



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ağustos 2024





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
A. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	2
B. PLANLAMA SÜRECİ.....	4
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	4
1.1. MÜLKİYET YAPISI.....	4
1.2. ARAZİ YAPISI.....	5
1.3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT	5
2. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
3. MER'İ PLANLAR.....	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
3.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI.....	9
C. İMAR PLANI TEKLİFİ	10
1. GENEL KARARLAR.....	10
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	11
3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	3
Harita 3. İlin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	3
Harita 4. Kadastral Durum.....	4
Harita 5. Arazi Yapısı.....	5
Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	7
Harita 7. Planlama Alanı'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu	9
Harita 8. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	14

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı	5
Tablo 2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları	11
Tablo 3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı.....	13
Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması	13



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 8,36 hektarlık alan, sosyal konut projeleri kapsamında vatandaşların ucuz konut sahibi olması ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından projelendirilmeye başlanmıştır.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 132 Ada 199, 201, 202 ve 204 parseller ve yakın çevresinde toplam 76.426,90 m² yüzölçümüne sahip alandaki arsa ve toprak vasfında olan dört parselin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi'ndedir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, planlamaya konu alan, plansız alanda kalmaktadır. Sosyal konut projeleri kapsamında, konut ve donatı alanları için gerekli olan alanların üretilebilmesi için imar planı hazırlanması gerekmektedir.

Yaklaşık 76.426,90 m²lik planlama alanı, bahsi geçen ve alanın içerisindeki dört parselin bir kısmında ve komşuluğunda bulunan kadastral yollarda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenildiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Bu nedenle de Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi 132 Ada 199, 201, 202 Ve 204 Parseller için 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekmektedir.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



A. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Muğla İli'nin topraklarının büyük kısmı Güney Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Her iki denize de kıyısı bulunmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

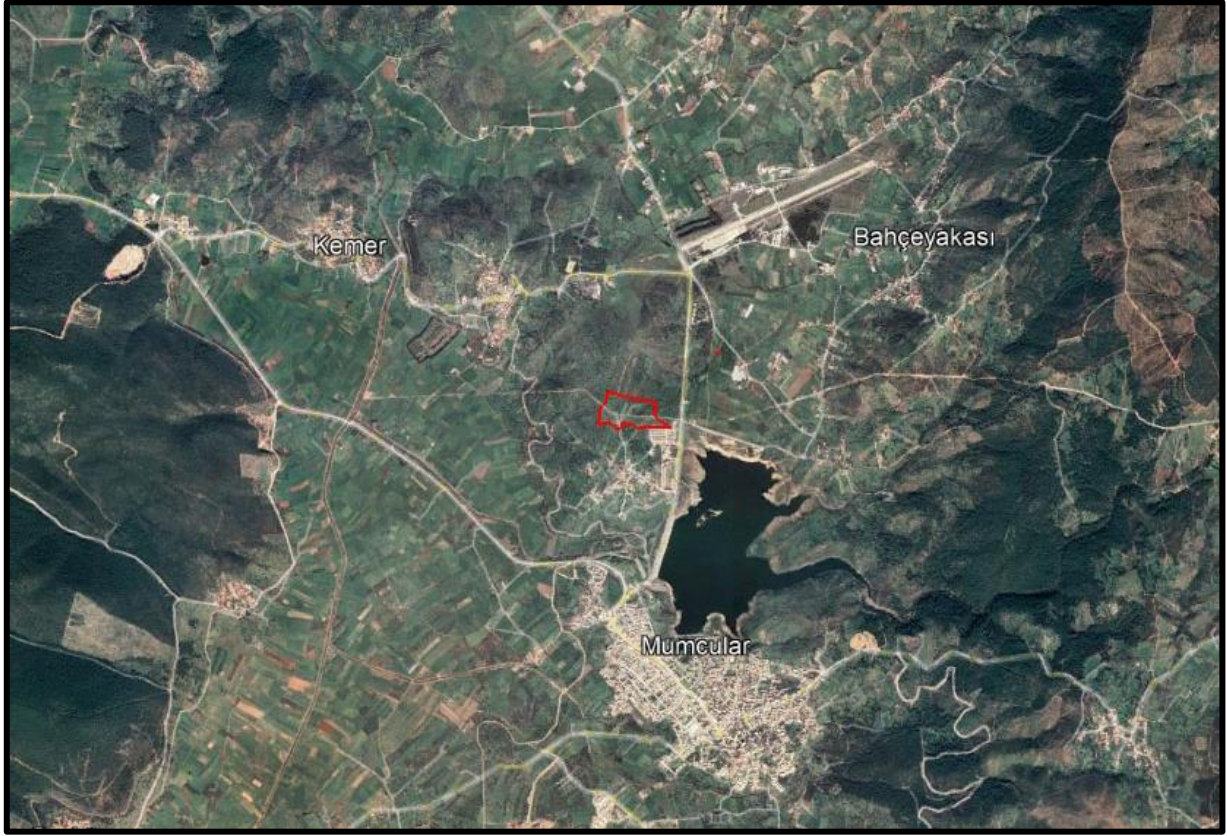
2023 yılı verilerine göre Muğla İli nüfusu 1.066.736, Bodrum İlçesi nüfusu ise 198.335 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 82 kişi/km²'dir. İlin Bodrum dahil 13 ilçesi bulunmaktadır.



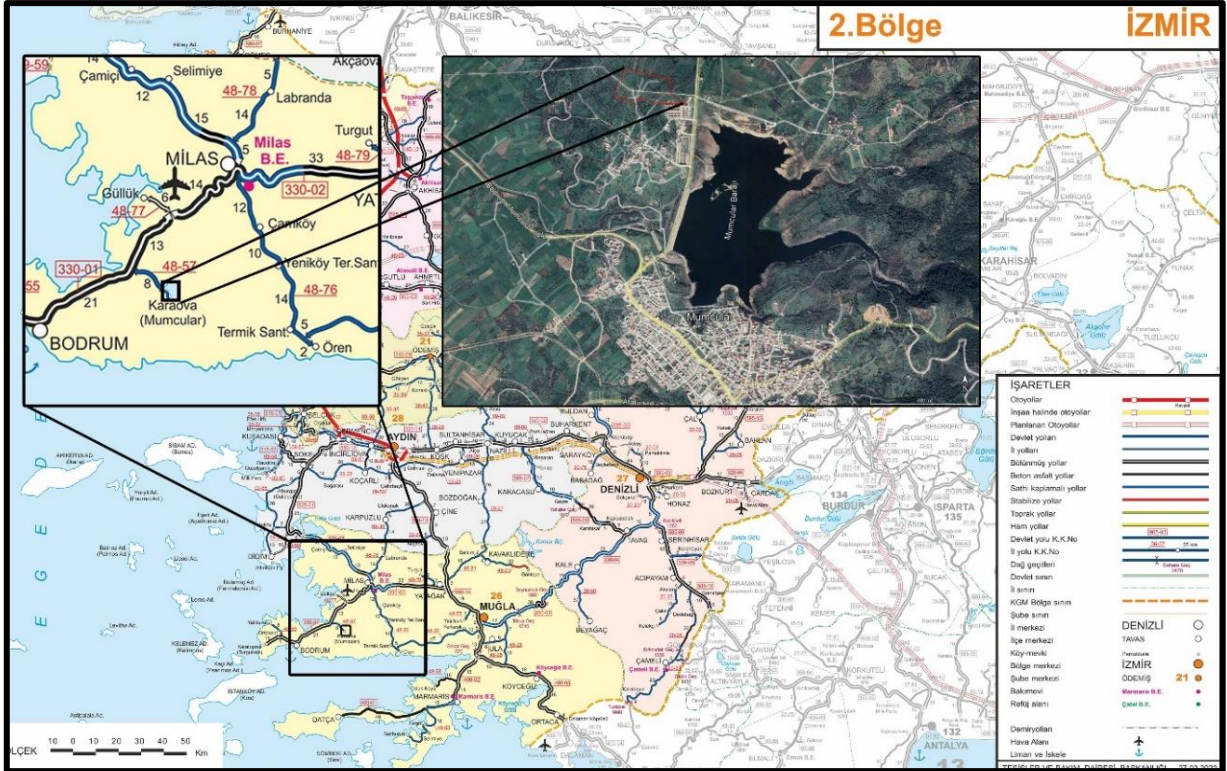
Harita 1. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Muğla İli, Bodrum İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin kuzey doğusunda yer aldığı görülmektedir.

Muğla İl Merkezi ve Bodrum İlçe Merkezi arası uzaklık 109 km'dir. Planlama alanı ve Bodrum ilçe merkezi arası uzaklık ise yaklaşık 30 km'dir. Planlama alanına, bölünmüş yollar üzerinden Karaova bağlantısı ile ulaşabilmektedir.



Harita 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Harita 3. İlin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu

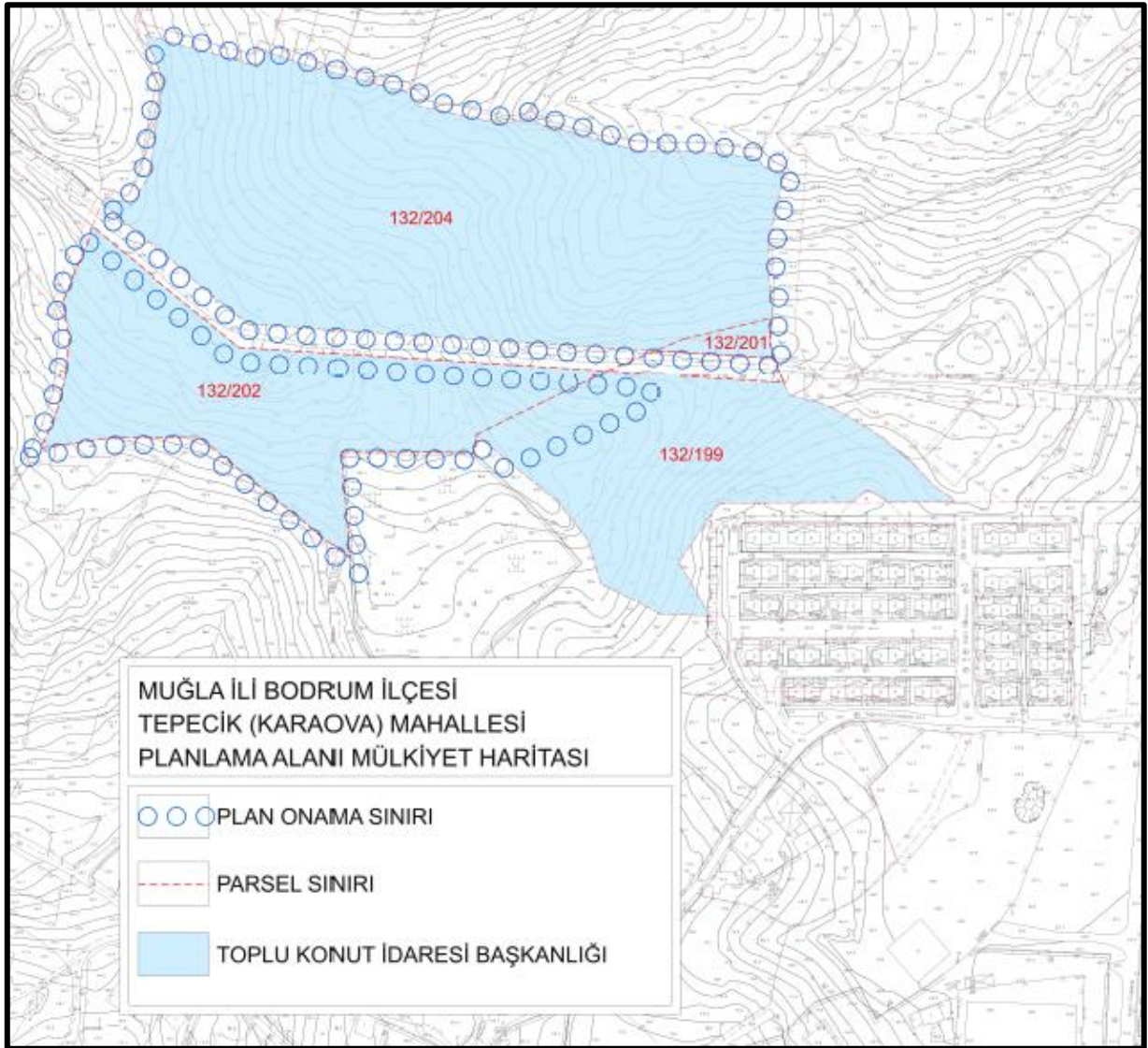


B. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

1.1.MÜLKİYET YAPISI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 132 Ada 199, 201, 202 ve 204 parseller ve yakın çevresinde toplam 76.426,90 m² yüzölçümüne sahip alandaki arsa ve toprak vasfında olan dört parselin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi'ndedir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Harita 4. Kadastral Durum



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu

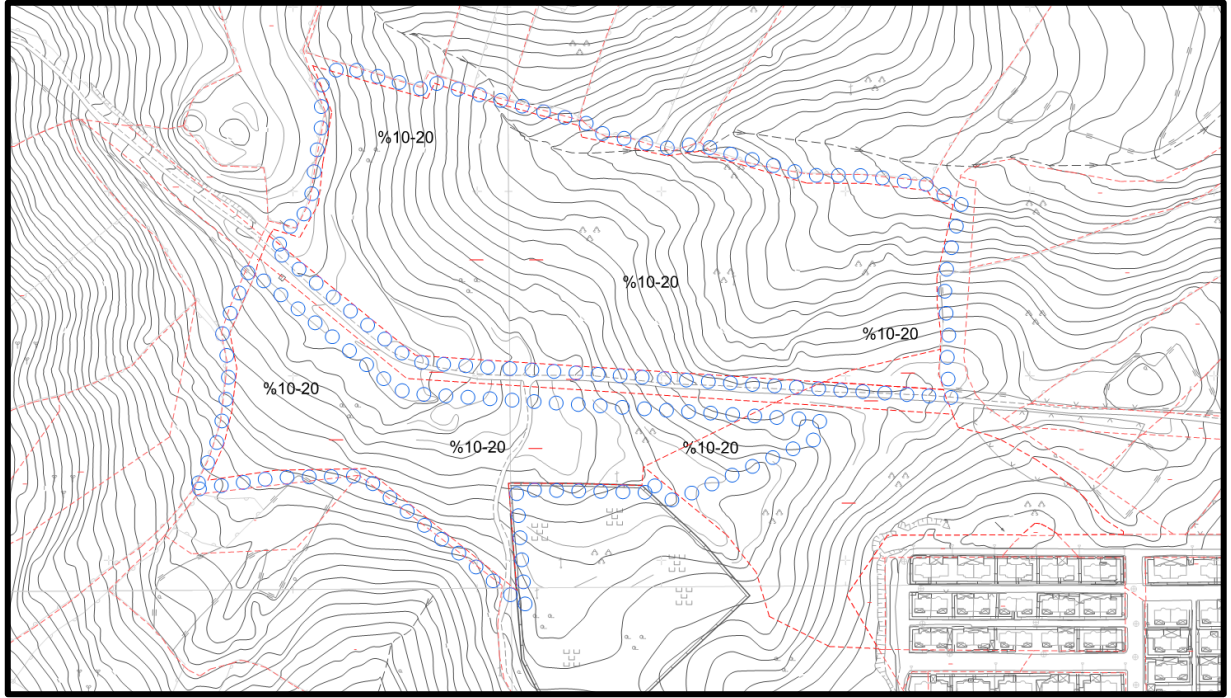


Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (M2)
132	199	Arsa	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	16.342,08
132	201	Arsa	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	754,39
132	202	Ham Toprak	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	18.445,43
132	204	Ham Toprak	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	40.885,00
TOPLAM				76.426,90

1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı içerisindeki yüksekliklerin 72 metre ile 92 metre arasında ve alan içerisinde eğimin %10-20 arasında değiştiği gözlenmiştir.



Harita 5. Arazi Yapısı

1.3.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

“Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 7,11 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 27.09.2023 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Planlama çalışması yapılacak olan alan “Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır.



İlgili raporun sonuç ve öneriler kısmında;

“Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

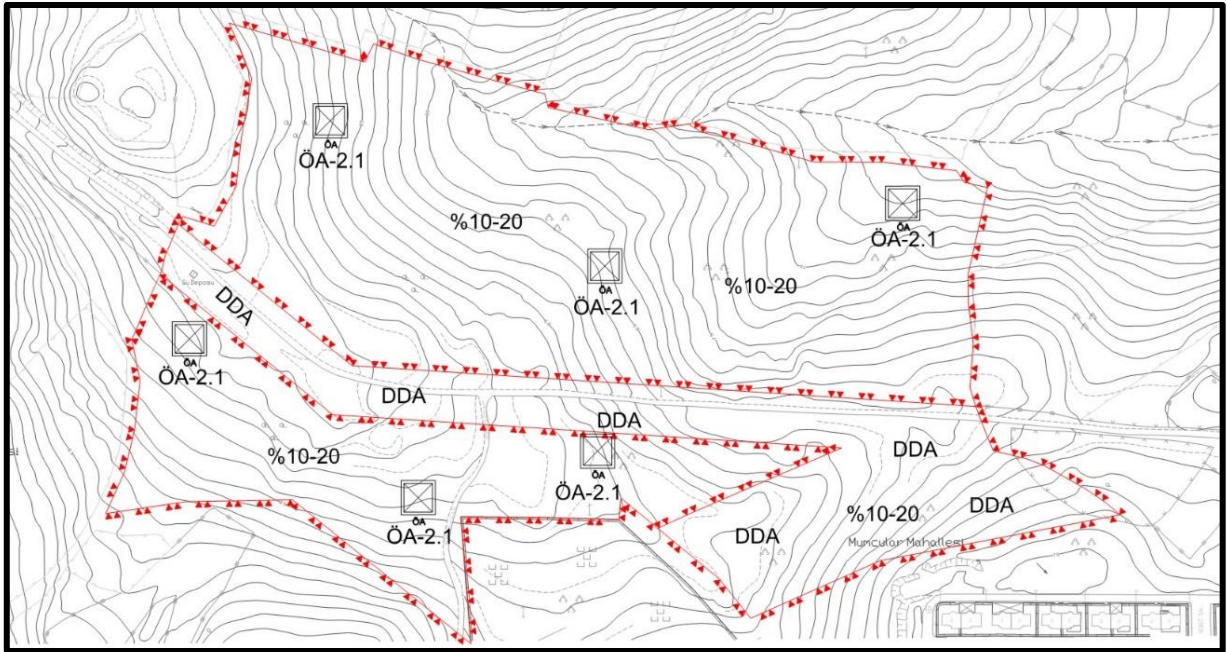
İnceleme alanının Jeolojisini Orta Triyas yaşlı Karaova Formasyonu (TRkv’na ait kızılımsı kahve renkli, çok ayrışmış, zayıf-çok zayıf dayanımlı, metakumtaşı, metakonglomera, şist ardalanması birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 arasında değişmektedir. Karaova Formasyonuna ait kaya birimler RQD’ye göre çok düşük kaliteli kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*
- *Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.*
- *Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve*

uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı, boru hattı v.b. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.”






Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası





MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu





İLİ	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Ayşe Çağlayan Jeoloji Mühendisi  Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.
İLÇESİ	BODRUM	
BELDE – MEVKİ	-	
KÖY / MAHALLE	TEPECİK MAH.	
PAFTA NUMARALARI:	1/1000 ölçekli N19D-14A-4D, N19D-14A-4C, N19D-14D-1B	
ADA	132	
PARSEL	199-201-202-204	


Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi



Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

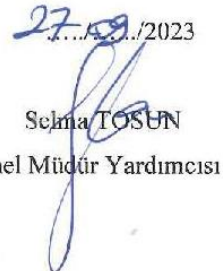

Amel ve BOYRACI
Jeofizik Yüksek Mühendisi



Özge Kurbanoğlu
Jeoloji Mühendisi


Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 Gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onaylanmıştır

26.09./2023

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı

27.09./2023

Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
27.09./2023

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Onay Sayfası Örneği 1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Sayfası Örneği

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

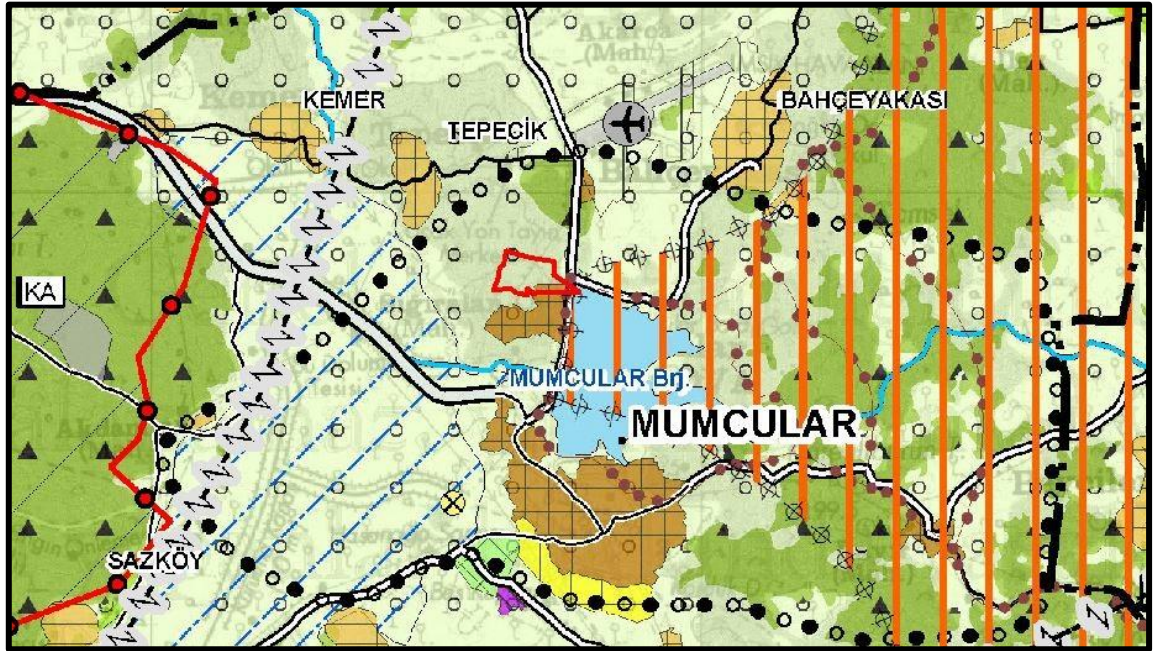
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 132 Ada 199, 201, 202, ve 204 Parsellerde sosyal konut projesine ilişkin temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

3. MER'İ PLANLAR

3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi, 132 Ada 199, 201, 202 ve 204 parselleri kapsayan planlama alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan"a komşu olup "Tarımsal Arazi Kullanımları - Tarım Arazisi" olarak tanımlıdır.



Harita 7. Planlama Alanı'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

3.2.ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI

Planlamaya konu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



C. İMAR PLANI TEKLİFİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 8,36 hektarlık alan, sosyal konut projeleri kapsamında vatandaşların ucuz konut sahibi olması ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından projelendirilmeye başlanmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen sosyal konut projeleri kapsamında, konut ve donatı alanlarının üretilebilmesi için projelendirilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Yaklaşık 7,64 hektarda projelendirilen alandaki mülkiyet, parselasyon ve eşikler dikkate alındığında tamamı sınır içerisinde kalan 5,76 ha'lık alanın plan onama sınırı olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

1. GENEL KARARLAR

Planlama alanında, alanın konum ve özellikleri belirlenerek fiziksel analizler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup, bu kapsamda;

- Yapay ve doğal eşiklerin tamamı korunmuş, coğrafyanın elverdiği ölçüde de bu eşiklere müdahale etmeden planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- Planlama alanının Mumcular Kent Merkezi'ne olan yakınlığı, kullanım kararlarında öncelikli olarak değerlendirilmiştir.
- Alanda ihtiyaç duyulan donatı alanlarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar doğrultusunda yer verilmiştir.
- Alanın genelinde "Gelişme Konut Alanı" önerilmiş ve gelecek nüfusa göre ihtiyaç duyulan ticaret ve donatı alanları ayrılmıştır.
- Konutlar başta olmak üzere, büyük alan kullanımlarının tamamına yetecek ve bu fonksiyonların en uygun seviyede çalışmasını sağlayacak düzeyde ulaşım aksları önerilmiştir.

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Tepecik (Karaova) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 132 Ada 199, 201, 202 ve 204 parsellerin (Taşınmazların tamamı: 76.426,90 m²) 57.637,04 m²'lik kısmında gerçekleştirilmektedir.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta plansız olan planlama alanında, gelişme konut alanı, ticaret alanı, anaokulu ve ilkokul alanı, sosyal tesis alanı, trafo alanı, park ve yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alanda ulaşım 12 metrelik yollar ile sağlanmaktadır.

2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Muğla İli'nin orta-yüksek tehlikeli deprem bölgelerinde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Gelişme konut adalarında ortalama brüt 110 m² büyüklüğündeki bir (1) konutta bir (1) hane yaşayacak şekilde nüfus kabulü yapılmıştır.

Bu sayede nazım imar planı teklifinden gelen orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 k/ha) üst sınırı korunmuştur.

Tablo 2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları

KONUT GRUBU	NİTELİK	ALAN (m ²)	İNŞAAT HAKKI	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	DAİRE SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KONUT GRUBU NÜFUSU
E=0,90	Gelişme Konut	34.065	30.658	115	266	2,7	719
TOPLAM							719

- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - “Müşterek parseller” gelişme konut alanı toplam 34.065 m²
 - “Müşterek parseller” inşaat hakkı (emsal=KAKS) E=0,90
 - “Müşterek parseller” ortalama konut büyüklüğü 115 m²
 - Ortalama konut sayısı (30.658 m² x 0,90 / 115 m²) 266 adet
 - Ortalama hane halkı büyüklüğü ise “TÜİK, İllere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2023 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü” verisi baz alınarak 2,70 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
 - “Müşterek parseller” plan nüfusu (266 hane x 2,70 kişi/hane) 719 kişidir.

Planlama alanında toplam 719 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama İmar Planı teklifinde üst ölçek plan kararları doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Teklif plan ile;

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir ve blok yapılaşmaya uygun yapı adaları ile makroform oluşturulmuş, ulaşım ağı da bu hedefle çözülmüştür.
- Alan eğimin ve eşiklerin el verdiği ölçüde taşıt yolları ile çözümlenmiştir.
- Alanın büyük bir kısmı park ve yeşil alanlara ayrılmıştır.
- Nazım imar planı yoğunluk kararlarına uygun olarak gelişme konut alanları (orta yoğunluklu, 180 k/ha) üretilmiştir. Toplu Konut İdaresince projelendirilecek gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları E=0,90, Yençok=4KAT olarak belirlenmiştir.
- Bu konut alanları ile park alanları dışında kalan alanlar ticaret ve donatı aksı odaklı planlanmıştır.
- Konut bölgelerinde küçük ticaret ve donatı alanı ayrılarak kentlinin hizmet ihtiyacı karşılanmıştır.

57.637,04 m² büyüklüğündeki planlama alanına giriş ve çıkışlar 12 metre genişliğindeki taşıt yolu ile sağlanmaktadır.

Alan içerisindeki ana dağıtıcı taşıt yolu 12 metre olarak önerilmiştir.

Şekilsiz parsel geometrilerine karşın konut yapılarının düzenli üretilebilmesi için olabildiğince dikdörtgen formlu adalar tasarlanmış ve konut bölgelerinin karşısında ve çeperlerinde yeşil alanlar bırakılmıştır. Bu sayede yeşil alanlar ile donatılar arasında rekreatif süreklilik sağlanmıştır.

Toplam 76.426,90 m²lik yüzölçümüne sahip mülkiyete, yakın çevredeki kadastral yollar da dahil edilerek toplam 18.789,86 m²lik alan plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan onama sınırı olarak belirlenmiştir.

12 metrelik ana taşıt yolu üzerinde eğitim, sosyal tesis ve ticaret gibi hizmet ve donatı alanları önerilmiş ve planlama alanında yaşayanların bu hizmetlere mümkün mertebe erişimi sağlanmıştır.

Muğla İli Bodrum İlçesi Tepecik (Karaova) Mahallesi 132 Ada 199, 201, 202 ve 204 Parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



Tablo 3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN
Gelişme Konut Alanı	34.064,69	59,10
Ticaret Alanı	1.000,00	1,73
İlkokul Alanı	5.102,28	8,85
Park	10.122,24	17,56
Sosyal Tesis Alanı	1.000,00	1,73
Trafo Alanı	183,41	0,32
Yol	6.164,42	10,70
TOPLAM	57.637,04	100,00

Motorlu taşıtların, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanan 12 metrelik taşıt yollarının profilleri ihtiyaca göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, yol kenarı otomobil parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir. Planlama alanının 6.164,42 m²'si (%10,70) yollara ayrılmıştır.

Yapı ve donatı adalarında (trafo alanları hariç) yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 5 metre olarak planlanmıştır.

Uygulama İmar Planı'nın alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en fazla kullanımın %59,10 ile gelişme konut alanları olduğu görülmektedir. Ardından %17,56 ile park alanları gelmektedir. Park alanlarını %8,85 ile ilkokul alanları izlemektedir.

Planlama alanındaki donatı alanlarının mevcut kentsel hizmetlere olan uzaklığı, yaşayacakların nüfus büyüklüğü ve kamusal kullanım ihtiyaçları ile sınırlı ve şekilsiz geometriye sahip parsel alanlarından en yüksek düzeyde fayda sağlanabilmesi esasına göre verilmiştir. Ayrıca belirlenen donatı fonksiyonlarında da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 11'de (ve Ek-2 Tablosunda) verilen standartlara mümkün mertebe uyum sağlanmıştır.

Tablo 4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması

FONKSİYON	PLANLANAN ALAN (M ²)	STANDART (M ² /KİŞİ)	OLMASI GEREKEN ALAN (M ²)	FARK
İlkokul Alanı	5.102	2,00	1.438	+3.664
Park	10.122	10,00	7.190	+2.932
Sosyal Tesis	1.000	1,25	899	+101
Trafo Alanı	183	1,25	1.079	-895
TOPLAM	16.408		15.530	+878

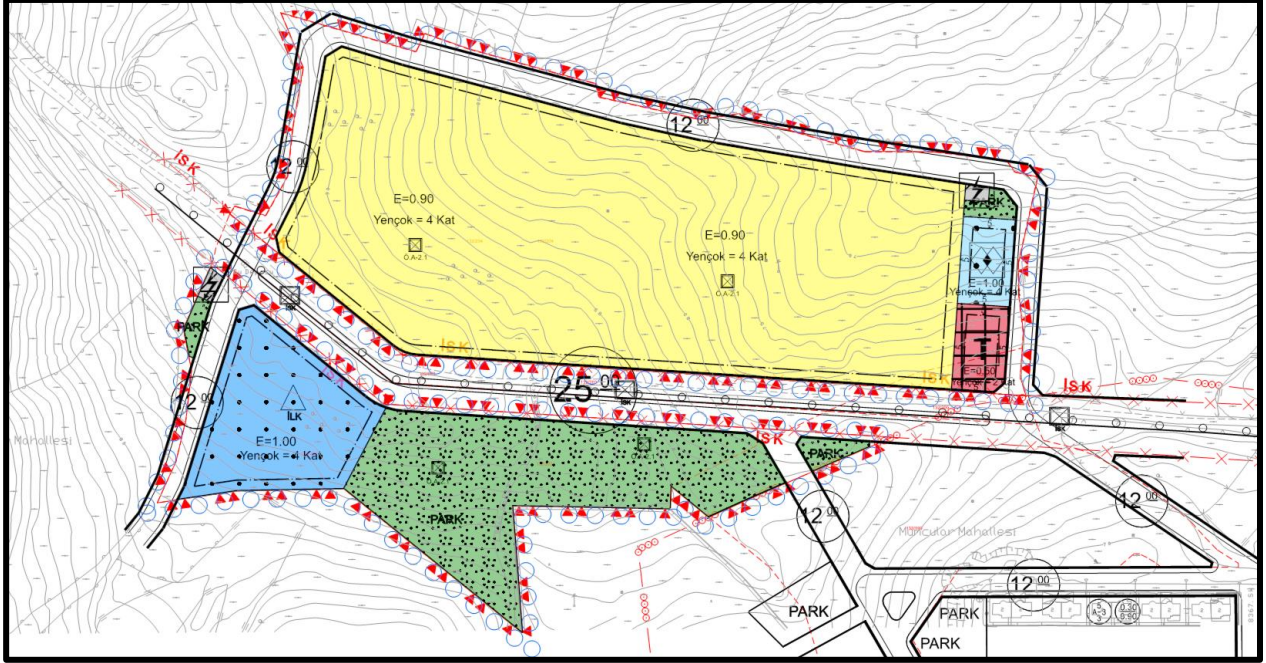
Alanda yaşaması muhtemel nüfusun ihtiyaç duyacağı öngörülen donatı alanları toplam 15.530 m² iken yapılan planlama çalışmasında ayrılan donatı alanı 16.408 m² olup +878 m² fazla fark vardır. Tüm donatı tiplerinin proje içerisinde yer seçmesinin mümkün olmaması, ihtiyaç alanlarının (olması gereken) yönetmelikçe belirlenen minimum parsel büyüklüklerine yaklaşamaması ile



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199, 201, 202 VE 204 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



erişim mesafeleri ve donatıların inşaat alanı yoğunlukları göz önünde bulundurulduğunda projelendirilen ve yakın çevredeki komşu donatı alanlarının hesaplanan nüfus için vereceği hizmet yeterli olacaktır.



Harita 8. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi