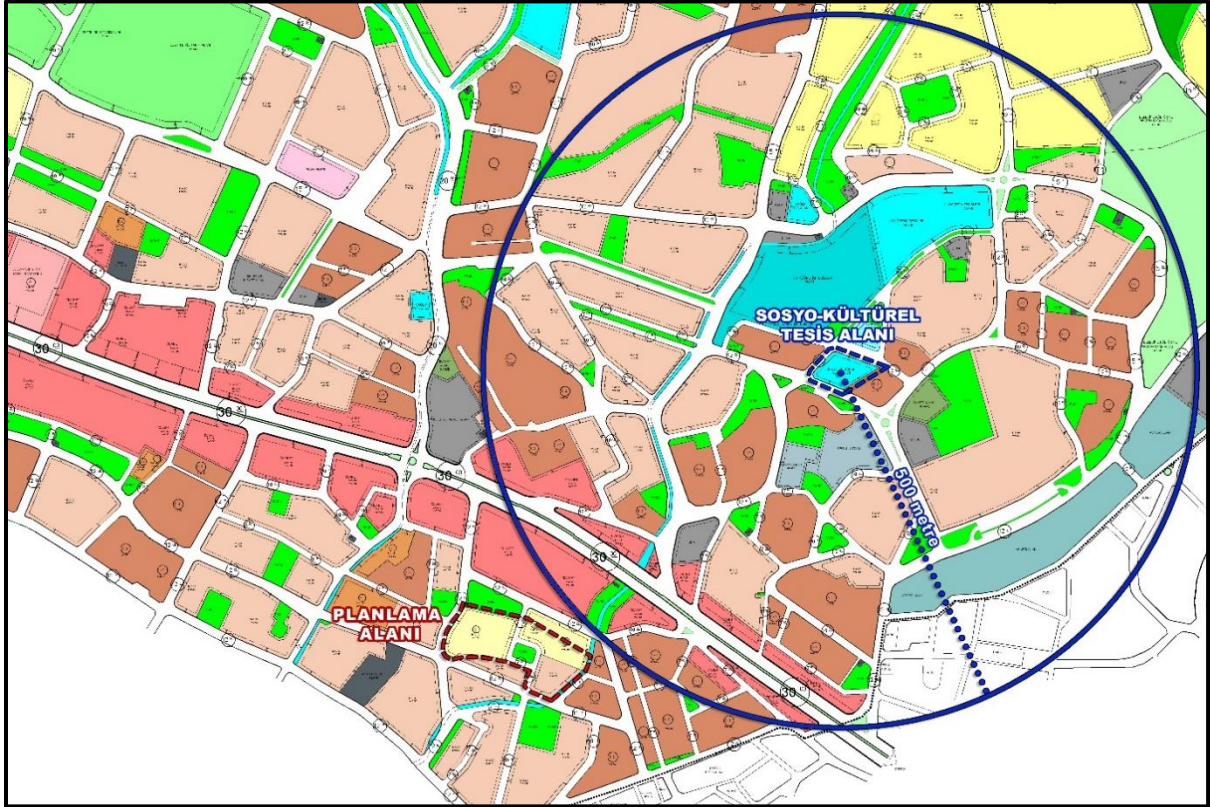
Şekil 9. Planlama Alanına Ait Fotoğraflar

## 8. PLAN TEKLİFİ

### 8.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve tapununun 280 ada 3, 4, 5 ve 7 numaralı parsellerinde kayıtlı taşınmazların tamamı özel mülkiyete ait olup onaylı imar planlarında “Konut Alanı” kullanımındadır. Hâlihazırda 3 ve 7 numaralı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar, zeytin ağaçlarının arasında üçüncü mekân kütüphaneler kavramından ilham alınarak tasarlanmış “yeni nesil kütüphane” olarak bölgeye hizmet vermektedir. Adını bahçesinde bulunan zeytin ağaçlarından alan ve eski dilde zeytin anlamına gelen Zai Yaşam Bodrum; klasik kütüphane hizmetinin yanı sıra edebiyat ve sanata dair düzenlenen söyleşi, konser, film gösterimleri, eğitim atölyeleri gibi etkinlikleri ile ziyaretçilerini sanat, edebiyat ve müzikle buluşturan; ünlü ressam ve heykeltıraşların eserlerinin sergilenbildiği; sanat ve gastronomiyi bir arada barındırarak ziyaretçilerin evleri ve işyerlerinden sonra nitelikli zaman geçirebilecekleri bir kültür odağı haline gelmiştir. Yalnızca bulunduğu bölgede değil Bodrum Yarımadası genelinde yoğun ilgi gören Zai Bodrum; hem bireysel hem de sosyal vakit geçirmeyi teşvik eden, ev konforunu ve çalışma ortamını bir arada sunan üçüncü bir yaşam alanı olarak talep ve ihtiyaçlara cevap vermeye devam etmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda yürürlükteki imar planında “Konut Alanı” olarak planlanmış 280 ada 3, 4, 5 ve 7 numaralı parsellerde “Özel Kültürel Tesis Alanı” yapımına yönelik imar planı değişikliği talep edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde yer alan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standart büyüklüklere göre sosyal ve kültürel tesisler için asgari standartların kişi başı 0,75 m<sup>2</sup> olması gerektiği bilinmektedir. Ayrıca kamu ortak kullanımına ayrılan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının, hizmet etki alanlarındaki nüfusun erişme mesafesi gözetilerek planlanması da daha sağlıklı, nitelikli ve sürdürülebilir planların ortaya çıkmasında önemli bir husustur. Onaylı planda belirlenen kentsel sosyal altyapı alanlarına bakıldığında 2.761 m<sup>2</sup> büyüklüğünde yalnızca bir adet sosyo-kültürel tesis alanı planlandığı görülmektedir (**Şekil 10**).



**Şekil 10. Onaylı Planda Belirlenen Sosyo-Kültürel Tesis Alanı**

Yoğunlukla konut alanlarının oluşturduğu bu bölgede düşünülen kültürel tesis alanı yapımına ilişkin plan değişikliği ile bölgedeki kentsel sosyal altyapının gerek mekânsal standartları yönünden gerekse erişilebilirliği ve hizmet etki alanı yönünden iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Bölgenin talep ve ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda; tamamı özel mülkiyete ait parselleri kapsayan bahse konu alanda, maliklerin talebi doğrultusunda “Özel Kültürel Tesis Alanı” kullanım kararı getirilmesine yönelik yapılacak plan değişikliği ile kamusal kullanıma ayrılan bir alan için kamulaştırma yükü olmadan bölgenin sosyal altyapı ihtiyacı karşılanabilecektir.

Zai Yaşam Bodrum işletmesine ait bahse konu 280 ada 3 parselde yer alan Öziçi Sokak, No:23 (YKN 286156) adresinde kayıtlı yapı; 4 parselde yer alan 5907. Sokak, No:11 (YKN 287448) adresinde kayıtlı yapı; 5 parselde yer alan Köroğlu Sokak, No:4 (YKN 286270) adresinde kayıtlı yapı ve 7 parselde yer alan Halide Edip Adıvar Caddesi, No:7 (YKN 286147) ve No:5 (YKN 286010) adreslerinde kayıtlı yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "riskli yapı" olarak tespit edilmiştir.

15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Planlama Süreci başlıklı 18. Maddesinin 1. bendinde yer alan “*MADDE 18 – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine*

*göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.*” hükmü kapsamında değerlendirildiğinde; onaylı planda “Konut Alanı” kullanımında kalan bahse konu alanın ilgili mevzuata uygun olarak toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmasıyla, yalnızca bulunduğu bölgeye değil Bodrum Yarımadasının tamamına hitap eden büyük ve nitelikli bir kentsel sosyal altyapı alanı kazandırılacağı; maliklerinin talebi ve rızası ile kamunun ortak kullanacağı ve bölgenin tamamına hizmet eden bir kullanım kararı getirilmesinin ise kentsel sosyal altyapıya ilişkin standartların iyileştirilerek daha sağlıklı, daha nitelikli ve daha yaşanabilir bir çevre sunarken ilgili kurum ve kuruluşların kamulaştırma külfetini de ortadan kaldıracacağı; dolayısıyla yapılacak plan değişikliğinin bölgeye farklı açılardan olumlu yansımaları olacağı kanaatine varılabilmektedir.

Bu hususlar dikkate alınarak Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 ada 3, 4, 5 ve 7 parsellerde “Özel Kültürel Tesis Alanı” yapılmasına yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## **8.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR**

Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 ada 3, 4, 5 ve 7 parseller yürürlükteki imar planında konut alanı kullanımında kalmaktadır. Ada içinde 3 ve 7 numaralı parseller üzerinde yer alan ticari yapıları ile Zai Yaşam Bodrum, yeni nesil kütüphane anlayışıyla gastronomi ve sanatı bir arada barındırarak Bodrum Yarımadasına hizmet vermektedir. Kullanıcıların yoğun ilgi ve talepleri neticesinde tasarladıkları yaşam alanını geliştirmek ve genişletmek isteyen parsel maliklerinin talebi üzerine 280 ada 3, 5 ve 7 numaralı parseller ile 4 numaralı parselin batısı “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. 280 ada 4 parsel üzerinde yürürlükteki plan kararlarına uygun olarak yapılaşan konutlar korunmuş ve 7 metrelik yaya yolu ile bölünen parselin doğusu “Gelişme Konut Alanı” kullanımına ayrılmıştır.

Plan değişikliği yapılan alanda fonksiyon değişikliği yapılmış olsa da yürürlükteki planda öngörülen yapılaşma koşulları korunmuş, yapı yoğunluğu veya kat yüksekliğinde herhangi bir artış yapılmamıştır. Buna göre; zeytinlik vasfına sahip alanlarda emsal değeri E:0.10 olarak, zeytinlik olmayan bölgede de yapılaşma koşulları yine onaylı planda olduğu şekliyle E:0.30 olarak korunmuş ve alanın tamamında yapı yüksekliği ise yürürlükteki planda öngörüldüğü gibi alanın niteliği, doğal yapısı ve geleneksel mimariye uygun ve mevcut teşekküllerle uyumlu olacak şekilde Yençok:6.50 metre olarak korunmuştur.

Mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2008 tarih ve 4319 sayılı kararı ile tescillenen anıt ağaçlar ve 10 metrelik koruma alan sınırları plan üzerinde gösterilmiştir.

Yürürlükteki planda adanın kuzey ve güneyindeki 12 metrelik taşıt yolunu birleştiren ve ada içinde dolaşımı sağlayan 7 metrelik yaya yolu kurgusu yeniden ele alınmıştır. Ada içindeki tüm parsellerin cephe alması şartının sağlandığı göz önünde bulundurulduğunda, yaya yolunun park alanı etrafında iki kola ayrılmasına ihtiyaç duyulmadığı gibi bu gereksiz yapılaşma, üzerinden geçtiği Zeytinlik niteliğindeki parseller için olumsuz bir durum olarak değerlendirilmiş; parsellere hizmet eden tek bir aks olarak düzenlenmiştir.

Mevcut planda konut alanı kullanımında kalan alanın, plan değişikliği ile kültürel tesis alanına dönüştürülmesiyle bölgede yaşayacağı öngörülen nüfusta bir azalma söz konusudur. Bunun yanı sıra bölgeye konumu ve niteliği bakımından Bodrum Yarımadasına hitap eden ilgili mevzuata uygun olacak şekilde kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlarla toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde kentsel sosyal altyapı alanı kazandırılmıştır. Sonuç olarak özel mülkiyete ait parsellerde "Özel Kültürel Tesis Alanı" yapılmasına ilişkin maliklerin talebi üzerine hazırlanan plan değişikliği ile kamu ortak kullanımına ayrılan bu alan için ilgili kurum ve kuruluşlar, üstleneceği kamulaştırma külfetinden muaf olurken mevcut planın kentsel sosyal altyapı alanları yönünden iyileştirilmesi sağlanarak daha sağlıklı ve nitelikli yaşam alanları oluşturulması hedeflenmektedir.

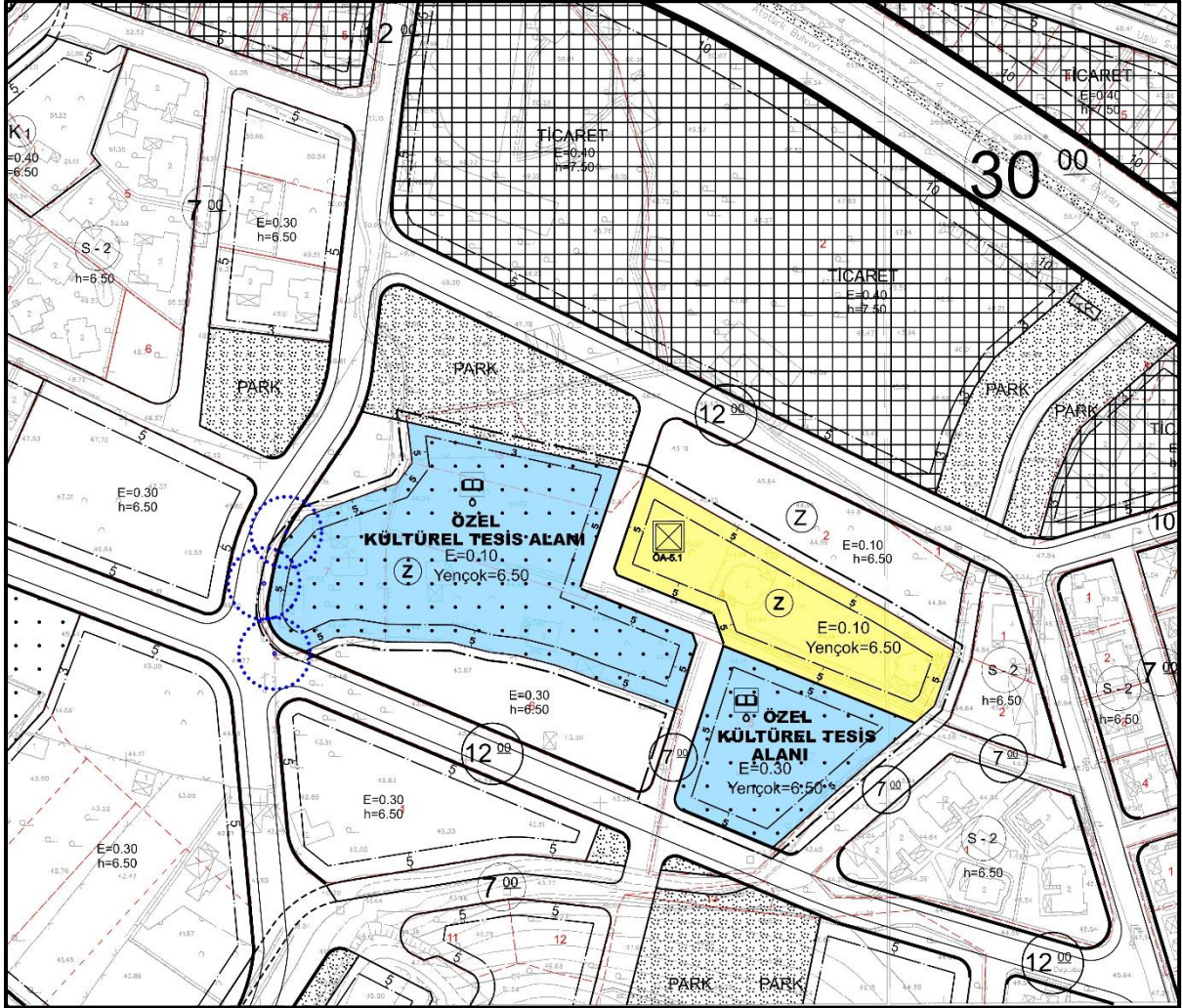
Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 ada 3, 4, 5 ve 7 parsellere ilişkin meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği mekânsal kullanımların alan dağılımları karşılaştırmalı olarak **Tablo 2'** de görülebilmektedir.

**Tablo 2. Meri Plan ve Teklif Plandaki Mekânsal Kullanımlarının Alan Dağılımları**

ALAN KULLANIMLARI	MERİ İMAR PLANI		TEKLİF İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ALANA ORANI (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ALANA ORANI (%)
Özel Kültürel Tesis Alanı	-	-	8.090,40 m <sup>2</sup>	67,87
Gelişme Konut Alanı	9.923,63 m <sup>2</sup>	83,22	2.917,19 m <sup>2</sup>	24,47
Park	647,68 m <sup>2</sup>	5,44	-	-
Yol	1.349,09 m <sup>2</sup>	11,34	912,80 m <sup>2</sup>	7,66
<b>Planlama Alanı</b>	<b>11.920,40 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>11.920,40 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ KONACIK MAHALLESİ 280 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 Ada 3, 4, 5 ve 7 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Şekil 11’de verilmiştir.



Şekil 11. Muğla İli Bodrum İlçesi Konacık Mahallesi 280 Ada 3, 4, 5 ve 7 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği