



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KUMBAHÇE MAHALLESİ

İÇMELER MEVKİİ

TEKNE İMAL VE ÇEKEK YERİ AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
HARİTA LİSTESİ	ii
ŞEKİL LİSTESİ	ii
GÖRÜNTÜ LİSTESİ	ii
TABLO LİSTESİ	ii
BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
BÖLÜM 2: PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	3
BÖLÜM 3: PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	3
3.1.Muğla İlinin Sosyal ve Ekonomik Yapısı.....	3
3.2.Bodrum İlçesinin Sosyal ve Ekonomik Yapısı	4
3.3.Kumbahçe Mahallesi'nin Sosyal ve Ekonomik Yapısı	5
BÖLÜM 4: PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	5
BÖLÜM 5: İDARİ YAPI VE SINIRLAR	6
BÖLÜM 6: PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	7
BÖLÜM 7: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	8
BÖLÜM 8: MÜLKİYET BİLGİSİ	8
BÖLÜM 9: ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
9.1.Planlama Alanının ÇDP Üzerindeki Konumu	9
9.2.ÇDP Plan Hükümleri	9
BÖLÜM 10: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	10
BÖLÜM 11: PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	11
BÖLÜM 12: HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	11
BÖLÜM 13: PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	12
13.1.Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	12
13.2.Hidrografik ve Oşinografik Rapor	13
13.3.Fizibilite ve Modelleme Raporu	14
13.4. Denizel Ekosistem Raporu	15
13.5. Trafik Etüt Raporu	15
BÖLÜM 14: PLAN KARARLARI	15
14.1.İmar Planı Gerekçesi.....	15
14.2.Tekne İmal ve Çekek Yeri Amaçlı Nazım İmar Planı.....	19

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri	1
Harita 2: Bodrum İlçesinin Muğla İlindeki Konumu	2
Harita 3: Muğla İlinin Ulaşım Haritası	5
Harita 4: Muğla İli İdari Haritası	6
Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Kıyı Tesisleri.....	7
Harita 6: Mülkiyet Durumu	8
Harita 7: Planlama Alanının ÇDP Üzerindeki Konumu	9
Harita 8: Planlama Alanı Çevresi Mer'i Plan Bilgisi.....	10
Harita 9: 25Bin Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu	11
Harita 10: Planlama Alanının Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Durumu	12
Harita 11: Planlama Alanının Batimetri Haritasına Göre Durumu	13
Harita 12: Tekne İmal ve Çekek Yeri Amaçlı Nazım İmar Planı.....	19

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Pafta Anahtarları	11
----------------------------------	----

GÖRÜNTÜ LİSTESİ

Görüntü 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	2
Görüntü 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	3

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Alan Kullanımları.....	19
---------------------------------	----

BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesinde, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesiinde yer almaktadır. Ege Bölgesi, kuzeyde Marmara, doğuda İç Anadolu, güneyde Akdeniz bölgeleriyle, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir. Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip bölgesidir.

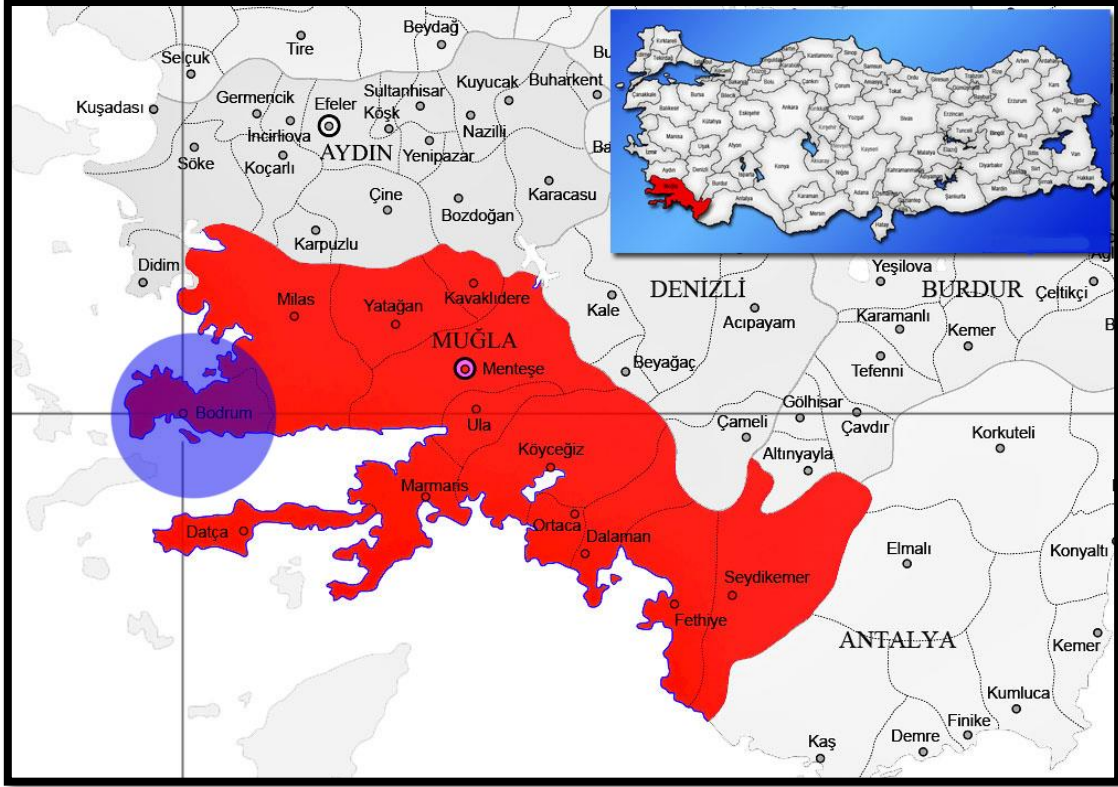
Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla, bölgedeki sekiz ilden biridir. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli-Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyden Aydın İline bağlı Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. Muğla ilinin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır. **(Harita 1)**



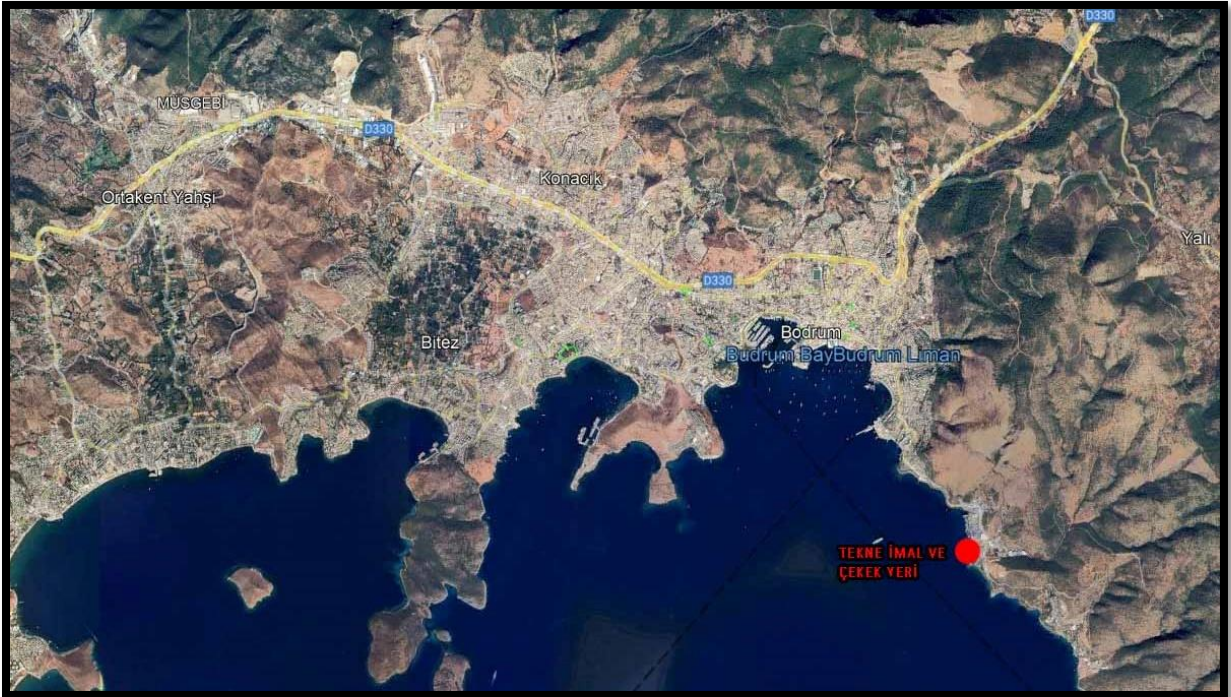
Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

Planlamaya konu alanların içinde kaldığı Bodrum İlçesi Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İline bağlı bir ilçedir. Türkiye'nin güneybatısında yer alan Bodrum İlçesi, Güllük ve Gökova körfezleri arasında, Ege ve Akdeniz'in birleştiği noktada bulunan bir yarımadadır. **(Harita 2)**

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KUMBAHÇE MAHALLESİ, İÇMELER MEVKİİ
TEKNE İMAL VE ÇEKEK YERİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harita 2: Bodrum İlçesinin Muğla İlindeki Konumu



Görüntü 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Görüntü 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

BÖLÜM 2: PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Ege Bölgesi, kıyılarının oluşturduğu doğal peyzaj, kıyı kuşağının ormanlar, makilik ve zeytinlerle örtülü bitki dokusu, iklim özellikleri, kıyı boyunca yer alan arkeolojik alan ve anıt kentler gibi kültürel değerleri ile ülkemizin önemli yat turizmi potansiyeli olan alanlardan birisidir.

Ege Denizi 2.564 km'lik kıyı şeridi ile Akdeniz'in birçok ülkesinden daha uzun bir kıyıya sahip olmasının yanı sıra meteorolojik ve oşinografi koşulları deniz turizmine hizmet verebilecek coğrafyaya sahiptir.

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır.

BÖLÜM 3: PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

3.1.Muğla İlinin Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Muğla ili, 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında, Batı Anadolu'nun güney ucunda yer almaktadır. İl toprakları Ege ve Akdeniz bölgelerinin birleşme noktasında 13.338 km²'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık% 2,1'ini oluşturmaktadır.

1927 yılında Türkiye'nin nüfusu 13.648,270 iken, Muğla İlinin nüfusu 174.687 olarak tespit edilmiştir. Nüfus sayımında, Türkiye'de bulunan 63 il içinde 36.sırada yer almıştır.

2010 yılında ise Türkiye'nin nüfusu 73.722,988 iken, Muğla İlinin nüfusu 817.503 olarak tespit edilmiştir. Yaklaşık olarak 4-5 katlık artışlar gözlenmiştir.

Muğla İlinde tespit edilen nüfusun yaklaşık olarak %43'ünün kentsel alanda, %57'sinin ise kırsal alanda yaşadığı belirlenmiştir.

2010 yılı itibarıyla Bodrum İlçesinden tespit edilen nüfus 124.820'dir. Bu nüfusun yaklaşık olarak %26,64'ünün kentsel alanda, %73,36'sının kırsal alanda yaşadığı belirlenmiştir. Muğla İline bağlı ilçeler arasında Bodrum İlçesi nüfus büyüklüğü olarak 3.sırada yer almaktadır.

Muğla İlinin yüzölçümünün yaklaşık olarak %20'si tarım arazilerinden, %80'i ise dağlık ve engebelik alanlardan meydana gelmektedir. Genç oluşumlu kırılma çöküntülere bağlı olarak koylar, bükler, küçük adalar, falezler, yarımadalar, kumsallar ve kıyı okları oluşmuştur.

3.2.Bodrum İlçesinin Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Bodrum İlçesi 686.55 km²'lik bir alandan oluşmaktadır. Toplam uzunluğu 224 km olan yarımada'nın kıyıları oldukça girintili çıkıntılı bir yapıya sahiptir.

30.03.2014 tarihine kadar Bodrum ilçe merkezi dâhil olmak üzere 11 belediye, 19 köy yerleşmesi ve 36 mahalleden oluşmaktadır. 12.10.2013 tarihinde büyükşehir ilân edilmiştir. 28.03.2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerden sonra belde belediyeleri kaldırılmış ve yarımada'nın tamamı tek belediye olarak yönetilmeye başlanmıştır. Beldeler ve köyler mahalle statüsü kazanmıştır.

Türkiye'de turizm sektöründe uluslararası öneme sahip ilçelerden birisi Bodrum İlçesidir. Buna bağlı olarak önemli ölçüde göç aldığı ve almaya devam ettiği belirlenmiştir. İlçeye bağlı Mumcular ve Konacık Mahalleleri dışında diğer mahalleler ağırlıklı olarak sahil yerleşmeleridir.

Bodrum Merkezden başlayarak Bitez, Ortakent, Turgutreis, Gümüşlük, Yalıkavak, Gündoğan ve Gölltürkbükü Mahallelerinde ulaşan lineer bir gelişme aksı oluşmuştur. Yapılaşma yoğunluğu fazla olmasına rağmen mekânsal gelişme eğiliminin odak noktalarını oluşturmaktadırlar. Gelişme eğilimleri genel olarak turizm ve ikinci konut alanı kullanımları olarak tespit edilmektedir.

Kumbahçe Mahallesi Bodrum'un merkezinde yer almaktadır. Bodrum Kalesinden başlayarak Barlar Sokağı bölgesi, Paşalimanı Sahili, Bodrum Yolcu Limanını da içine almaktadır. Bodrum'un en çok ziyaret edilen, en çok yoğunluğun yaşandığı mahallesidir.

Bodrum İlçesi ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır.

Bodrum İlçesine en yakın havaalanı 30 km. mesafedeki Milas- Bodrum Havaalanıdır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km. mesafede yer almaktadır. Söz konusu demiryolu Aydın İlinin Söke İlçesindedir.

Bodrum İlçesi; Muğla İline 127 km, Aydın İline 183 km, İzmir İline 707 km, İstanbul İline ise 709 km uzaklıktadır.

Planlama alanının bulunduğu bölgeye D-330 (Milas – Bodrum) Karayolu'ndan güneye ayrılan kent içi yol ile ulaşılmaktadır. Bu yol üzerinde aynı zamanda Bodrum Limanı bulunmaktadır. Bodrum Kruvaziyer Limanı ile planlama alanının bulunduğu İçmeler Mevkii, tekne imal, bakım ve çekek yerleri arasındaki mesafe 3 km'dir.

Planlama alanı, Bodrum-Milas Uluslararası Havalimanı'na 39 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama Alanının 150 m doğusundan Bodrum İçmeler Yolu geçmektedir. Ayrıca doğusuna doğru Gulet Caddesi devam etmektedir.

BÖLÜM 5: İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Ege Bölgesinin güney ve batı kısmını Muğla İli ve Bodrum İlçesi oluşturmaktadır. Bodrum Merkez (Kumbahçe) Mahalle sınırları Bodrum İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



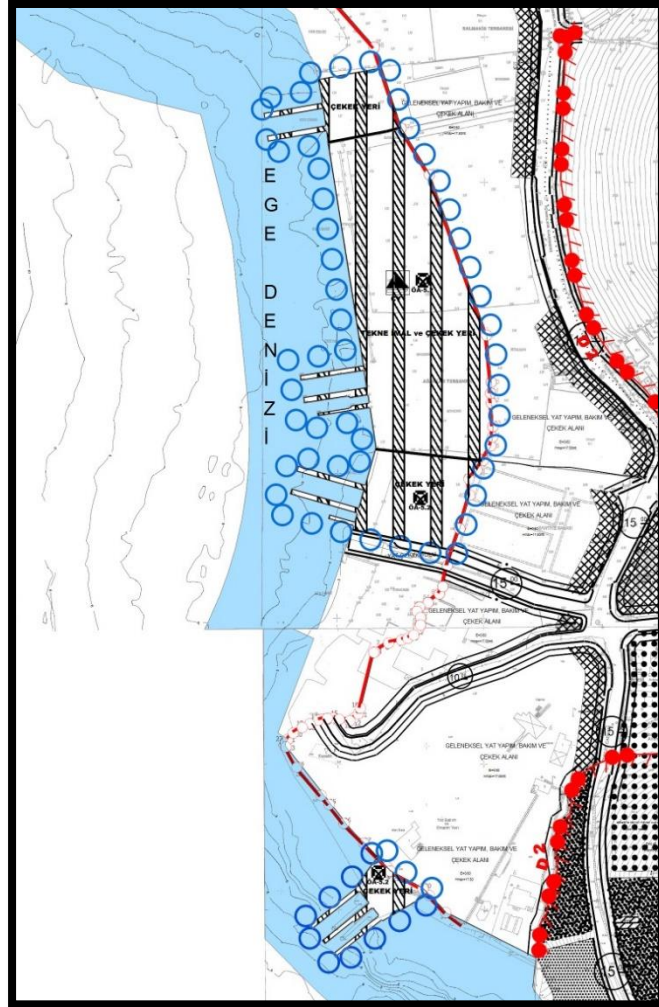
Harita 4: Muğla İli İdari Haritası

Ege Bölgesinde Aydın, Muğla, Denizli, İzmir, Manisa ve Uşak illeri olmak üzere 6 il, Muğla ilinde Bodrum, Milas, Yatağan, Kavaklıdere, Menteşe (Merkez), Ula, Marmaris, Datça, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman, Fethiye ve Seydikemer olmak üzere 13 ilçe bulunmaktadır.

Bodrum İlçesi Akçaalan, Akyarlar, Bahçelievler, Bahçeyakası, Bitez, Çamarası, Çamlık, Çarşı, Çiftlik, Çırcan, Çömlekci, Cumhuriyet, Dağbelen, Dereköy, Eskiçeşme, Farıya, Geriş, Gökçebel, Gökpınar, Gökbaşı, Gököy, Gümüşlük, Gündoğan, Güreçe, Güvercinlik, İslamhaneleri, Karaada, Karabağ, Karakaya, Karova, Kemer, Kızılağaç, Konacık, Küçükbük, Kumbahçe, Kumköy, Mazi, Mumcular, Omurca, Ortakent, Peksimet, Pınarlıbelen, Sazköy, Tepecik, Tepecik Mahallesi, Torba, Turgutreis, Turkbükü, Türkkuyusu, Yahşi, Yalıkavak, Yeniköy, Yokuşbaşı Mahallerinden oluşmaktadır.

BÖLÜM 6: PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanı yakın çevresinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 14.01.2019 tarih ve 9418 sayılı yazısı ile onaylanan, 07.03.2019 tarih ve 52655 sayılı yazı ile kesinleşen "Muğla, Bodrum, İçmeler Mevkii Tekne İmal ve Çekek Yeri Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı" bulunmaktadır. **(Harita 5)**



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Kıyı Tesisleri

BÖLÜM 7: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı 3621 sayılı Kıyı Kanununa tabi alanda kalmaktadır.

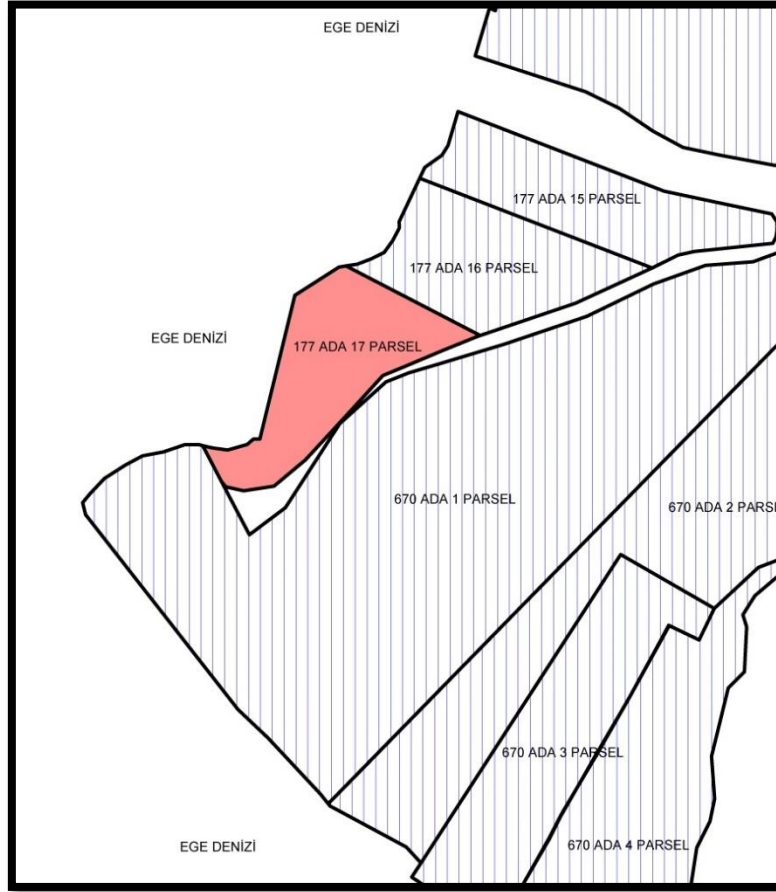
Planlama Alanının geri sahasında Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2011 tarihinde 7074 sayılı kararı ile ilan edilen 2. Derece Doğal Sit Alanları bulunmaktadır.

BÖLÜM 8: MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama Alanının arkasındaki mülkiyet 177 Ada 17 Parsel; Kumbahçe tapulama sahasında kalmaktadır. Söz konusu parsel özel mülkiyete aittir.

Planlama alanında 19.12.2022 tarih ve 16054 yevmiye no'lu ön izin sözleşmesi Bodrum Kaymakamlığı ile imzalanmıştır.

Planlama Alanı sınırları kıyı kenar çizgisinin deniz tarafındaki devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanı kapsamaktadır. **(Harita 6)**



Harita 6: Mülkiyet Durumu

BÖLÜM 10: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

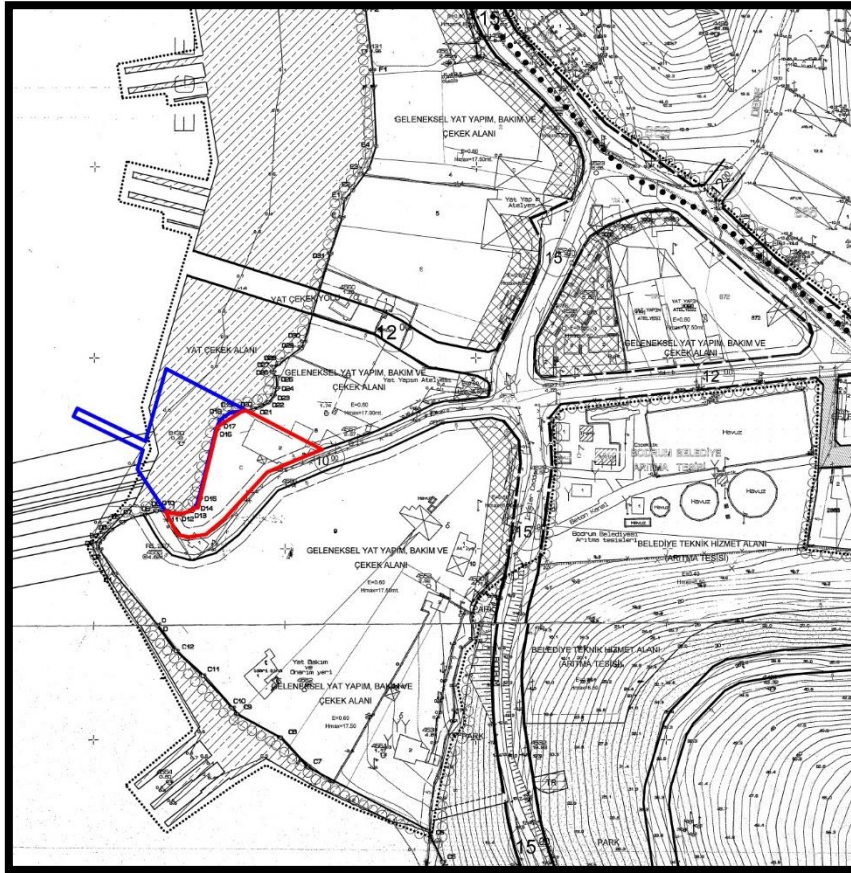
Planlama alanının kara tarafında yer alan ve planlama alanını da kapsayan “İçmeler Mevkii İmar Planı” ilk olarak Bodrum Belediye Meclisinin 12.02.1987 tarih 1987/32 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Bu plan kapsamında kalan alan 15.08.2001 tarihinde II. derece doğal sit olarak belirlenmiştir. 03.01.2004 tarihinde söz konusu bölgeyi de kapsayan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli “Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı” onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı’nda kısmen yat yapım, bakım ve çekek alanı, kısmen ticaret alanı olarak planlı olan, İçmeler Mevkii Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 30.05.2011 tarih ve 783 sayılı kararı ile sit alanı dışına çıkarılmıştır.

Alanın sit dışına çıkmasını takiben “Kumbahçe Mahallesi, İçmeler Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” ve “Kumbahçe Mahallesi, İçmeler Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” Bodrum Belediye Meclisi’nin 04.11.2011 tarih ve 111 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Askı itirazları sonrasında; 06.01.2012 tarih ve 19 sayılı Bodrum Belediye Meclisi kararı ile kesinleşmiştir. Bu plan daha sonra; Planlama 07.05.2013 tarih ve 97 sayılı meclis kararı ile tekrar revize edilmiştir. (Harita 8)



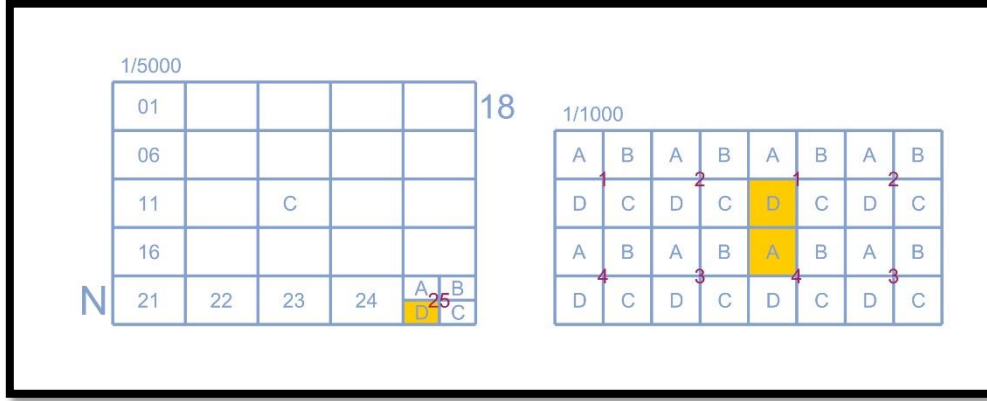
Harita 8: Planlama Alanı Çevresi Mer'i Plan Bilgisi

BÖLÜM 11: PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanının bulunduğu bölgede onaylı imar planı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 12: HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama Alanı; 1/5000 Ölçekte N18C-25D Pafta, 1/1000 Ölçekte ise N18C-25D-1D ve N18C-25D-4A pafta numaralı güncel Hâlihazır Haritalarda yer almaktadır.

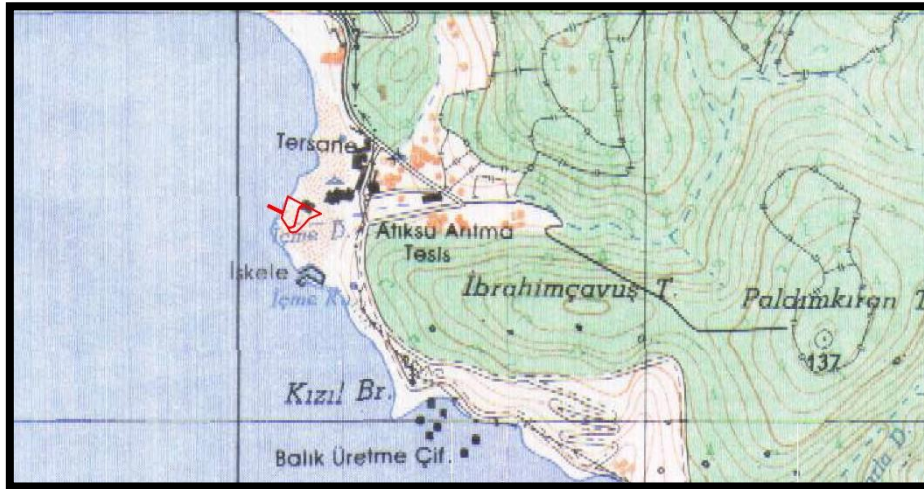


Şekil 1: Pafta Anahtarları

Bu Hâlihazır Haritalar UTM 3, ITRF 96 Formatında tanımlıdır. 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Haritalar güncellenerek 05.04.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Kıyı kenar çizgisinin güncel Hâlihazır Haritalara aktarımı “Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca” 09.06.2016 tarihinde yapılmıştır. Aktarma işlemi ise 15.07.2016 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülmüştür.

Planlama Alanının 1/25 000 Ölçekli Fiziki Harita üzerindeki konumu aşağıda gösterilmektedir. (Harita 9)



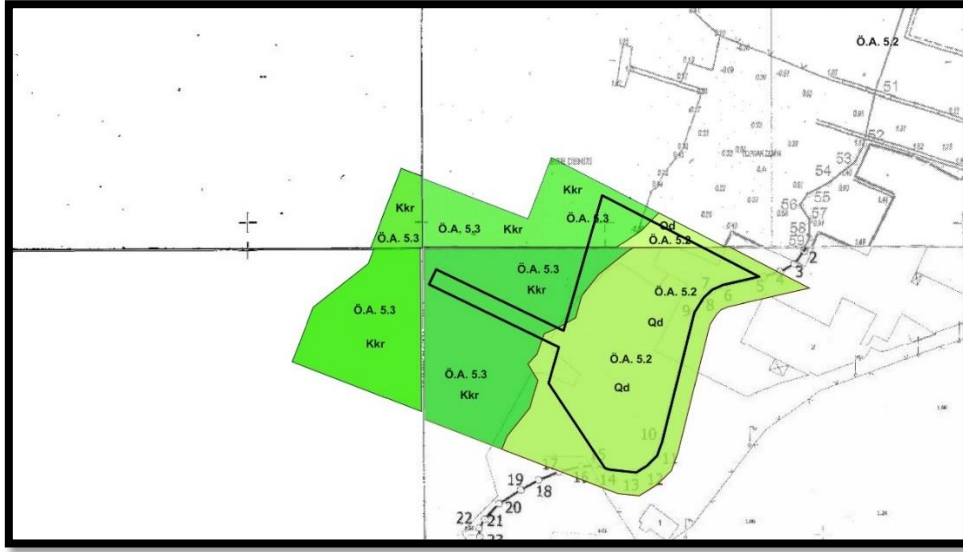
Harita 9: 25Bin Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu

BÖLÜM 13: PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

13.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

T.C. Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, İçmeler Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu 09.11.2023 tarihinde onaylanmıştır.

T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna Göre planlama alanı yerleşime uygunluk paftasında Önemli Alan-5.3 (ÖA-5.3) ve Önemli Alan-5.2 (ÖA-5.2) olarak belirlenmiştir. **(Harita 10) (EK 1)**



Harita 10: Planlama Alanının Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Durumu

a. Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2):

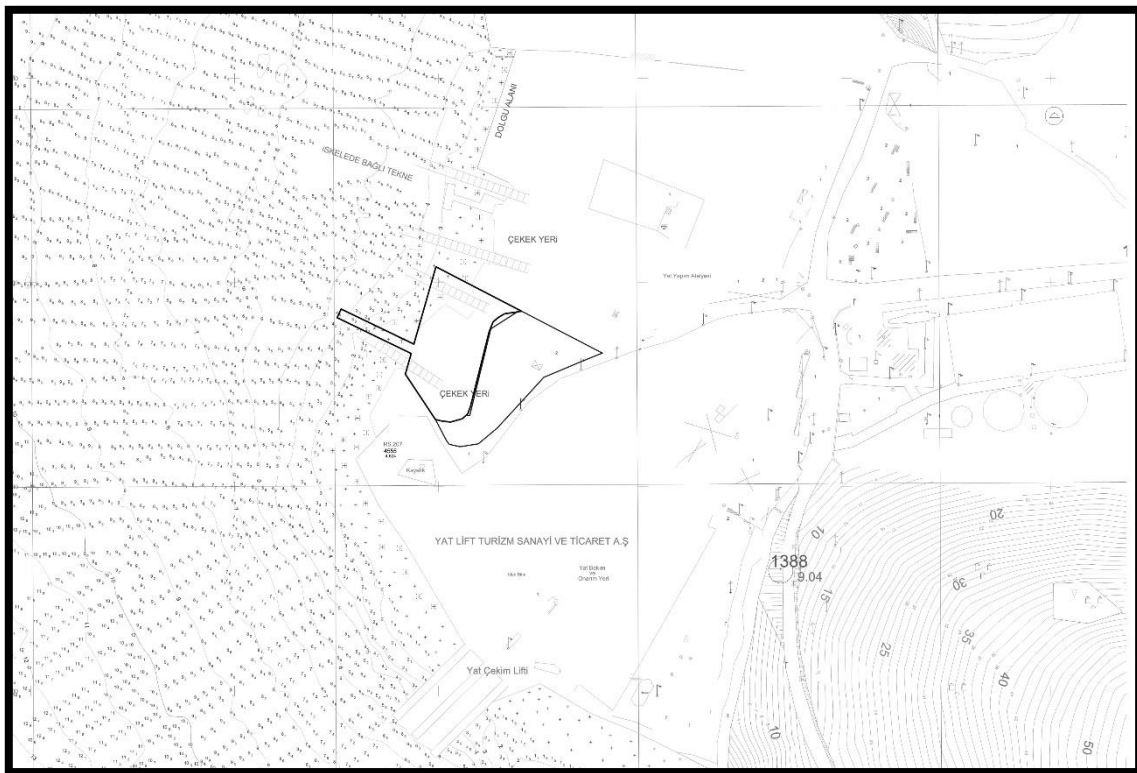
- Dolgu Alanlar Çalışma alanında idari bina ve yat bakım ve onarımı amaçlı kullanımının bulunduğu alanlarda dolgu bulunmaktadır. Proje bazında jeoloji-jeofizik çalışmaları zemin etüt çalışması yapıp, zeminlerin jeoteknik özellikleri belirlenerek, tabi zemine ait taşıma gücü, oturma, büyütme vb esaplanarak temel derinliğinin önerilerek takibi yapılmalı ve yapıların tabi zemine oturtulması sağlanarak zemin etüt raporunda gerekli öneriler yapılmalıdır.
- Yapılaşma esnasında temelin kaya ortama oturacak şekilde projelendirilmesi sağlanmalıdır.
- Herhangi bir kazı alanından çıkan malzemelerin dolguya uygunluğunun tespiti için öncelikle Standart proktor deneyi, Atterberg limitleri tespiti deneyleri ile gerekli olan deneylerin tümü yapılmalıdır.
- Proje alanında, derelerin taşkın riskine ve riske karşı alınması gereken önlemlere ilişkin olarak DSI'den yapılaşma öncesinde görüş alınmalıdır.

b. **Önlemleri Alan 5.3 (ÖA-5.3):**

- Yüksek Yeraltı Su Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi Vb. Sorunlu Alanlar İnceleme alanında iskele yeri deniz içinde yer almaktadır. Bu nedenle deniz suyu girişi gerçekleşmektedir. Deniz suyu girişi nedeniyle inceleme alanı Deniz Suyu Girişimi Sorunlu Alanlar (ÖA-5.3) olarak değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-5.3 simgesi ile gösterilmiştir.
- İnceleme alanı deniz tarafında yapılacak yapılarındaki kazık ucu temellerinin sağlam taşıyıcı olan kaya birime kadar indirilmesi önerilmektedir.
- Kıyı düzenlemesi esnasında meydana gelebilecek olası kaya düşmesine karşı gerekli tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

13.2.Hidrografik ve Oşinografik Rapor

Muğla İli, Bodrum İlçesi, İçmeler Mevkiinde gerçekleştirilen Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Seyir, Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığınca 25.03.2016 tarihinde onaylanmıştır. **(Harita 11) (EK 2)**



Harita 11: Planlama Alanının Batimetri Haritasına Göre Durumu

Onaylı Hidrografik ve Oşinografik Raporun Sonuç ve Öneriler bölümünde aşağıdaki tespitler belirlenmiştir.

- Çalışma sahasında yapılan hidrografik ölçümler sonucunda proje sahasının 1/1000 ölçekli batimetri haritası hazırlanmıştır. İnceleme sahasında su derinliğinin kıyıda doğru genellikle düzenli bir artış gösterdiği belirlenmiştir. Proje sahasında, hidrografik çalışmalarda ölçülen en sığ nokta 1 metre iken en derin nokta 15 metredir.
- Proje sahası yüzey sedimanları dört farklı litolojik birimden oluşmaktadır. Toplanan sedimanların folk sınıfları, inceleme alanı kuzey kesiminde “sZ – Kumlu Silt” iken güneye gidildikçe “gmS – Çakıllı Çamurlu Kum”a dönmektedir. Çalışma sahası en güneyinde kıyı kesiminden toplanan sedimanlar “(g)mS – Az Çakıllı Çamurlu Kum” iken açık kesimlerde “(g)sM – Az Çakıllı Kumlu Çamur” olmaktadır. Yüzey sedimanlarının içerdiği malzemelerin genel olarak karadan taşınan ve dalgaların kıyıda kopardığı materyallerin, deniz tabanı morfolojisi ve hidrodinamik hareketlere bağlı birikimi ile şekillendiği düşünülmektedir.”
- Sismik verilerin değerlendirilmesi sonucunda proje sahası taban/tabanalı stratigrafisinin iki farklı litolojik birimden meydana geldiği belirlenmiştir. Bunlardan üstte olanı suya doymuş nispeten yumuşak (sertleşmemiş) güncel sedimanları oluşturan yüksek yansıtıcı karakterli ve düzenli sediman çökelimi ile oluşan A birimidir. Bu birimin altında ise temel kaya olarak yorumlanan ve güçlü yansıtıcı yüzey kesitlerde tam olarak süreklilik arz etmeyen, aşınma yüzeyleri içeren B birimi mevcuttur.

Yandan Taramalı Sonar kayıtlarının yorumlanması sonucu aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

- Çalışma sahası deniz tabanının neredeyse tamamı yaklaşık 5 metre derinlikten sonra açığa doğru deniz çayırıları ile kaplanmıştır. Tersaneler tarafından kullanılan mevcut rıhtım ve dolgu alanlarının önleri dışında kalan doğal kıyı – deniz birleşim bölgelerinde, kıyıda yaklaşık 20 metre denize doğru olan sahil şeridine paralel bir hat boyunca kayalık birimler deniz tabanında yüzeylenmektedir.
- Özellikle tersane rıhtımları ve çekek yeri önlerinde kalan bölgelerde yoğun tekne trafiğini işaret eden çapa izleri belirlenmiştir. 02 – 06 Ocak 2015 tarihleri arasında çalışma sahasında oluşturulan akıntı ölçüm istasyonunda yapılan ölçümler sonucunda proje sahası ve çevresinde hakim akıntı yönünün kuzeybatıya doğru olduğu görülmektedir. Belirlenen vektörel ortalama akıntı yönü 323° ve akıntı hızı 5.1 cm/sn'dir. Proje sahasında hakim akıntı rejiminin yerel meteorolojik şartlara ve hidrodinamik hareketlere bağlı olarak değişim gösterdiği ve bu akıntı rejiminin proje şartlarını zorlaştırıcı bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir.

13.3.Fizibilite ve Modelleme Raporu

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü'nün 08.03.2023 tarih ve 1024941 sayılı yazısında: “...ilgi yazı ve ekleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 06/07/2011 tarih ve 27986 sayılı Tebliği ve 15/03/2009 tarih ve 27170 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kıyı Tesisi Yapım Taleplerinin Değerlendirilmesine Dair Tebliğe (2009/2) göre fizibilite ve modelleme raporu hazırlanmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir” denilmektedir. **(EK 3)**

13.4. Denizel Ekosistem Raporu

Muğla Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 17.07.2024 tarihli ve 15027010 yazısı eki 16.07.2024 tarihli teknik raporda;

23.05.2024 tarihinde Müdürlüklerine ulaşan ve MSKÜ Sualtı Araştırma ve Uygulama Merkezi tarafından verilen raporun Sonuç ve Değerlendirme kısmında; "sonuç olarak, tüm bilimsel sonuçlar birlikte değerlendirildiğinde, raporda belirtilen önerilere uyulması şartı ile, faaliyetin uygulanmasında denizel fauna, flora ve su ürünleri istihsalı açısından bir sakınca görülmemektedir" denildiği belirtilmektedir. (EK 4)

13.5. Trafik Etüt Raporu

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın) 10.01.2025 tarihli ve 38421 sayılı yazısı ile söz konusu imar planına ilişkin hazırlanan trafik etüt raporuna ilişkin; "...Milas İlçesi, Ören Mahallesi, Sazköy Mevkiinde bulunan yat imalat ve çekek yeri projesi tamamlanmış olmasına rağmen, gerek tesisin lokasyonu gerekse de çekme atma ve kara parkta kullanılan sistemlerin Bodrum bölgesindeki ilkel yapıları ahşap tekne imalat ve bakım onarımlarının yapılması açısından ihtiyaçları karşılamayabileceğinin değerlendirildiği, dolayısıyla ileriki dönemlerde Bodrum İçmeler bölgesinde bulunan mevcut tesislerin ilkel yapıları ahşap tekneler için, Milas İlçesi, Ören Mahallesi içinde bulunan yat imalat ve çekek yerinin ise modern yapıları tekneler için kullanılacağı şekilde bir ayırımın kendiliğinden ortaya çıkması beklenebilir denilmekte olduğu, mevcut imar planında parselin 10 metrelik taşıt yolundan cephe aldığından bahisle, taşınmazın parselinde otopark ihtiyacını ve yük indirme bindirme vb. lojistik gereksinimleri karşılayabilmesi için parsel taşıt yolundan araç giriş çıkışı yapılmasının sağlanması, parselin getirilen/getirilecek kullanımların Plan Açıklama Raporu ve Trafik Etüt Raporunda belirtilmesi, getirilen/getirilecek kullanımların araç ve trafik yükünün hesaplanması ve bu hesaplamalar doğrultusunda Otopark Yönetmeliğince parselin otopark ihtiyacının hesaplanması, hesaplanan otopark ihtiyacının teknik veriler ile Trafik Etüt Raporunda belirtilmesi; koşullarının sağlanması ile planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı" bildirilmiştir. (EK 5)

BÖLÜM 14: PLAN KARARLARI

14.1.İmar Planı Gerekçesi

Bodrum ilçe merkezi uzun yıllar Bodrum Yarımadasının idari, ticari ve turizm merkezi niteliği taşımıştır. Hızla gelişen yapılaşmaya yönelik mekânsal büyüme, ekonomik olarak turizm ve turizme dayalı ticaret sektörüyle bağlantılı olmuştur. Turizm çeşitlenmesi içinde, deniz ve yat turizmi sektörün ana kaynak değerini oluşturmaktadır.

Bodrumda yat yapım geleneği çok eskilere dayanır. Başta İçmeler, Tavşanburnu, Gündoğan, Yalıkavak olmak üzere hemen hemen her koyda geleneksel ahşap tekne yapım atölyeleri mevcuttur. Ancak İçmeler Mevkii; yat imalatı, bakım ve onarım tesislerinin toplanarak yoğunlaştığı bir bölgedir.

Planlama alanının yer aldığı tekne imal, bakım ve çekek yerlerinin bulunduğu geleneksel yöntemlerle imalat yapan çok sayıda yat imalathanesi bulunmaktadır. Ayrıca modern teknoloji ile 30 m uzunlukta, lüks, kamara sayısı fazla yelkenli yatlarda üretilmektedir. Bu nedenle tekne imal, bakım ve çekek yerlerinin, gerek ilçe turizmine katkısı, gerekse ekonomik olarak yarattığı istihdam olanakları ile Bodrum için son derece önem taşıyan bir bölgedir.

2018 yılında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, İçmeler Mevkiinde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan bir kısım alana yönelik olarak imar planları onaylanmıştır. “Tekne İmal ve Çekek Yeri amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca 02.07.2018 tarihinde onaylanarak askıya çıkarılmış ve kesinleşmiştir. İmar planları onaylanan bölge; planlama alanının kuzeyindeki ve güneyindeki bir kısım alanı kapsamaktadır. Bu bölgedeki tesisler bakım –onarım ve yeni tekne inşaatı gibi faaliyetlerini yürütmektedirler.

Planlama Alanı; Aydın - Muğla İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planında; 3. Bölge Bodrum – Güney Milas, Gökova Kuzey Kıyıları Alt Bölgesi içerisinde, 3. Öncelikli bölge olarak tanımlanan alanda yer almaktadır.

Aydın - Muğla İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı, Plan Açıklama Raporun 5. Sonuç ve Değerlendirme Maddesinin, 5.4. Yat İmalatı ve Çekek Yeri Kıyı Yapıları Maddesinde; “Muğla İlçesinde ise turizm faaliyetlerinin geliştiği Bodrum, Marmaris, Dalaman ve Fethiye ilçelerinde kapasitesinin üstünde bir talebin olduğu görülmektedir. Bu ilçelerde yat imalatı ve çekek yerleri yapılacak detaylı çalışmalarla yer tespiti ve büyüklüğü belirlenmelidir” denilmektedir.

Aydın - Muğla İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı, Turizm ve Balıkçılık Kıyı Yapıları ve Su Ürünleri Uzman Değerlendirme Raporunda mevcut yat limanları ve kapasitelerine ilişkin içmeler tekne imal, bakım ve çekek yerleri için; Ağanlar Yat Çekek Yeri: 200 yat kapasiteli, Yat Lift: 400 yat kapasiteli olarak verilmiştir. Ön izin sözleşmesinin imzalandığı alan dikkate alınarak hesaplanmış olan planlama alanı 150 yat kapasiteli olarak belirlenmiştir. İmar planının kesinleşmesini takiben onaylanan alan üzerinden kapasite durumu güncellenecektir.

Planlama alanının içme kullanma suyu ihtiyacının bodrum ilçesinde su kıtlığı 2000’li yıllardan bu yana devam ettiği, her ne kadar DSİ Genel Müdürlüğüne 2011 yılında ana su temin edilmeye çalışılsa da teknik sorunlar nedeniyle sürekli arızaların yaşandığı ve ana su temininde ciddi sıkıntılar yaşandığı, ana su temininin kalıcı olarak çözümlenmemesi ve Bodrum İlçesine su dağıtımını yapan hatların DSİ tarafından revizyonunun yapılmaması nedeniyle, MUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından içme kullanma suyu temininin sağlanamayacağı, yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından içme kullanma suyu ihtiyacının, atıksu bertarafı ve yağmursuyu önlemlerinin alınmasına yönelik çalışmalar ilgili idaresi olan MUSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınmak suretiyle yürütülecektir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 22.02.2024 tarih ve 289140 sayılı yazısında; "...söz konusu parselde yönelik düzenlenen plan çalışmasının parselin konumunu, bölgedeki yerini, etrafında bulunan merkezi alanlar ve yerleşim bölgeleri ile havaalanı, sanayi bölgesi, hastane, AVM vb. gibi yoğun talep çeken büyüklükteki temel donatı alanlarına mesafesinin ve ulaşım bağlantılarının gösterildiği, bölge içerisinde yol kademelerinin belirlendiği ve söz konusu yol kademelerinin birbirleri ile bağlantılarının gösterildiği, parselde hizmet verecek mevcutta ve uzun vadede planın uygulanması sonucunda ihtiyaç duyulacak otopark sayısının ve söz konusu ihtiyacın plan bütününde nasıl karşılanacağını belirlendiği ve anlatıldığı, parselde getirilen kullanımlar doğrultusunda lojistik ihtiyacının, yük araçlarının yük indirme –bindirme yerlerinin ve depolama alanlarının belirlendiği trafik etüt raporunun hazırlanması talep edilmiştir.

Hazırlanan trafik etüt raporu incelemesi neticesinde; "... Milas İlçesi, Ören Mahallesi Sazköy Mevkiinde bulunan yat imalat ve çekek yeri projesi tamamlanmış olmasına rağmen, gerek tesisin lokasyonu gerekse de çekme atma ve kara parkta kullanılan sistemlerin Bodrum Bölgesindeki ilkel yapılı ahşap tekne imalat ve bakım onarımlarının yapılması açısından ihtiyaçları karşılamayabileceği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, ileriki dönemlerde Bodrum İçmeler bölgesinde bulunan mevcut tesislerin ilkel yapılı ahşap tekneler için, Milas İlçesi, Ören Mahallesiindeki yat imalat ve çekek yerlerinin ise modern yapılı tekneler için kullanılacağı şekilde bir ayrımın kendiliğinden ortaya çıkması beklenebilir" denilmektedir.

Muğla İli sınırları içinde Milas İlçesi, Ören Mahallesi, Sazköy Mevkiinde toplu bir Yat İmalat Bakım Onarım ve Çekek Yeri projesinin yapımı devam etmektedir. Bodrum yarımadasındaki imalat ve çekek yerlerinin kapatılarak bu bölgeye taşınması öngörülmektedir. Ancak; Örende bulunan S.S. Yat İmalat Bakım Onarım ve Çekek Yeri Toplu İşyeri Kooperatifinin 31 üyesi bulunmaktadır. Bunlardan sadece 8 tanesi İçmeler mevkiinde faaliyet gösteren tesislerdir. İçmeler mevkiinde faaliyet gösteren toplam 34 adet Tersane ve Çekek Yeri bulunduğu tespit edilmiştir.

İçmeler mevkiinde faaliyet gösteren bazı tesislerin Ören Mahallesi, Sazköy Mevkiinde S.S. Yat İmalat Bakım Onarım ve Çekek Yeri Toplu İşyeri Kooperatifi nin üyesi olmadığı gibi Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığından almış oldukları işletme belgesi bulunmaktadır. Bu tesislerin Sazköy Mevkii S.S. Yat İmalat Bakım Onarım ve Çekek Yeri Toplu İşyeri Kooperatifi nin bulunduğu alana taşınması söz konusu değildir. Bu da tüm tesislerin Ören bölgesine geçmesinin mümkün olmadığını faaliyetine bulunduğu bölgede devam edebileceğini göstermektedir.

Yine Muğla Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından incelenen ve değerlendirilen Trafik Etüt Raporu için şu şekilde değerlendirme yapılmıştır; "...Mevcut imar planında parselin 10 m'lik taşıt yolundan cephe aldığından bahisle, taşınmazın parselinde otopark ihtiyacını ve yük indirme bindirme vb. lojistik gereksinimleri karşılayabilmesi için parsel taşıt yolundan araç giriş çıkışı yapılmasının sağlanması, parselde getirilen getirilecek kullanımların araç ve trafik yükünün hesaplanması ve bu hesaplamalar doğrultusunda Otopark

Yönetmeliğince parselin otopark ihtiyacının hesaplanması, hesaplanan otopark ihtiyacının teknik veriler ile belirtilmesi” denilmektedir.

177 Ada 17 Parselin deniz tarafındaki Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki alanı kapsayan planlama alanına taşıt yolundan ulaşım sağlanmaktadır. Ancak mevcut planda parselin cephe aldığı yol 10 m genişliğinde bir taşıt yoludur ve mevcut durumda söz konusu yol 10 m genişliğinde değildir. Yolun açılabilmesi için şahıs mülkiyetindeki yan parselin uygulama işlemlerini yapması gerekmektedir. Yaptığı takdirde 10 m genişliğindeki taşıt yolundan cephe alınabilecek durumdadır.

Otopark Yönetmeliğinde, Tekne İmal ve Çekek Yerleri olarak faaliyet gösteren alanlarda otopark ihtiyacı için bir sayı belirlenmemiştir. Ancak; planlama alanının kara tarafındaki alan için otopark alanı belirlenmiştir. İdari işleri yapanlar, çalışanlar (yönetici, yardımcı, müdür, işçi) için 5 araçlık, teknelerini bakım onarım ve tekne imalatı için gününbirlik gelen insanlara hizmet etmesi amacıyla 5 araçlık otopark ihtiyacı oluşabileceği öngörülmektedir. Söz konusu otopark ihtiyacı planlama alanının kara tarafında yer alan 177 Ada 17 Parselin kendi içerisinde karşılanabilecek durumdadır.

İçmeler, Tersaneler bölgesinde kıyıda yeri bulunmayan imalat ve çekek alanları da bulunmaktadır. Planlama alanının geri sahasında yer alan onaylı planda, sahilde yeri bulunmayan imalat tesisleri için iki tane 15 metrelik yat çekek yolu tasarlanmıştır

Söz konusu işletme uluslararası düzeyde yatırım yapmayı planlayan bir firmadır. Yatırımları uzun vadeliidir. Bu kapsamda söz konusu tesisin kısa vadede bulunduğu bölgedeki faaliyetini sonlandırarak yeni bir yerde faaliyet göstermesi iş süreçleri, yapılmış sözleşmeler vb. gibi hususlar gereğince mümkün değildir. Ancak süreç içerisinde; ticari faaliyeti kesintiye uğratmadan yer değişikliği yapılmasına imkân sunan alternatifler karşısında hareket edilecektir.

Bodrum Kaymakamlığı ile 16.12.2022 tarih ve 15565 yevmiye no’lu imzalanan ön izin sözleşmesine göre; 177 Ada 17 Parselin deniz cephesine isabet eden D.H.T.A. alan Marmara Marine Sanayi Ticaret Limited Şirketine, tersane yatırımı tesisleri yapılmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın/ alanın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması amacıyla verilmiştir. **(EK 6)**

3621 Sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ kapsamında, imzalanan ön izin sözleşmesinin koordinatlarını kapsayacak şekilde; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kumbahçe Mahallesi, İçmeler Mevkii, 1/5000 Ölçekli N18C-25D Pafta, 1/1000 Ölçekli N18C-25D-1D ve N18C-25D-4A Paftalar, 177 Ada 17 Parselin deniz tarafında Tekne İmal ve Çekek Yeri Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

