



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ
KARAKAYA MAHALLESİ
163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLER**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

2024



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Muğla İli Bodrum İlçesi Karakaya Mahallesi
163 Ada 10, 18 ve 21 Parseller İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ	1
2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	7
3. KAPSAM.....	8
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	10
4.1. 163 Ada 10 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları.....	10
4.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları	11
4.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri.....	13
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	15
5.1. 163 Ada 10 Parsel 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	15
5.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	16
5.2.1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	18
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	22
6.1. 163 Ada 10 Parsel 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları	22
6.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları.....	25
6.2.1. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	28

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (163 Ada 10 Parsel).....	24
Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (163 Ada 10 Parsel).....	24
Tablo 3. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (163 Ada 18 ve 21 Parseller) ...	26
Tablo 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (163 Ada 18 ve 21 Parseller) ...	26

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	12
Harita 2. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği	17
Harita 3. Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği	27

ii

RESİM DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak.....	1
Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın.....	2

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, Muğla ili Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bodrum ilçesi, Muğla iline bağlı 13 ilçeden biri olup Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin batısında yer almaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



Plan çalışmalarına konu parsellerin yer aldığı mahalle tapu sisteminde Karakaya Mahallesi olarak geçmektedir. Adres sistemine göre ise ilgili parseller Koyunbaba Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Karakaya Mahallesi Bodrum ilçe merkezinin yaklaşık 25 km kuzeybatısında konumlanmaktadır. İşbu rapora konu 163 ada 10, 18 ve 21 parseller ise mahalle merkezinin yaklaşık 1,2 km doğusunda yer almaktadır.

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



2

Genel ulaşım bağlantıları açısından Muğla ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine hava, kara ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İl karayolu, havayolu ve denizyolu gibi sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parsel imar planlarında 10 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda kuzey ve kuzeybatı cephede yer alan Yonca Sokak, Yasemin Sokak ve İstiklal Caddesi üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parseller imar planlarında 3 metrelik yaya yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda ise herhangi bir yola cephesi bulunmayan parsellere arazi içerisinden erişim sağlanmaktadır.

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisinde olup, 800 metre yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilmektedir. Kaldığı iklim kuşağı sebebiyle, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer.

Planlama alanına ilişkin "Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu" 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7'nci maddesinin 1'nci fıkrasının (d) bendi ile ilgili genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş ve Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 04.04.2012 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Muğla ilinin %77'si dağlar, %12'si platolar ve %11'i ovalarla kaplıdır. Muğla ilinin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 625 metredir. Planlama alanının yer aldığı bölge yamaç olarak nitelendirilebilecek eğimli bir bölgede yer almaktadır.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise Muğla, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,3-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Muğla ili deniz seviyesinden yaklaşık 3000 m yüksekliğe kadar çıkan topografik yapıya sahiptir. İl merkezi dağlar ile çevrelenmiş bir çanak görünümündedir.

Genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir.

Planlama alanı ve yakın çevresi orta ve yüksek eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yükselti analizi ve eğim durumu yerleşilebilirlik açısından doğal eşik teşkil etmektedir.

Muğla il toprakları, Büyük Menderes havzası ve Batı Akdeniz havzasına girer. Bu iki havza, ülkenin orta büyüklükteki havzasıdır. Muğla'nın Gökova Körfezi ile Akdağlar arasında kalan kesimi Batı Karadeniz Havzası'na girer. Batı Akdeniz Havzasının suları Dalaman ve Eşen Çaylarıyla Akdeniz'e boşalmaktadır. Bu çaylar aynı zamanda ilin en önemli iki akarsuyudur.

Muğla ilinin güneyi Akdeniz, batısı Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Denizi'nin doğudan batıya genişliği 150–400 km arasında değişir. Ortalama derinliği 350 m kadar olan Ege Denizinin tabanı, çok daha derin olan Karadeniz (1300 m) ve Akdeniz (1500 m) çanaklarını birbirinden ayıran engebeli bir eşik ya da bir denizaltı platosu özelliğini gösterir.

Muğla ili ve yakın çevresinde yapılan çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhurları ile jeotermal kaynaklar ortaya çıkarılmıştır. Bunların başında mermer, krom ve linyit gelmektedir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.372.377 kişidir. Muğla ili 2023 yılı nüfusu 1.066.736 kişi olup ülke nüfusunun %1,25'ini oluşturmaktadır.

Muğla iline bağlı 13 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Bodrum, Fethiye, Milas, Menteşe ve Marmaris ilçelerine aittir. Bodrum ilçesinin 2023 yılı nüfusu 198.335 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %18,59'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu sisteminde Karakaya Mahallesi kayıtlı olup Adres Kayıt Sistemine göre Koyunbaba Mahallesi sınırları içerisindedir. Koyunbaba Mahallesi 2023 yılı nüfusu 2622 kişidir. Koyunbaba Mahallesi nüfusu Bodrum ilçe nüfusunun %1,32'sini oluşturmaktadır.

Muğla bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindedir. İmalat sanayi fazla gelişmemiş olmakla birlikte, büyük sanayi yatırımlarının

su ürünleri üretimi, mermer istihracı ve işleme yatırımları üzerine olduğu görülmektedir. Muğla'da önde gelen sektörlerin biri de enerji üretimidir. Kurulu 3 büyük termik santral başta olmak üzere hidroelektrik, rüzgar ve güneş enerjisi santralleri de bulunmaktadır. İlin lokomotif sektörü turizmdir.

Araştırma alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bodrum ilçesi Muğla metropoliten alanı içerisinde yer almakta olup sosyal ve ekonomik yapı açısından benzerlik göstermektedir. Planlama alanının yer aldığı mahalle, Bodrum ilçesinin merkezi yerleşimleri dışında yer almaktadır. Bodrum ilçe merkezi ve Muğla il merkezi ile ulaşım imkanı olan yerleşim sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

163 ada 10 parselin ana taşınmaz niteliği "Tarla" olup yüzölçümü 140.886,78 m²'dir. 163 ada 18 parselin ana taşınmaz niteliği "Tarla" olup yüzölçümü 20.135,59 m²'dir. 163 ada 21 parselin ana taşınmaz niteliği "Tarla" olup yüzölçümü 8.842,08 m²'dir.

İlgili parseller imar uygulaması görmemiş olup, parselasyon planı bulunmamaktadır.

Parsellerin doğu cephesinde imar uygulaması görmüş parseller yer almaktadır. Diğer kesimlerde ise tarla vb. nitelikli parseller yer almaktadır. Parseller büyük yüzölçümüne sahiptir. İmar uygulaması görmüş parseller yaklaşık 8000-15000 m² büyüklüğündeki tek ada tek parsel niteliklidir. Villa sitelerinin yer aldığı parseller haricinde ham toprak, çalılık veya mera nitelikli büyük yüzölçümlerine sahip parseller de tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarına konu Karakaya Mahallesi 163 ada 10, 18 ve 21 parsellerin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5000 ölçekli N18-C-16-D pafta numaralı halihazır Bodrum Gümüşlük Belediye Başkanlığı tarafından 13.12.2000 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Karakaya Mahallesi 163 ada 10, 18 ve 21 parsellerin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1000 ölçekli N18-C-16-D-1-A, N18-C-16-D-1-B, N18-C-16-D-1-C ve N18-C-16-D-1-D pafta numaralı halihazır haritalar İller Bankası Anonim Şirketi tarafından 08.06.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Karakaya Mahallesi 163 ada 10, 18 ve 21 parseller ve yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Parseller mahallinde boş arazi niteliğinde

olup yakın çevresinde farklı kullanımlar için ayrılmış benzer nitelikli boş araziler ve villa siteleri yer almaktadır. Parsellerin yakın konumunda inşaat çalışmaları devam eden 11 ve 14 bağımsız bölümden oluşan 2 adet villa sitesi inşaatları tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarına konu parseller üzerinde herhangi bir yapı tespit edilmemiş olup boş parsel niteliğindedir.

Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Muğla ili Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi, 163 ada 10, 18 ve 21 parsellere ilişkin bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parsellerin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parseller üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 9002432 sayılı yazısında;

"... Yapılan incelemede bahse konu taşınmazın, günümüz itibarıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş doğal sit sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

... söz konusu taşınmazlar 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamı dışından kaldığından onaylı kıyı kenar paftaları kapsamında bulunmamaktadır."

ifadelerine yer verilmiştir.

Plana konu parsellere ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; 2014-2023 TR32 Düzey-2 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı-- kapsamındadır. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10,18 ve 21 parsellere ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup parselleri konu alan /100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup meri imar planlarında Makilik-Fundalık Alan olarak belirlenmiştir. Bu durum parsellerin etkin kullanımını kısıtlamaktadır.

Taşınmazların yer aldığı mahalle topografik yapı açısından engebeli ve eğimli bir yapıya sahiptir. Bu durum manzara imkanı sağlamakla birlikte mahalledeki yerleşim dokusunu da yönlendirmektedir. Eğime oturan düşük katlı konut veya turizm tesisi kullanımları ön plana çıkmaktadır. Parselin yer aldığı bölgede benzer uygulamaların yapılabileceği bir yapıya sahiptir.

Karakaya Mahallesi Yalıkavak'a yakınlığı açısından oldukça avantajlıdır. Sürekli konaklama ve ikincil konut kullanımları ile birlikte turizm konaklama tesislerinin de yer seçtiği bir bölgedir. Kıyı kullanımı, doğal yapısı ve benzeri unsurlar mahalleyi cazip kılmaktadır.

Mahallenin Bodrum ilçe ve Muğla il merkezine yakınlığı, kamusal hizmet ağına erişim imkanı, toplu taşıma hizmetleri gibi unsurlar bölgeyi cazip kılmaktadır. Bölgenin gelişme eğilimi göz önüne alındığında plan çalışmalarına konu parsellerin konumu itibari ile yerleşimin gelişme potansiyelinin yüksek olduğu doğu kesimde yer aldığı görülmektedir.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parsel ve 163 ada 18 ve 21 parseller olmak üzere iki adet plan değişikliği çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Parsellere ilişkin ticaret – turizm – konut nitelikli gelişim senaryosu öngörülmuş olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

163 ada 10 parsel ve 163 ada 18 ve 21 parseller olmak üzere iki ayrı bölgede hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin ayrıntılara plan kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ
KARAKAYA MAHALLESİ
163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLER**

PLAN KARARLARI

2024

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 163 Ada 10 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parselin 13,78 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanmıştır. Konu parselin toplam büyüklüğü 14,09 hektardır. Planlanan parsellerden 163 ada 10 parselin sınırları içerisindeki alanın 3043,95 m²'si Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırı ve Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamı dışında kalmakta olup bu alanlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifine konu edilmemiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parsel Makilik-Fundalık-Çalılık Alan kullanımındadır. Ayrıca parselin yer aldığı bölge “Önemli Doğa Alanı” olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinde 13,79 hektarlık alanın tamamı yakın çevresinde yer alan ve mevcut kullanımlarla örtüşen “Tercihli Kullanım Alanı” olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda turizm, konut ve bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal, kültürel ve teknik altyapıya ilişkin kullanımlar birlikte yer alabilir.

Önemli Doğa Alanı statüsü korunmuş olup 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.9.2.2. maddesinde belirtildiği gibi yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmış olup söz konusu alanda “imar planı yapılmasında sakınca olmadığı” belirtmişlerdir.

4.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parsellerin tamamı için hazırlanmış olup toplam 2,90 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parseller Makilik-Fundalık-Çalılık Alan kullanımındadır. Ayrıca parsellerin yer aldığı bölge “Önemli Doğa Alanı” olarak planlanmıştır.

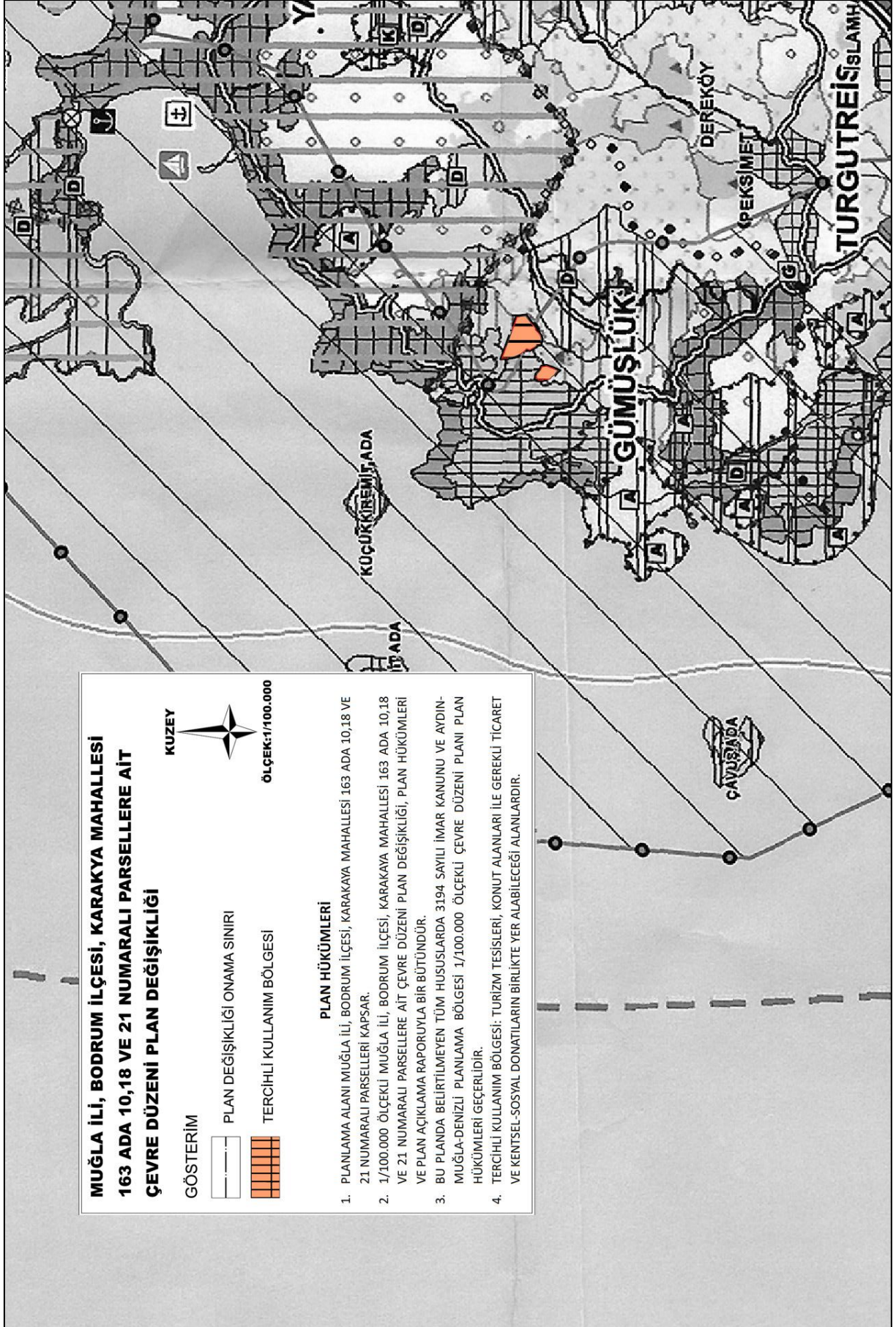
Hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinde 2,90 hektarlık alanın tamamı yakın çevresinde yer alan ve mevcut kullanımlarla örtüşen “Tercihli Kullanım Alanı” olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda turizm, konut ve bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal, kültürel ve teknik altyapıya ilişkin kullanımlar birlikte yer alabilir.

Önemli Doğa Alanı statüsü korunmuş olup 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.9.2.2. maddesinde belirtildiği gibi yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüş sorulmuş olup, **Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 4. Bölge Müdürlüğü'nün** 29.08.2024 tarih ve 15615640 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 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 Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”

İfadelerine yer verilmiştir.

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



4.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya ilçesi 163 ada 10, 18 ve 21 parselleri kapsar.
2. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporları ile bir bütündür.
3. **Tercihli Kullanım Alanları:** Turizm tesisleri, konut alanları ile gerekli ticaret ve kentsel-sosyal donatıların birlikte yer alabileceği alanlardır.
4. Bu planda belirtilmeyen tüm hususlarda; 3194 sayılı imar kanunu ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ
KARAKAYA MAHALLESİ
163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLER**

PLAN KARARLARI

2024

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 163 Ada 10 Parsel 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parselin 13,78 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanmıştır. Konu parselin toplam büyüklüğü 14,09 hektardır. Bu alanın yaklaşık 3043,95 m²'si 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı onama sınırı ve Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamı dışında kalmakta olup bu alanlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine konu edilmemiştir.

Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliği teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde meri planlarda parselin batı cephesine yer alan 10 metrelik taşıt yolundan bağlantı alan ve imar planında yer alan yolların devamlılığını sağlayan 10 metrelik taşıt yolları düzenlenmiştir.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan teklifinde Ticaret – Turizm – Konut Alanı kullanımı önerilmiştir. Parsel eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılacak Park ve Yeşil Alanlar düzenlenmiştir. Park ve Yeşil Alanların sürekliliği sağlanmış olup alan içi dolaşım sisteminin ve yeşil alanların niteliğinin artırılması hedeflenmiştir. Bu alanlar haricinde parselin güneydoğu kesiminde Özel Eğitim Alanı ve Özel Sağlık Alanı, İbadet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı planlanmış olup alana gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere Teknik Altyapı Alanı önerilmiştir.

5.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

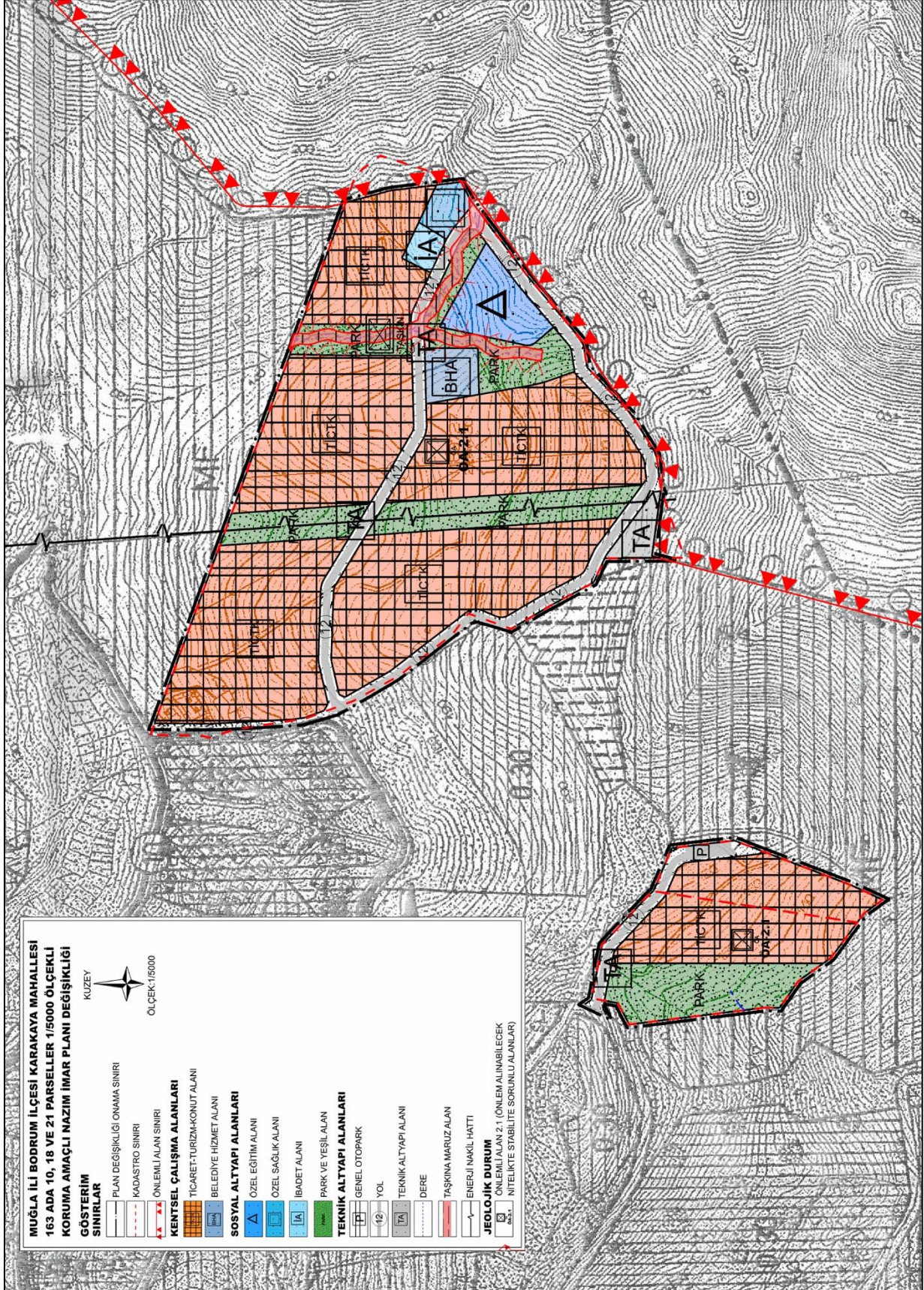
1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Plan bütünlüğünün sağlanması için plan çalışmalarına 88,13 m²'lik tescil harici alan dahil edilmiştir. Toplam plan değişikliği alanı 2,91 hektardır.

Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliği teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Meri planlarda parseller kuzey kesimde yer alan 3 metrelik yaya yolundan cephe almaktadır. Bu yol meri planda 10 metrelik taşıt yolundan bağlantı almaktadır. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde 3 metrelik yaya yolu parsel sınırları içinde genişletilerek 12 metrelik taşıt yoluna çevrilmiş ve doğu kesimde otopark ile sonlandırılmıştır.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan teklifinde Ticaret – Turizm – Konut Alanı kullanımı önerilmiştir. Parsellerin yer aldığı alan eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılacak Park ve Yeşil Alan düzenlenmiştir.

Harita 2. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



5.2.1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Plan

Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KARAKAYA İLÇESİ 163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLERİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT);** KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. ALANIN TAMAMI TURİZM VE/VEYA TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN FAZLA % 80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
6. **BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA;** BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHA LÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. **ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA;** OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
8. **ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA;** HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
9. **İBADET ALANLARINDA;** CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.
10. **PARK ALANLARINDA** ENCÜMEN KARARIYLA;
 - A. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

B. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

C. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,

D. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3’Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT,

E. 5000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

F. 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

11. **TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:** KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİK, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
12. “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
13. 04.04.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN; “GÜMÜŞLÜK (MUĞLA) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. DERE YATAKLARINA MÜDAHALE EDİLMEMELİ, TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KESİNLİKLE KALICI YAPI YAPILMAMALIDIR. “TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. MUSKİ’NİN İÇME, KULLANMA VE ATIKSU HATLARININ BULUNMADIĞI ALANLARDA GEÇİCİ BİR SÜRE BİLE OLSA YATIRIM VE HİZMET SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İÇME-KULLANMA SUYU İHTİYACI, ATIKSU BERTARAFI VE YAĞMUR SUYU ÖNLEMLERİ İLGİLİSİ-İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM-KURULUŞ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

16. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
17. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOYAK İHTİYACI OTOYAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPİ ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
19. PLANDA BELİRLENEN SOSYAL ALTYAPİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
20. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN, MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
21. YAPILAŞMAYA DAİR KOŞULLAR, ALT ÖLÇEKTE BELİRLENECEKTİR.
22. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN MERİ PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ KARAKAYA MAHALLESİ 163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLER

PLAN KARARLARI

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. 163 Ada 10 Parsel 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 10 parselin 13,78 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanmıştır. Konu parselin toplam büyüklüğü 14,09 hektardır. Bu alanın yaklaşık 3043,95 m²'si 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onama sınırı ve Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamı dışında kalmakta olup bu alanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu edilmemiştir.

Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliği teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planında belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde, meri imar planında yer alan 10 metrelik taşıt yolundan bağlantı alan ve imar planında yer alan yolların devamlılığını sağlayan 12 metrelik taşıt yolları düzenlenmiştir. Bu yollar 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine aktarılmıştır. Ayrıca kullanımlar arası yaya sirkülasyonunu organize etmek amacı ile 7 metrelik yaya yolları düzenlenmiştir.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan teklifinde Ticaret – Turizm – Konut Alanı kullanımı önerilmiştir. Belirlenen Ticaret – Turizm – Konut Alanı adalarında taşıt yoluna cepheli kısımlardan 10'ar metre, yaya yoluna cepheli kısımlardan ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Arazi eğimi, mevcut yapılar ve bölgenin özellikleri, parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve bölgesel ihtiyaçları dikkate alınarak plan kapsamında Ticaret – Turizm – Konut Alanı ada/parsel ölçüleri belirlenmiştir. Bu alanlar da yapılaşma koşulları Emsal: 0,30 ve Yençok: 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 21, onuncu bendinde Ticaret – Turizm – Konut Alanlarında konut kullanım oranlarının belirlenmesi gerektiği belirtilmiş olup hazırlanan plan teklifleri kapsamında bu oran %80 olarak belirlenmiştir.

Parsel eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılabilir Park Alanları düzenlenmiştir. Park Alanlarının sürekliliği sağlanmış olup alan içi dolaşım sisteminin ve yeşil alanların niteliğinin artırılması hedeflenmiştir.

Bu alanlar haricinde parselin güneydoğu kesiminde Özel Eğitim Alanı, Özel Sağlık Tesisi Teknik Altyapı Alanı ve Trafo Alanları ile İbadet Alanı kullanımları önerilmiştir.

Özel Eğitim Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 0,30 olup Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Taşıt yoluna cepheli kısımlardan 10'ar metre, yaya yoluna cepheli kısımlardan ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Özel Sağlık Tesisi alanında yapılaşma koşulları Emsal: 0,30 olup Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşıt yoluna cepheli kısımlardan 10'ar metre, yaya yoluna cepheli kısımlardan ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

23

Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenen kullanımda E:0,20 olup alanın büyüklüğü 1,544.01 m² olup 112.83 m² Trafo Alanı, planlama alanının ihtiyaçlarını karşılamak üzere düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan teklifinde Belediye Hizmet Alanı, Cami, Park, Trafo Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanımlarını kapsayan toplam Düzenleme Ortaklık Payı %28.67 olarak hesaplanmıştır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği, 163 ada 10 parselde yer alan ilişkin alan kullanım ve dağılımları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (163 Ada 10 Parsel)

Alan Kullanımları	Öneri Plan		
	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran (%)
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	91,714.79	9.17	66.54%
Özel Sağlık Tesisi	1,578.21	0.16	1.14%
Özel Eğitim Alanı	5,030.97	0.50	3.65%
Belediye Hizmet Alanı	1,992.68	0.20	1.45%
Cami	1,069.78	0.11	0.78%
Park	11,557.63	1.16	8.38%
Trafo Alanı	112.83	0.01	0.08%
Teknik Altyapı Alanı	1,544.01	0.15	1.12%
Yol	23,241.93	2.32	16.86%
Toplam	137,842.83	13.78	100.00%
DOP Oranı	28.67%		

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)s

Nüfus Hesapları

Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Plan değişikliği teklifinde önerilen Ticaret – Turizm – Konut Alanı büyüklüğü 91,714.79 m²'dir. Çalışma kapsamında konut kullanım oranı maksimum %80 olarak belirlenmiştir. Bu da plan değişikliği kapsamında Ticaret – Turizm – Konut Alanı'nın maksimum 73,317.83 m²'sinin konut alanı olarak kullanılabileceğini ifade etmektedir. 0,30 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Bodrum ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 384 kişidir.

24

Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (163 Ada 10 Parsel)

Nüfus Hesabı	Alan (m ²)	Maksimum Konut Alanı (%80)	Toplam İnşaat Alanı		Toplam Konut Adedi		Nüfus	
			Emsal	Alan (m ²)	Ort. Konut Büy. (m ²)	Adet	Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	91,714.79	73,371.83	0.30	22,011.55	150	147	2.62	384

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

6.2. 163 Ada 18 ve 21 Parseller 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Karakaya Mahallesi 163 ada 18 ve 21 parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Plan bütünlüğünün sağlanması için plan çalışmalarına 88,13 m²'lik tescil harici alan dahil edilmiştir. Toplam plan değişikliği alanı 2,91 hektardır.

Gümüşlük (Muğla) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliği teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planında belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinde, 3 metrelik yaya yolu parsel sınırları içinde genişletilerek 12 metrelik taşıt yoluna çevrilmiş ve doğu kesimde otopark ile sonlandırılmıştır. Bu yollar 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine aktarılmıştır.

25

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan teklifinde Ticaret – Turizm – Konut Alanı kullanımı önerilmiştir. Belirlenen Ticaret – Turizm – Konut Alanı adalarında taşıt yoluna cepheli kısımlardan 10'ar metre, yaya yoluna cepheli kısımlardan ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Bu alanlar da yapılaşma koşulları Emsal: 0,30 ve Yençok: 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 21, onuncu bendinde Ticaret – Turizm – Konut Alanlarında konut kullanım oranlarının belirlenmesi gerektiği belirtilmiş olup hazırlanan plan teklifleri kapsamında bu oran %80 olarak belirlenmiştir. Parseller eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılacak Park Alanları düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan teklifinde toplam Düzenleme Ortaklık Payı %38,87 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (163 Ada 18 ve 21 Parseller)

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	17,767.58	1.78	61.13%
PARK	8,233.81	0.82	28.33%
TRAFO ALANI	36.69	0.00	0.13%
YOL	3,027.72	0.30	10.42%
TOPLAM	29,065.80	2.91	100.00%
DOP ORANI	38,87%		

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Planlama çalışmalarına konu olan 163 ada 18 ve 21 parsellerin toplam alan büyüklüğü 28.977,67 m² olup plan bütünlüğünün sağlanması için plan çalışmalarına 88,13 m²'lik tescil harici alan dahil edilmiştir. Son durumda toplam plan değişikliği alanı 2,91 hektardır.

Nüfus Hesapları

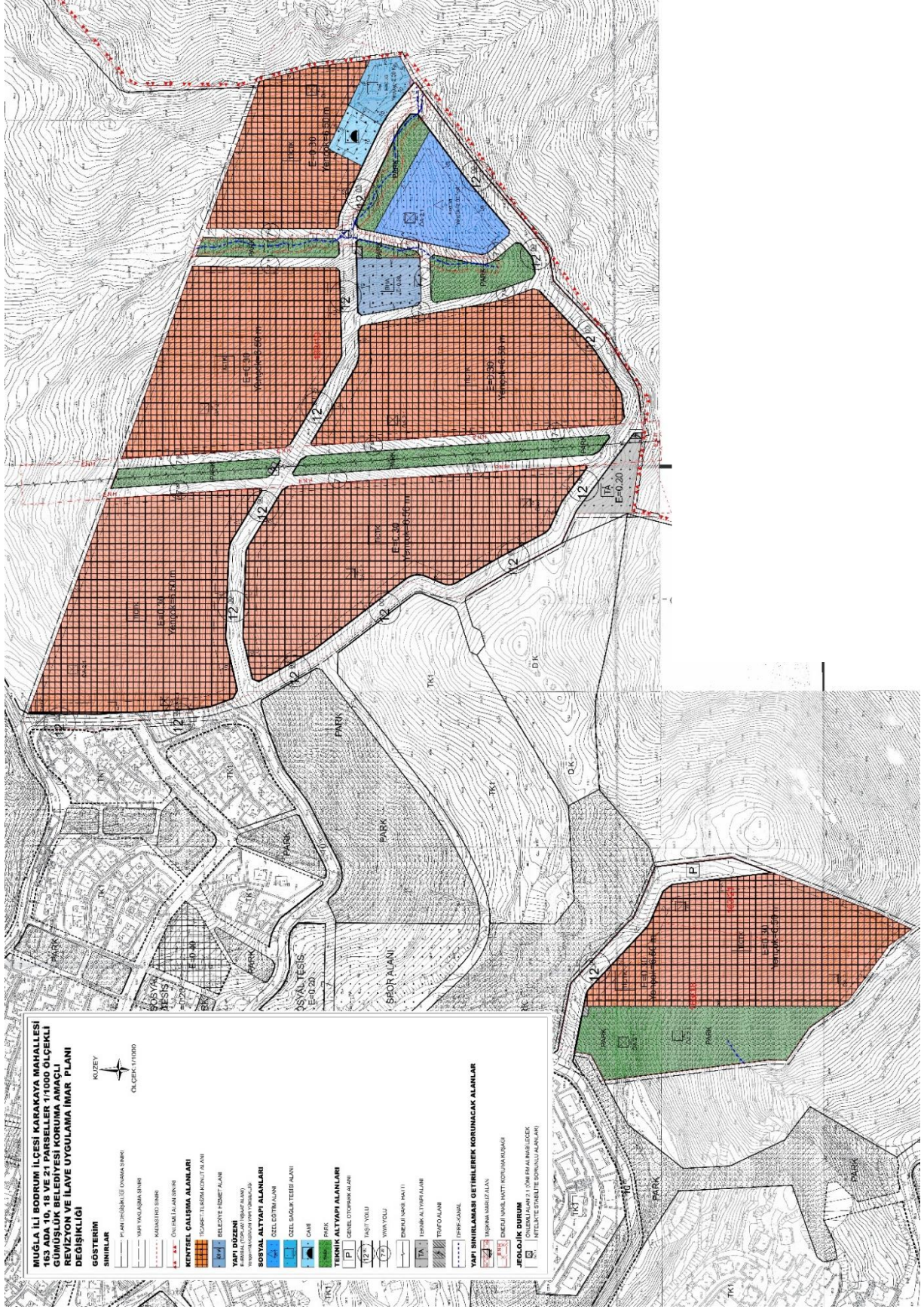
Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Plan değişikliği teklifinde önerilen Ticaret – Turizm – Konut Alanı büyüklüğü 17,767.58 m²'dir. Çalışma kapsamında konut kullanım oranı maksimum %80 olarak belirlenmiştir. Bu da plan değişikliği kapsamında Ticaret – Turizm – Konut Alanı'nın maksimum 14,214.06 m²'sinin konut alanı olarak kullanılabileceğini ifade etmektedir. 0,30 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Bodrum ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 74 kişidir.

Tablo 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (163 Ada 18 ve 21 Parseller)

Nüfus Hesabı	Alan (m ²)	Maksimum Konut Alanı (%80)	Toplam İnşaat Alanı		Toplam Konut Adedi		Nüfus	
			Emsal	Alan (m ²)	Ort. Konut Büy. (m ²)	Adet	Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	17,767.58	14,214.06	0.30	4,264.22	150	28	2.62	74

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Harita 3. Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



6.2.1. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan

Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KARAKAYA İLÇESİ, 163 ADA 10, 18 VE 21 PARSELLERİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT);** KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. ALANIN TAMAMI TURİZM VE/VEYA TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN FAZLA % 80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BU ALANLARDA YER ALACAK OLAN KULLANIMLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.30 VE Yençok: 6,50m OLACAKTIR.
4. **BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA;** EMSAL: 0.20, Yençok: 2 KAT OLACAKTIR. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHA LÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.
5. **ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA;** EMSAL:0.30 VE Yençok: 2 KAT OLACAKTIR. OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI YER ALABİLİR.
6. **CAMİ ALANLARINDA;** CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.
7. **ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA;** EMSAL:0.30 VE Yençok: 2 KAT OLACAKTIR. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

8. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- a. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- b. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,
- c. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYOL YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOYOL MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYOL,
- d. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3’Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT,
- e. 5000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,
- f. 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

9. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; YER ALACAK OLAN KULLANIMLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL:0.20 OLACAKTIR. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI VE DOĞALGAZ TEKNİK TESİS ALANLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİK, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

10. “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.

11. 04.04.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN; “GÜMÜŞLÜK (MUĞLA) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

- 12.** DERE YATAKLARINA MÜDAHALE EDİLMEMELİ, TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KESİNLİKLE KALICI YAPI YAPILMAMALIDIR. "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13.** MUSKİ'NİN İÇME, KULLANMA VE ATIKSU HATLARININ BULUNMADIĞI ALANLARDA GEÇİCİ BİR SÜRE BİLE OLSA YATIRIM VE HİZMET SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İÇME-KULLANMA SUYU İHTİYACI, ATIKSU BERTARAFI VE YAĞMUR SUYU ÖNLEMLERİ İLGİLİSİ-İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM-KURULUŞ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
- 14.** 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 15.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 16.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOPIK İHTİYACI OTOPIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 17.** YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN, MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 18.** BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN MERİ PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.