

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI



MODÜL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

Cevizlidere Mah. 1243. Sk. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 06520 Bağcı/ANKARA
Tel: +90 (0 312) 472 25 60-61
Fax: +90 (0 312) 472 25 98
Web: www.modulplanlama.com.tr

İÇİNDEKİLER

AMAÇ.....	1
KAPSAM	1
ÇALIŞMA SİSTEMATIĞI VE YÖNTEMİ.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
1.2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİM YAPISI-İDARİ BÖLÜNÜŞÜ VE SINIRLAR	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	7
2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	12
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	13
3.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ-FİZİKİ VE DOĞAL VERİLER	13
3.1.1. Bölgesel Coğrafi Yapı.....	13
3.1.2. Bölgesel Yeraltı Zenginlikleri.....	14
3.1.3. Bölgesel Toprak Yapısı	15
3.1.4. Genel Jeolojik Yapı.....	16
3.2. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI	16
3.2.1. Nüfus.....	16
3.2.2. Ekonomik Yapı.....	22
3.2.3. Sosyal Yapı.....	35
3.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	36
3.4. TARİHSEL VEMEKANSAL GELİŞİM	38
3.4.1. Muğla İlinin Tarihi Gelişimi	38
3.4.2. Bodrum İlçesinin Tarihsel Gelişimi	39
3.4.3. Bodrum İlçesi ve Yalı Yerleşmesinin Mekansal Gelişimi.....	42
3.5. JEOMORFOLOJİ VE TOPOGRAFYA.....	44
3.6. DEPREM DURUMU.....	46
3.7. JEOLJİK YAPI.....	46
3.8. İKLİM.....	55
3.8.1. Sıcaklık ve Güneşlenme.....	55
3.8.2. Yağış ve Bulutluluk Durumu	56
3.8.3. Nispi Nem ve Basınç Durumu	58

BODRUM (MUĞLA)
YALI-KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.8.4. Deniz Suyu Sıcaklığı	59
3.8.5. Rüzgâr	59
3.9. İÇME VE KULLANMA SUYU	60
3.10. KANALİZASYON VE ATIK DURUMU	61
3.11. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU	61
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	62
4.1. TARIM DURUMU	62
4.2. ORMAN DURUMU	63
4.3. DSİ VE TAŞKIN DURUMU	63
4.4. KORUNAN ALANLAR-SİT ALANLARI VE KORUNMA ALANLARI	64
4.5. ENERJİ DURUMU	65
4.6. DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ	65
5. SENTEZ-EŞİK SENTEZİ VE DEĞERLENDİRME	73
5.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	73
5.2. KORUMA-PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	75
5.3. SOSYO-EKONOMİK YAPIYA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	76
6. PLANLAMA GEREKÇESİ	78
7. PLANLAMA KARARLARI	81
7.1. ULAŞIM KARARLARI	81
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	82
7.2.1. Otel Alanı (Turizm Alanları)	83
7.2.2. Günöbirlik Tesis Alanları	85
7.2.3. Rekreaktif Alanlar	86
7.2.4. Trafo Alanı	86
7.2.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları	86
7.2.6. Doğalgaz Dağıtım Alanı	87
8. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜDÜ	88
9. EKLER-KURUM GÖRÜŞLERİ	91

Tablolar Dizini

Tablo 1: Düzey-1 Bölgelere Göre 2008-2020 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı.....	17
Tablo 2: Düzey-1 Bölgelere Göre 2020-2021 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı.....	18
Tablo 3: Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2008-2018 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları.....	19
Tablo 4: Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2020-2021 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları.....	19
Tablo 5: Muğla İli ve İlçelerinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri.....	20
Tablo 6: Muğla İli İlçeleri Nüfusları ve Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı, 2021.....	21
Tablo 7: Bodrum İlçe Merkezine Bağlı Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri, 2021.....	21
Tablo 8: Yalı Yerleşmesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri.....	22
Tablo 9: Bölgelere Göre GSYH ve GSKD, 2019.....	23
Tablo 10: Cari Fiyatlarla GSKD ve Sektörlerin GSKD İçindeki Oranı, 2019.....	23
Tablo 11: İllerin Gelişmişlik Endeksi.....	24
Tablo 12: Muğla İli İlçelerin Gelişmişlik Endeksi.....	24
Tablo 13: Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Durumu (15+yaş), 2015-2021.....	25
Tablo 14: İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (15+ yaş) (NACE Rev. 2).....	26
Tablo 15: Eğitim Durumuna Göre İşgücü, İstihdam ve İşsiz Durumu (15+ yaş).....	27
Tablo 16: Muğla İli Ekonomik Faaliyetlere Göre İhracat (bin ABD doları), 2020.....	28
Tablo 17: Ekonomik Faaliyetlere Göre İthalat (bin ABD doları), 2020.....	28
Tablo 18: Turizm Belgeli Konaklama Tesisi, Yatak ve Oda Sayıları, 2021.....	30
Tablo 19: Muğla İli İşletme Belgeli Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2020.....	31
Tablo 20: Muğla İlçeleri Belediye Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı, 2020.....	32
Tablo 21: Yalı Yerleşmesinin Karayolu ile Bazı İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı.....	37
Tablo 22: Bodrum Meteoroloji Verileri.....	55
Tablo 23: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Mekansal Alan Dağılımı.....	83

Grafikler Dizini

Grafik 1:Ortalama Sıcaklık Değişimi.....	56
Grafik 2: Aylık Güneşlenme Süreleri.....	56
Grafik 3: Aylık Toplam Yağış Miktarı.....	57
Grafik 4: Aylık Ortalama Bulut Kapalılığı.....	57
Grafik 5: Aylık Ortalama Nispi Nem	58
Grafik 6: Aylık Ortalama Basınç	58
Grafik 7: Aylık Ortalama Deniz Suyu Sıcaklık Değerleri.....	59
Grafik 8: Aylık Ortalama Rüzgar Hızı Değişimi.....	60
Grafik 9: Hakim Rüzgar Yönü	60

Sekiller Dizini

Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 2: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 3: Yalıçiftliği 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	88
Şekil 5: Planlama Alanı Çevre Görüntüsü	87
Şekil 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Durumu.....	89
Şekil 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Durumu	90

Resimler Dizini

Resim 1:Yalı Yerleşmesinden Görünüm.....	44
Resim 2:Yalı Yerleşmesinden Görünüm.....	44
Resim 3:Planlama Alanı Yakın Çevresinden Görünüm	44
Resim 4:Planlama Alanı Yakın Çevresinden Görünüm	44

Haritalar Dizini

Harita 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

Harita 2: Uydu Görüntüsü (Uzak)

Harita 3: Uydu Görüntüsü (Yakın)

Harita 4: Uydu Görüntüsü (Planlama Alanı)

Harita 5: Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Harita 6: İl İdari Bölünüş

Harita 7: İl İdari Bölünüş-İlçe Sınırları

Harita 8: Turizm Merkezi Sınırları

Harita 9: Planlama Bölgesi Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Harita 10: Yalıçiftliği 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı

Harita 11: Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 12: TR2 (İzmir) Bölgesi Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 13: Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

Harita 14: Jeolojik Yapı-Yerleşime Uygunluk Durumu

Harita 15: Fotoğraf Albümü

Harita 16: Mülkiyet Durumu

Harita 17: Tarım Durumu

Harita 18: Orman Durumu

Harita 19: DSİ Durumu

Harita 20: Sit Alanları-Korunan Alanlar

Harita 21: Kanalizasyon (Atıksu) Durumu

Harita 22: Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Harita 23: Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

AMAÇ

Çalışmanın temel amacı; tarihi, doğal ve kültürel değerlerin yoğun olarak bulunduğu ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu bölgenin yapılacak araştırma-analiz ve değerlendirme çalışmaları ışığında mekânsal, yönetsel ve işlevsel bütünlüğünü koruyarak gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkan sağlayacak ve sektörel gelişme seyrine yön verecek biçimde planlı gelişiminin sağlanmasına yönelik "Koruma Amaçlı İmar Planı" hazırlanmasıdır.

KAPSAM

Çalışma alanı Bodrum ilçesi Yalı-Kızılağaç Mahallesi sınırları içerisinde 11.09.1987 tarih ve 87/12106 sayılı kararname ile ilan edilen 21.08.2006 tarih ve 2006/11033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla sınırları genişletilip 19.10.2006 tarih ve 26324 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Muğla-Bodrum Yalıçiftliği Turizm Merkezi" dahilinde bulunmaktadır. Ancak daha sonra bu sınırlarda da değişikliğe gidilmiş olup söz konusu sınır değişikliği de 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kızılağaç Mahallesinin batı kıyısında yer alan 305 ada 1 numaralı parsel ve yakın çevresi III. derece doğal sit alanı kapsamında bulunmaktadır. Ayrıca planlamaya ve araştırmaya konu bölgenin güney ve batı-güneybatı kesiminde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescilli bölgeler söz konusudur. Planlama alanı 132309.60 m² olup araştırma-analiz çalışmalarına konu alan 140198.41 m² büyüklüğe sahip olup bahse konu alanın doğusunda Kızılağaç-Gerenkuyu mevki, kuzey-kuzeydoğusunda ise Kızılağaç mevki, batısında ise İçmeler mevki yer almaktadır.

ÇALIŞMA SİSTEMATIĞI VE YÖNTEMİ

Bu rapor; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanına ilişkin planlamaya altlık olacak araştırma-analiz-değerlendirme çalışmalarını, plan gerekçesi ve plan kararlarını içermektedir. Rapor; ana hatları ile III. derece doğal sit alanı ile I. derece arkeolojik sit alanı tescilleri bulunan planlama/araştırma bölgesinde; koruma amaçlı imar planı planlama çalışmalarına veri teşkil etmeyi, yönlendirmeyi, yerleşmeyi fiziksel, ekonomik ve sosyal olarak algılamayı ve özelliklerini ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Planlama alanını; belirlenen amaç ve kapsam doğrultusunda Muğla ili ve içinde bulunduğu Ege Bölgesi ile birlikte fiziksel ve sosyo-ekonomik açıdan genel çizgileri ile tanımlamak gerektiğinden planlamaya ilişkin araştırmanın çözümlene bölümünde öncelikle bu bölge ve özellikleri ele alınmıştır. Daha sonra Yalı Mahallesi Kızılağaç kesimine yönelik araştırmalar ve kurum görüşleri doğrultusunda analiz ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Dolayısıyla raporda bölgeye yönelik Avrupa Birliğine uyumlu tek bir veri tabanı oluşturmak için bölgesel tabanlı standart ve karşılaştırılabilir verilerle bölgelerin sahip oldukları benzer niteliklerin gruplandırılmasına göre oluşturulan İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasındaki (İBBS) “Düzey 1”, “Düzey 2” ve “Düzey 3” istatistiki bölge birimleri düzeyinde araştırmalar söz konusudur. Bu çerçevede raporda bölgesel nüfus ve ekonomik yapıya ilişkin değerlendirmeler İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırması (NUTS) kapsamında ele alınmıştır. Fiziki yapı ve sosyal yapı gibi konularda ağırlıklı olarak planlama alanının içinde kaldığı Yalı yerleşmesine ilişkin bilgiler verilmiştir. Rapor kapsamında; bölgeye yönelik daha önce hazırlanmış plan ve proje çalışmaları ile kurum görüşleri ve diğer dokümanlar temin edilmiş, toplanan tüm verilerin tasnif ve değerlendirme işlemleri yapılmış, bir senteze ulaşılmış ve araştırma-analiz ve değerlendirme çalışmaları raporlanmıştır. Ayrıca verilerin kolay algılanabilmesine yönelik muhtelif ölçeklerde haritalar, grafikler ve şemalar hazırlanmıştır. Söz konusu bu çalışmalarda şehir plancılarının yanı sıra peyzaj mimarı, biyolog, orman mühendisi, sosyolog, mimar gibi çeşitli disiplinlerden meslek uzmanları görev almıştır.

Genel itibariyle bölgeye özgü ekonomik, sosyal, fiziki, doğal tüm bileşenler ayrı ayrı incelenmek suretiyle analiz edilmiş söz konusu bu veriler gerek yerinde yapılan araştırmalar gerek ilgili kurumlardan elde edilen bilgi, belge ve görüşlerle bütünleştirilerek planlama kararlarına geçiş yapılmıştır. Tüm bu süreç sonunda planlama çalışmaları ile;

- Planlama alanının doğal ve kültürel değerlerinin korunması, kullanılması ve planlı gelişiminin sağlanması,
- Mekansal ve sektörel gelişme sürecinde, sürdürülebilir bir kalkınmanın ve sağlıklı bir kentsel gelişmenin sağlanması amacı ile doğal ve kültürel değerler ile kentsel kullanımlar arasında koruma-kullanma dengesini ve sektörel kalkınmayı sağlayan plankararlarının üretilmesi,
- Kıyıya açılım noktasında yer alan yörenin sürdürülebilir kıyı kullanım ilkeleri çerçevesinde geliştirilmesi,

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

- Bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetleri ve yatırımlarının sağlıklı, planlı ve nitelikli bir yapıda olması için yönlendirici plan kararlarının üretilmesi

hedeflenmiştir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama ve araştırma çalışmalarına konu alan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı yerleşmesinin Kızılağaç Mahallesi sınırları içinde ve kıyı bölgesinde yer almaktadır. Yalı'da 18 Nisan 1999 tarihinde Kızılağaç ve Çiftlik köylerinin birleştirilmesiyle belediye teşkilatı kurulmuş; 30.03.2014 tarihinden itibaren planlama alanının içinde kaldığı Yalı belediyesi; 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Muğla il sınırlarının aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olması bu kapsamda Bodrum ilçe sınırları içerisindeki belediyelerin Bodrum ilçe belediyesine bağlanması sebebiyle kapanmıştır. Dolayısıyla mevcut durum itibariyle Yalı yerleşmesi Çiftlik ve Kızılağaç Mahallesi olarak Muğla büyükşehir belediye sınırları içinde Bodrum ilçe belediye sınırlarına dahil olmuş ve belediye statüsüne aermiştir.

Bu çerçevede planlamaya konu bölgenin içinde bulunduğu Yalı yerleşmesi, Bodrum yarımadasının güneyinde kalan bir yerleşmedir. Batısında Bodrum (merkez), doğusunda Mazı köyü, kuzeyinde Pınarlıbelen ve Kumköy, güneyinde ise Ege Denizi bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Earth

Planlama alanı;1/5000 ölçekli O18B-5B paftası ile 1/1000 ölçekli O18B-5B-1A paftalarında yer almaktadır.

Harita 1: Planlama Alanınının 1/25000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

Harita 2: Uydu Görüntüsü (Uzak)

Harita 3: Uydu Görüntüsü (Yakın)

Harita 4: Uydu Görüntüsü (Planlama Alanı)

1.2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİM YAPISI-İDARİ BÖLÜNÜŞÜ VESİNİRLAR

Planlama alanının içinde kaldığı Muğla ili, Ege Bölgesinin güney bölümünde 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer almakta olup 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 İzmir'in Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır. Yalı-Kızılağaç Mahallesi üzerinde yer aldığı Bodrum yarımadası ise 36° 37' ile 37° 11' kuzey paralelleri ve 27° 14' ile 27° 70' doğu meridyenleri arasında 556 km²'lik bir alankaplamaktadır.

2012 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Muğla ilinde 12 ilçe, 61 belediye ve 396 köy bulunmaktadır. 6360 sayılı Kanun sonrasında alınan 2013 yılı ADNKS verilerine göre belediye sayısı 13'e düşmüş; ilçe sayısı 13'e yükselmiştir.

30.03.2014 tarihinden itibaren ise 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Muğla il sınırları aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olmuş, Muğla belediyesi mahalleleri merkez olmak üzere Muğla merkez ilçe sınırları içindeki köyler ve belediyelerin bağlandığı Menteşe ilçesi; Kemer belediyesi merkez olmak üzere ilgili kanun eki listede yer alan köyler ve belediyelerin bağlandığı Seydikemer ilçesi olmuştur. Böylece 12 olan ilçe sayısı 13'e yükselmiştir.

Harita 5: Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Harita 6: İl İdari Bölünüş

Harita 7: İl İdari Bölünüş-İlçe Sınırları

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Ayrıca planlama alanı ve içinde bulunduğu bölge 11.09.1987 tarih ve 87/12106 sayılı kararname ile ilan edilen 21.08.2006 tarih ve 2006/11033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla sınırları genişletilip 19.10.2006 tarih ve 26324 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Muğla-Bodrum Yalıçiftliği Turizm Merkezi” dahilinde bulunmaktadır. Ancak daha sonra bu sınırlarda da değişikliğe gidilmiş olup söz konusu sınır değişikliği de 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Harita 8: Turizm Merkezi Sınırları



2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanında gelişmeyi yönlendiren hem üst ölçekli planlar hem de alt ölçekli planlar bu bölümde değerlendirilmiştir. Buna göre bölgede 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı üst ölçekli plan kararları başlığı altında, koruma amaçlı 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli nazım ve uygulama planları ise alt ölçekli plan kararları başlığı altında değerlendirilmiştir.

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu bu planda planlama alanının Yalçıftlık Turizm Merkezi içinde yer alması sebebiyle özel kanuna tabi alanlar olarak gösterilmiştir.

1/100.000 ölçekli bu çevre düzeni planı plan notlarında;

"4.55. Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahaları, turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlar ve TOKİ alanları gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır." biçiminde tanımlanmıştır.

8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

8.6.1. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir.

8.6.3. Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir."

denilmektedir. Ayrıca plan açıklama raporunun 4.1.3. maddesinde ise;

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

“Planlama Bölgesi’nde yer alan, özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahaları, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlar vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar “özel kanunlara tabi alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir.”

denilmiştir.

Şekil 2: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



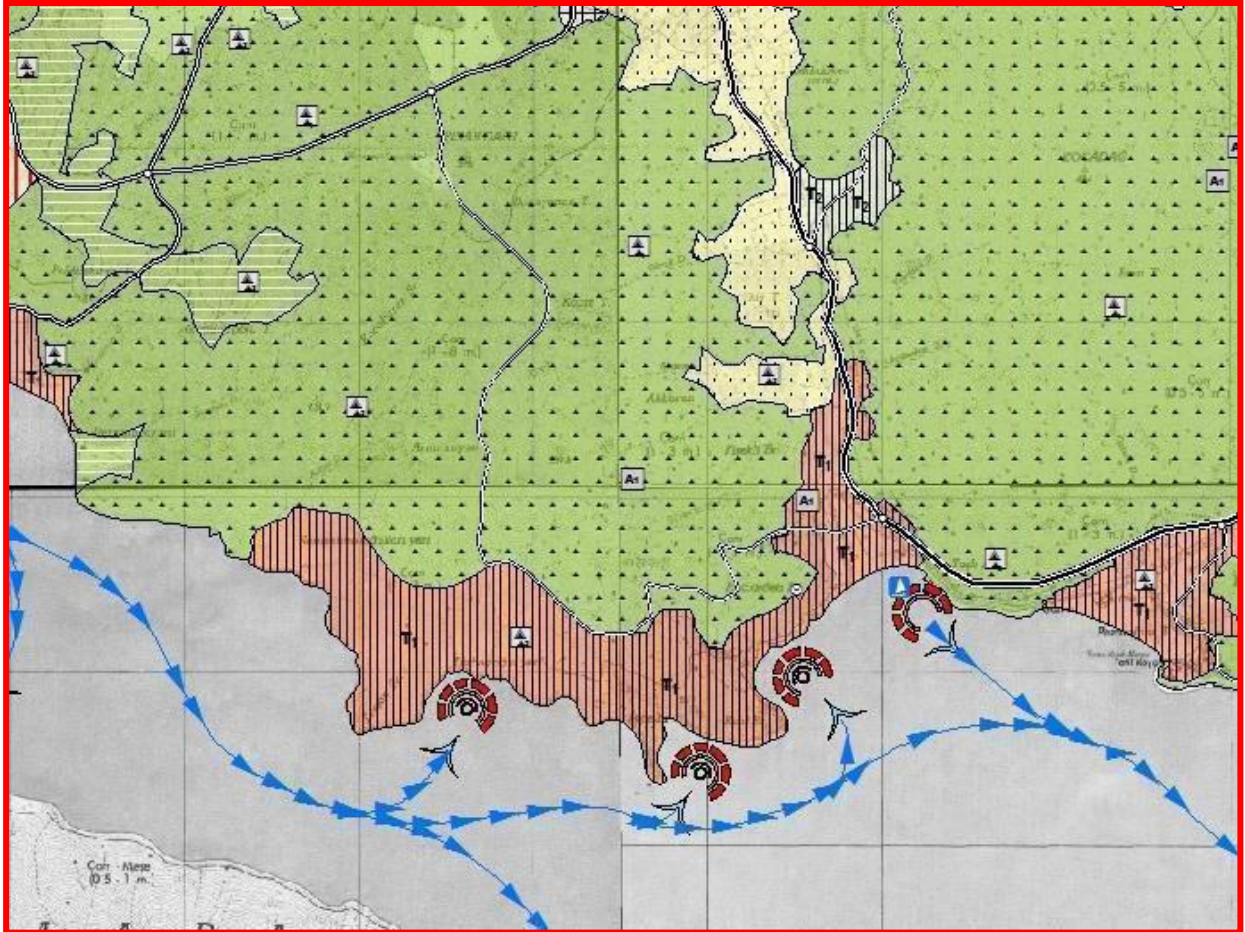
Harita 9: Planlama Bölgesi Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgedeki diğer üst ölçekli plan ise 1/25000 ölçekli çevre düzeni planıdır. Bodrum Yarımadası KTKGB 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının iptal edilmesini

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

takiben Kültür ve Turizm bakanlığı tarafından 2009 yılında onaylanan plan sonrasında; Kültür ve Turizm Bakanlığının Bodrum Yarımadası doğal sit sınırlarının sayısal haritalara aktarılması çalışmaları kapsamında (6360 sayılı Kanun öncesi belediye statüsünde olması sebebiyle) Yalı belediyesi mücaviri içinde kalan bölümlere ilişkin mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararla doğal sit sınırlarına ilişkin yeni sit tescilleri yapılmıştır. Sit derecelerindeki değişiklikler sonrasında belediye sınırları içinde 07.02.2013 tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca ilave-revizyon 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı onaylanmıştır.

Şekil 3: Yalıçiftliği 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı



Bu planda ağırlıklı olarak mevcut yerleşmelerin yakın çevresindeki tarım alanları ve orman alanlarının korunmasına yönelik plan kararları getirilmiş, bu alanların dışında kalan bölümleri ise doğal karakteri korunacak alan biçiminde düzenlenmiştir. Gerenkuyu ve Yalı mevki olarak

tanımlanan alanların kıyı kesiminde turizm tesis alanları, mevcut yerleşik dokunun bulunduğu Çiftlik ve Kızılağaç kesiminde ise doğal yapı ve yerleşme silüetinin korunmasına yönelik düşük ve seyrek yoğunluklu meskun ve gelişme konut alanları önerilmiştir.

Söz konusu planda planlamaya konu bölgede “T1 Turizm Tesis Alanı” olarak karar getirilmiş olup yapılaşma koşulları aşağıda belirtildiği gibidir

5.2. TURİZM TESİS ALANLARI(T1)

5.2.1. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KULLANIMLARIN MÜSTAKİL KULLANIMA UYGUN BÖLÜMLERİ TAPUYA AYRI AYRI TESCİL ETTİRİLEBİLİR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLULUĞU ARANMAZ. BU ALANLARDAKİ KULLANIMLARA AYRI AYRI İŞLETME BELGESİ VERİLEBİLİR.

5.2.2. İMAR PLANLARINDA VE TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

5.2.3. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

5.2.4. EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLU OLUP TURİZM TESİSLERİNDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR. YAPILARIN ÇEVRESİNDE İKLİMLENDİRME VE İZOLASYON AÇISINDAN YALITIM AMAÇLI ÜSTÜ KAPALI KAZI VE DOLGUYAPILABİLİR.

5.2.5. BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP YAPI CEPHESİ VE DERİNLİĞİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

5.2.6. BODRUM KAT YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMALAR KAPALI ALANADÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

5.2.7. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAŞMA KOŞULU:

- İFRAZ SONUCU ELDE EDİLEBİLECEK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR. PLANIN ONAYINDAN ÖNCE 3000 M²'NİN ALTINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ ANCAK 2000 M² VE ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE TURİZM TESİSİYAPILABİLİR.
- TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 8. MADDESİ UYARINCA ORMAN ALANLARINDAKİ TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI(EMSAL) E=0.30
- DİĞER TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) E=0.40
- KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ OTELLERDE HMAKS=10.50 METREDİR (2 KAT). DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS=8.50 METREDİR (2KAT).

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. TURİZM TESİSİNİN DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM TESİSİ İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK, PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDENYAPILIR.

GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM %5'İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN %50'İNİ GEÇEMEZ.

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M'LİK BÖLÜMÜNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 13. 14. VE 17. MADDELERİNDE TANIMLANAN GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS= 4.50M. (1 KAT)/ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=5.50 M. (1 KAT)'DIR VE ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.

5.2.8. PLANDA T1 OLARAK İŞARETLENEN TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİN 17. MADDESİNDE TANIMLANAN KULLANIMLARYERALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- *İNŞAAT ALANI KATSAYISI(EMSAL) E= 0.20*
- *MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAKS=4.50M. (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=5.50 (1 KAT) (ASMA KATEMSALEDÂHİLDİR)*

Harita 10: Yalıçiftliği 1/25000 Ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı

2.2.ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgede geçmişten bugüne değin münferit zamanlarda mevzii imar planı çalışmaları yapılmış ve onaylanmıştır. Ancak planlama alanına yönelik herhangi bir alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ-FİZİKİ VE DOĞALVERİLER

3.1.1. Bölgesel Coğrafi Yapı

İl topraklarının yalnızca küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesinde kalmasına rağmen yeryüzü şekillerinin Akdeniz Bölgesine özgü nitelikler taşıdığı Muğla ilinde hemen hemen tüm yeryüzü şekillerine rastlanmaktadır.

Muğla ili çok engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Sarp ve dağlık kesimler ilin kuzeyinde, kuzeydoğusunda ve doğusunda bulunmakta ve il alanının çok önemli bir bölümünü kaplamaktadır. Dağlar genellikle kıyıya paralel ve düzenli sıralar oluşturmaktadır. Denize yakın kesimlerde tek tek yükseltilere de rastlanmaktadır. Aşınım sonucu kütleleşen ve yükselteleri azalan bu dağlar, ilin kuzeydoğu kesimlerinin denizle bağlantısını kesmekte, buralarda karasal iklimin egemen olmasına yol açmaktadır. Ayrıca ildeki dağların genelde kıyıya paralel uzanması çok girintili çıkıntılı bir kıyı yapısının da oluşumunda etkilidir. Başlıca dağları Göktepe (2234 m), Marçal Dağları (1368 m), Akdağlar (3014 m), Çiçekbağı Dağı (2295 m), Bozdağ (1175 m), Laba Dağı (1073 m), Oyuklu Dağı (1892 m), Mentеше ve Beşparmak Dağlarıdır.

Dağlık alanlardan sonra il alanının önemli yüzölçümüne sahip platolar, genellikle çöküntü alanları ve vadi tabanlarıyla dağlar arasında kalan kesimlerde sıralanmıştır. Çeşitli yükselti basamaklarına sıralanmış olan bu platolarda yazlar kurak geçmesine rağmen yükseklerde dibe çekilen suların yüzeye çıkması nedeniyle bu alanlar su kaynakları bakımından zengindir. İlin en önemli platoları Doğu ve Batı Mentеше dağlarının eteklerinde sıralanır ve genellikle Mentеше Platoları adıyla anılır. Bu platoların il hayvancılığı açısından da önemi büyüktür.

Ovaların çoğu akarsuların dağlık araziye aşındırarak meydana getirdiği ovalardır. Bu vadiler genellikle yükseklerde dar ve dik, alçak kesimlerde geniştir. Bir bölümü ise denize kadar dar ve diktir. Başlıca ovaları ise; Eşen, Sarıçay, Yatağan, Bozöyük, Leyne, Dalaman, Ortaça, Dalyan, Kumlu, Bayat, Pisiköy, Yaşyer, Tekfuranbarı, Bitez, Akçaalan, Kara, Milas, Ören, Varvil, Kızılkaya, Gök, Muğla, Dirgene, Gülağzı, Yerkesik ve Ula'dır.

İl toprakları Büyük Menderes Havzası ve Batı Akdeniz Havzası'na girer. Batı Akdeniz Havzasının suları Dalaman ve Eşen Çaylarıyla Akdeniz'e boşalmaktadır. Bu çaylar aynı zamanda ilin en önemli iki akarsuyudur. Ayrıca Karıcak Çayı, Namman Çayı, Dipsiz Çayı ve Sarıçay ildeki belli başlı diğer

önemli akarsulardır. Köyceğiz Gölü ildeki en büyük göl durumundadır. Diğer önemli göller ise; Bafa Gölü, Hacat Gölü, DenizcikGölleridir.

Muğla'nın Ege ve Akdeniz'e olan kıyıları bir bütün olarak ele alındığında çok sayıda yalıyar, küçük liman, burun ve yarımada'nın birbirini izlediği görülmektedir. Bu yapıyı, kıyıda doğal kumsallar ve denizin kıyıya yakın kesimlerinde yer alan adacıklar bütünler. Kıyı girintili çıkıntılı ve 1124 km. uzunluğundadır.

3.1.2. Bölgesel Yeraltı Zenginlikleri

Muğla ili, maden potansiyeli bakımından oldukça zengindir. Bunların başında mermer, krom ve linyit gelmektedir. Özellikle mermer üretim ve işletmeciliği il ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Güllük limanından değişik ülkelere mermer ihracatı yapılmaktadır. İldeki diğer endüstriyel hammadde kaynakları ise başta feldispat, diyasporit ve kükürt olmak üzere, kireçtaşı, dolomit, manyezit, kum-çakıl, grafit ve çimento hammaddeleri olarak sayılabilir.

İldeki en önemli maden mermerdir. Özellikle son yıllarda çok büyük bir gelişme kaydeden mermer ocağı işletmeciliği ve mermer işleme fabrikalarının sayısında da oldukça büyük bir artış görülmektedir. Muğla yöresinde mermer, renk ve kalite olarak tüm dünya piyasalarında aranan nitelikte olması nedeni ile büyük çapta ihraç edilmektedir. Bodrum ilçesinde ise mermer, dolomit ve kalsit madenleri çıkartılmaktadır.

Milas-Karacahisar'da kapalı işletme yöntemiyle işletilebilecek düşük tenörlü kükürt yatağı bulunmaktadır. Ülkemizin bilinen önemli bazı diyasporit yatakları Milas ve Yatağan ilçelerinde, kireçtaşı yatakları ise Yatağan ve Milas ilçelerinde yer almaktadır. Milas-Ören ve Sekköy sahalarında da görünür ve muhtemel kireçtaşı rezervi tespit edilmiştir. Milas ilçesinde ayrıca İkiztaş, Çukurköy ve Ketendere sahalarında orta-iyi kalitede ve seramik sanayinde kullanılabilir nitelikte sodyum feldispat (albit) sahaları yer almaktadır. Dolomit oluşumlarına Fethiye ve Milas ilçelerinde rastlanmaktadır. Milas, Yatağan ve Merkez ilçede de grafit sahaları bulunmakta olup Dalaman ilçesindeki manyezit, Yatağan ilçesindeki çimento hammaddeleri ve Merkez, Milas ilçelerindeki grafit zuhurları da diğer endüstriyel hammadde kaynaklarıdır. İlde çok sayıda arama ve üretim yapılmış krom yatak ve zuhurları ağırlıklı olarak Fethiye, Dalaman ve Köyceğiz ilçeleri ile Marmaris ve Ula ilçelerinde; boksit yatak ve zuhurları Yatağan ilçesinde yer almaktadır.

İl sanayisinde önemli yer tutan bir diğer yer altı kaynağı ise linyittir. Yatağan ve Milas ilçelerinde önemli linyit potansiyelleri bulunmakta olup ildeki Yatağan, Yeniköy ve Kemerköy termik santrallerinin kömür ihtiyaçları buralardan karşılanmaktadır. Jeotermal alanlardan bazıları ise Yatağan-Bozhöyük, Köyceğiz-Sultaniye, Fethiye-Gebeler ve Bodrum-Karaada'dır.

3.1.3. Bölgesel Toprak Yapısı

Muğla ilinde dört büyük toprak grubu bulunmaktadır. Bunlar; Kırmızı Akdeniz toprakları, kahverengi orman toprakları, allüviyal-kolliviyal topraklar ve rendzina topraklardır.

Kırmızı Akdeniz Toprakları; Büyük Menderes ve Batı Akdeniz havzalarına giren il alanında dağların yüksek kesimleriyle havza tabanları arasında geniş yer kaplamaktadır. Kırmızı Akdeniz topraklarının büyük bölümü ormanlık ve fundalıktır. Havza tabanlarına yakın kesimlerde bazı alanlar ise ya mera ve bağ-bahçe kullanımı altında ya da kuru sulu tarıma ayrılmıştır.

Kahverengi Orman Toprakları; İlin dağlık kesimleri yer yer kestane rengi topraklarla ve kahverengi orman topraklarıyla kaplıdır. Yayılım alanlarında eğim yüksektir. Bu toprakların doğal bitki örtüsü orman, ağaç ve ağaççıklardan oluşmaktadır.

Allüviyal ve Kolliviyal Topraklar; Alanca çok büyük önem taşıyan ve il tarımı açısından da önemi büyük olan toprak grubu alüvyal topraklardır. Vadi tabanları, ovalar ve iç kesimlerdeki çöküntü düzlükleri allüviyal topraklarla kaplıdır. Akarsuların taşıdığı maddelerin yığılmasıyla oluşan bu genç topraklarda taşınma yoğunluğuna göre çeşitli tabakalar ortaya çıkmıştır. Bu topraklarda hemen hemen tüm tarım ürünleri yetiştirilebilir.

İlde allüviyal toprakları çevreleyen az eğimli alanlar, kolliviyal topraklarla kaplıdır. Bunlar yüzey sularının yakın yerlerden taşıdığı maddelerin, eğim azaldığı için kesimlerde birikmesiyle oluşmuştur. Bu toprak grubunda da allüviyal toprak grubunda olduğu gibi hemen hemen tüm tarım ürünleri yetiştirilebilmektedir.

Rendzina Topraklar; Kıyı kuşağında rastlanan bit toprak grubudur. Bunlar ovaların yüksek eğimli kesimlere yakın yerlerdeki III. zaman yaşlı, çok kireçli marnlar ve yumuşak kalkerler üzerinde oluşmuş yarı olgun topraklardır. Bu toprakların doğal bitki örtüsünü makilerle otsu bitkiler oluşturmaktadır.

Bu dört ana toprak grupları dışında Muğla İlinde bulunan diğer toprak gruplarının başlıcaları; tuzlu-alkali topraklar, yüksek dağ-çayır toprakları, kalkersiz kahverengi topraklar, kalkersiz kahverengi orman toprakları ve kırmızı-kahverengi Akdeniztopraklarıdır.

3.1.4. Genel Jeolojik Yapı

Batı Toroslar'da, Köyceğiz-Dalaman-Göcek ve çevresinde yer alan araştırma alanında Beydağları otoktonu, Likya napları ve bunlar arasında yanal yönlerde süreklilik gösteren Yeşilbarak napı bulunur. Likya napları altında tektonik pencereler halinde yitizleyen Beydağları otoktonu, Üst Kretase yaşlı neritik kireçtaşlarından oluşan Beydağları formasyonu, Üst Paleosen-Eosen yaşlı neritik kireçtaşlarından oluşan Dişitaştepe Formasyonu ile Alt Miyosen yaşlı algi kireçtaşı, killi kireçtaşı ve kiltaslanndan oluşan Sinekçi formasyonunu kapsar. Beydağları otoktonu üzerinde tektonik örtü olarak yer alan Yeşilbarak napı ise Üst Lütesiyen-Alt Burdigaliyen yaşlı türbiditik kumtaşı ve şeyllerden oluşan Elmalı formasyonunu kapsar. Birbirinden farklı ortamlarda gelişmiş yapısal birimlerden oluşan Likya napları, bölgede Tavas, Bodrum, Gülbahar, Domuzdağ ve Marmaris ofiyolit napları ile temsil edilir. Tavas napı, Karbonifer-Orta Eosen yaşlı; Bodrum napının Çökek birimi, Üst Triyas-Üst Kretase yaşlı; Domuzdağ napı, Orta Triyas-Liyas yaşlı; Turunç ve Ağla birimlerinden oluşan Gülbahar napı, Orta Triyas-Kretase yaşlı kayalardan; Marmaris ofiyolit napı ise Marmaris peridotiti ve Üst Kretase - Eosen yaşlı ofiyolitik melanjdan oluşur.

3.2. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

3.2.1.Nüfus

Muğla ili, İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırması (NUTS) Düzey 1 bölgeleri sınırlarına göre Ege Bölgesi içinde yer almaktadır.

Düzey-1 bölgelere göre 2008-2020 dönemine ait nüfus ve nüfus artış hızı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Söz konusu verilere göre 2008-2020 döneminde toplam nüfus artış hızı en yüksek bölge %0 18.71 ile Doğu Marmara'dır. Ege Bölgesinde ise bu dönemde nüfus artış hızı %010.84 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye verileri ile karşılaştırıldığında %013.02 olan Türkiye nüfus artış hızınının 2.18 puan altında olduğörülmektedir.

Yine Türkiye geneli kentsel nüfus artış hızı %030.96 iken Ege Bölgesinde kentsel nüfus artış hızı %034.31 olmuştur. Kentsel nüfus artış hızı en yüksek değer %044.36 ile Doğu Karadeniz Bölgesine, en düşük %0 17.26 ile İstanbul'a aittir. Kırsal nüfus artış hızı ise Türkiye genelinde %0-92.82 iken

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Ege Bölgesinde bu oran %0-132.40'tır. Kırsal nüfus artış hızının en az olduğu bölge %0-209.96 ile Batı Anadolu, en fazla olduğu bölge (İstanbul değerlendirme dışında tutulmuştur) %0-40.29 ile Orta Anadolu Bölgesidir.

Bölgeler itibariyle kentsel nüfus artış hızlarındaki artışın sebebi 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca büyükşehir belediye statüsü kazanan illerden kaynaklanmaktadır. Ülke genelinde 2012 yılında toplam nüfusun %77.28'i (58448431 kişi) kent nüfusu, %22.72'i (17178953 kişi) kır nüfusedir. Ege Bölgesinde ise aynı yılda toplam nüfusun %73.72'sini (7209809 kişi) kent nüfusu, %26.28'ini (2569693 kişi) kır nüfusu oluşturmaktadır.

Tablo 1: Düzey-1 Bölgelere Göre 2008-2020 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı

DÜZEY 1 BÖLGELERİ	2008			2020			NÜFUS ARTIŞ HIZI 2008-2020 (%)		
	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT	KIR
TÜRKİYE	71517100	53611723	17905377	83614362	77736041	5878321	13.02	30.96	-92.82
İSTANBUL	12697164	12569041	128123	15462452	15462452	-	16.42	17.26	-
BATI MARMARA	3107425	1911871	1195554	3632398	3215292	417106	13.01	43.32	-87.75
DOĞU MARMARA	6579426	5496100	1083326	8235816	7904429	331387	18.71	30.28	-98.71
EGE	9384848	6720948	2663900	10689115	10145229	543886	10.84	34.31	-132.40
BATI ANADOLU	6748952	5971256	777696	8168261	8105656	62605	15.91	25.47	-209.96
ORTA ANADOLU	3792508	2565154	1227354	4088228	3331408	756820	6.26	21.78	-40.29
AKDENİZ	9050691	6291842	2758849	10759218	10438753	320465	14.41	42.19	-179.40
BATI KARADENİZ	4478029	2559535	1918494	4638622	3549752	1088870	2.94	27.25	-47.20
DOĞU KARADENİZ	2507387	1347749	1159638	2677584	2294959	382625	5.47	44.36	-92.40
KUZEYDOĞU ANADOLU	2201862	1162498	1039364	2192453	1595110	597343	-0.36	26.36	-46.16
ORTADOĞU ANADOLU	3618056	2034005	1584051	3951294	3217748	733546	7.34	38.22	-64.15
GÜNEYDOĞU ANADOLU	7350752	4981724	2369028	9118921	8475253	643668	17.96	44.28	-108.59

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

* Bölge nüfusları coğrafi bölge sınırlarına göre değil, TUİK' in İstatistikî Bölge Birimleri sınıflandırmasına göre verilmiştir.

2020 yılında ülke toplam nüfusunun %92.97'si (77736041 kişi) kentte yaşarken %7.03'ü (5878321 kişi) kırdaki yaşamaktadır. Ege bölgesinde ise 2020 yılı toplam nüfusunun %94.91'i kent nüfusu iken toplam nüfusun %5.09'u kır nüfusu olmuştur. 2012-2020 aralığında Ege Bölgesinde

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

kent nüfusu lehine bir gelişme vardır. Bu artışı temel etken yukarıda da bahsedildiği gibi; 2012 yılının sonunda onaylanan 6360 sayılı 'On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olarak gösterilebilir.

2020 yılı itibariyle ülke genelinde toplam nüfus artış hızı %5.51 olarak gerçekleşmiştir. Bu yılda Ege Bölgesi yıllık nüfus artış hızı ise %6.63 ile ülke değerlerinin üzerindedir. 2021 yılında ise Türkiye yıllık nüfus artış hızı 7.16 puan artış göstererek %12.67'e yükselmiştir. Ege Bölgesi yıllık nüfus artış hızı ise 2.27 puan artışla %8.90 olmuştur. 2021 yılında en yüksek nüfus artış hızı (yine İstanbul değerlendirme dışında tutulmuştur) %18.38 ile Batı Marmara, en düşük yıllık nüfus artış hızı %4.28 ile Kuzeydoğu Anadolu Bölgesine aittir.

Tablo 2: Düzey-1 Bölgelere Göre 2020-2021 Nüfusları ve Nüfus Artış Hızı

DÜZEY 1 BÖLGELERİ	2020				2021			
	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)
TÜRKİYE	83614362	77736041	5878321	5.51	84680273	78908631	5771642	12.67
İSTANBUL	15462452	15462452	-	-3.67	15840900	15840900	-	24.18
BATI MARMARA	3632398	3215292	417106	8.42	3699764	3284626	415138	18.38
DOĞU MARMARA	8235816	7904429	331387	13.55	8380829	8050780	330049	17.45
EGE	10689115	10145229	543886	6.63	10784645	10248311	536334	8.90
BATI ANADOLU	8168261	8105656	62605	5.34	8283180	8221344	61836	13.97
ORTA ANADOLU	4088228	3331408	756820	3.05	4108687	3369162	739525	4.99
AKDENİZ	10759218	10438753	320465	12.32	10888766	10572371	316395	11.97
BATI KARADENİZ	4638622	3549752	1088870	-5.92	4666651	3594534	1072117	6.02
DOĞU KARADENİZ	2677584	2294959	382625	-4.69	2693034	2321254	371780	5.75
KUZEYDOĞU ANADOLU	2192453	1595110	597343	-3,45	2183098	1603871	579227	-4.28
ORTADOĞU ANADOLU	3951294	3217748	733546	5.30	3940275	3221370	718905	-2.80
GÜNEYDOĞU ANADOLU	9118921	8475253	643668	15.84	9210444	8580108	630336	9.99

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

* Bölge nüfusları coğrafi bölge sınırlarına göre değil, TÜİK' in İstatistikî Bölge Birimleri sınıflandırmasına göre verilmiştir

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Bu dönemdeki kent-kır dağılımına bakıldığında ülke genelinde olduğu gibi Ege Bölgesinde de nüfusun kent nüfusu lehine gelişme göstermiştir. Ege Bölgesinde 2021 yılında kent nüfusu %95.03 iken kır nüfusu %4.97 oranındadır.

Ege Bölgesi illeri içinde 2008-2018 döneminde kent-kır ve toplam nüfus artış hızları açısından bir değerlendirme yapıldığında Muğla ilinin ‰ 20.09'luk toplam nüfus artış hızı ile Ege Bölgesi illeri içinde ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Daha sonra ‰ 12.94 ile İzmir ili gelmektedir. Bu dönemde Muğla ilindeki nüfus artış hızı, hem ülke hem de Ege Bölgesi nüfus artış hızının üzerinde gerçekleşmiştir. Kentsel nüfusun artış hızında da benzer durum söz konusudur. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi bu artışın 2012 yılı büyükşehir yasasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Tablo 3: Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2008-2018 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları

İLLER	2008			2018			NÜFUS ARTIŞ HIZI (‰)		
	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT	KIR
TÜRKİYE	71517100	53611723	17905377	82003882	75666497	6337385	13.68	34.46	-103.86
EGE	9384848	6720948	2663900	10514200	9946284	567916	11.36	39.20	-154.56
AFYON	697365	355753	341612	725568	424667	300901	3.96	17.71	-12.69
AYDIN	965500	556700	408800	1097746	1097746	-	12.84	67.90	-
DENİZLİ	917836	620193	297643	1027782	1027782	-	11.31	50.51	-
İZMİR	3795978	3450537	345441	4320519	4320519	-	12.94	22.48	-
KÜTAHYA	565884	347073	218811	577941	404603	173338	2.11	15.34	-23.30
MANİSA	1316750	843999	472751	1429643	1429643	-	8.23	52.70	-
MUĞLA	791424	329126	462298	967487	967487	-	20.09	107.83	-
UŞAK	334111	217567	116544	367514	273837	93677	9.53	23.00	-21.84

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

Tablo 4: Ege Bölgesinde Yer Alan İllerin 2020-2021 Nüfus ve Nüfus Artış Hızları

İLLER	2020			2021			NÜFUS ARTIŞ HIZI (‰)		
	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM	KENT	KIR
TÜRKİYE	83614362	77736041	5878321	84680273	78908631	5771642	12.67	14.97	-18.31
EGE	10689115	10145229	543886	10784645	10248311	536334	8.90	10.11	-13.98
AFYON	736912	444452	292460	744179	453835	290344	9.81	20.89	-7.26
AYDIN	1119084	1119084	-	1134031	1134031	-	13.27	13.27	-
DENİZLİ	1040915	1040915	-	1051056	1051056	-	9.70	9.70	-
İZMİR	4394694	4394694	-	4425789	4425789	-	7.05	7.05	-
KÜTAHYA	576688	414810	161878	578640	421646	156994	3.38	16.35	-30.64
MANİSA	1450616	1450616	-	1456626	1456626	-	4.13	4.13	-
MUĞLA	1000773	1000773	-	1021141	1021141	-	20.15	20.15	-
UŞAK	369433	279885	89548	373183	284187	88996	10.10	15.25	-6.18

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Ege Bölgesi illeri dahilinde ve Muğla ili özelinde 2020-2021 dönemi yıllık nüfus artış hızına bakıldığında ‰ 20.15 ile hem Türkiye bu döneme ait yıllık nüfus artış hızının (‰12.67) hem de bu dönemdeki Ege Bölgesi yıllık nüfus artış hızının (‰8.90) üzerinde olduğu görülmektedir. Ege Bölgesi illeri arasında en fazla yıllık nüfus artış hızı Muğla ilinde yaşanmıştır. En düşük yıllık nüfus artış hızı ise ‰ 3.38 ile Kütahya iline aittir. Alt bölge illerinde 2020-2021 döneminde en düşük yıllık nüfus artış hızı ‰9.70 ile Denizli ilinde görülmüştür.

Muğla ilinin ilçeler itibariyle 2016-2021 yılları nüfus büyüklükleri aşağıda özetlenmekte olup buna göre 2021 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü en fazla ilçe 187284 kişi ile Bodrum'dur. Daha sonra Fethiye (170379 kişi) ve Milas ilçesi (145275 kişi) gelmektedir. 2021 yılında nüfusu en az olan ilçe 10842 kişi ile Kavaklıdere ilçesidir.

Tablo 5: Muğla İli ve İlçelerinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri

İLÇELER/YIL	NÜFUS (KİŞİ)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BODRUM	160002	164158	171850	175435	181541	187284
DALAMAN	37364	39089	41351	42024	43036	44386
DATÇA	20513	20799	22261	22403	23711	24519
FETHİYE	151474	153963	157745	162686	167114	170379
KAVAKLIDERE	10780	10780	10898	10792	10871	10842
KÖYCEĞİZ	34942	35325	36389	36926	37981	38425
MARMARİS	90187	91871	94247	94749	95851	95849
MENTEŞE	108068	109979	112447	115059	113141	118443
MİLAS	134774	136162	139446	141107	143254	145275
ORTACA	46982	47697	48373	50027	51737	52929
SEYDİKEMER	60306	59994	62246	61653	61306	61427
ULA	23877	24419	25294	25402	26058	26306
YATAĞAN	44504	44515	44940	44879	45172	45077
TOPLAM	923773	938751	967487	983142	1000773	1021141

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

Ayrıca 2021 yılı nüfuslarının cinsiyete göre dağılımına bakıldığında tüm ilçeler bazında erkek nüfus kadın nüfusundan fazladır. Muğla il genelinde toplam nüfusun %50.72'sini erkek, %49.28'ini kadın nüfus oluşturmaktadır. Bodrum ilçesinde toplam nüfusun %50.76'sı erkek, %49.24'ü kadındır.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 6: Muğla İli İlçeleri Nüfusları ve Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı, 2021

MUĞLA	TOPLAM NÜFUS (2021)			TOPLAM NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE ORANI (%)	
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	ERKEK	KADIN
BODRUM	187284	95069	92215	50.76	49.24
DALAMAN	44386	22882	21504	51.55	48.45
DATÇA	24519	12438	12081	50.73	49.27
FETHİYE	170379	85266	85113	50.04	49.96
KAVAKLIDERE	10842	5485	5357	50.59	49.41
KÖYCEĞİZ	38425	19419	19006	50.54	49.46
MARMARİS	95849	49920	45929	52.08	47.92
MENTEŞE	118443	59506	58937	50.24	49.76
MİLAS	145275	73628	71647	50.68	49.32
ORTACA	52929	26452	26477	49.98	50.02
SEYDİKEMER	61427	31975	29452	52.05	47.95
ULA	26306	13265	13041	50.43	49.57
YATAĞAN	45077	22656	22421	50.26	49.74
TOPLAM	1021141	517961	503180	50.72	49.28

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

Bodrum ilçe merkezine bağlı yerleşmelerin 2021 yılları nüfus büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

Tablo 7: Bodrum İlçe Merkezine Bağlı Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri, 2021

YERLEŞİM	NÜFUS (KİŞİ)	YERLEŞİM	NÜFUS (KİŞİ)	YERLEŞİM	NÜFUS (KİŞİ)	YERLEŞİM	NÜFUS (KİŞİ)
AKÇAALAN	9375	DEREKÖY	1309	KARABAĞ	6757	SAZKÖY	648
AKYARLAR	5079	DİRMİL	7087	KARAOVA	3786	TEPECİK	350
BAHÇELİEVLER	5738	ESKİÇEŞME	4802	KEMER	374	TEPECİK (KARAOVA)	897
BAHÇEYAKA	748	FARİLYA	3183	KIZILAĞAÇ	2520	TORBA	2520
BİTEZ	10827	GERİŞ	3659	KONACIK	4979	TURGUTREİS	5912
CEVAT ŞAKİR	635	GÖKPINAR	220	KOYUNBABA	2528	TÜRKBÜKÜ	2556
CUMHURİYET	402	GÖLBAŞI	2377	KUMBAHÇE	1312	TÜRKKUYUSU	1705
ÇAMARASI	2985	GÖLKÖY	2614	KUMKÖY	5078	UMURCA	5668
ÇAMLIK	4827	GÜMBET	3352	KÜÇÜKBÜK	396	YAHŞI	2838
ÇARŞI	2501	GÜMÜŞLÜK	4362	MAZIKÖY	1161	YAKAKÖY	2775
ÇIRKAN	12215	GÜNDOĞAN	4243	MUMCULAR	3030	YALIKAVAK	6495
ÇİFTLİK	682	GÜRECE	830	MÜSKEBİ	8275	YENİKÖY	781
ÇÖMLEKÇİ	2358	GÜVERCİNLİK	1616	PEKSİMET	2501	YENİKÖY (KARAOVA)	3298
DAĞBELEN	677	İSLAMHANELERİ	4461	PINARLIBELEN	960	YOKUŞBAŞI	4020

Kaynak: TÜİK ADNKS, 2022

Planlamaya konu bölgenin içinde yer aldığı Yalı yerleşmesinin 1980 yılından 2018 yılına kadar nüfusun gelişimi aşağıdaki tabloda özetlenmektedir. Buna göre Yalı yerleşmesinin nüfusu 2000 yılında 4670 kişi iken 2012 yılına gelindiğinde 4110 kişiye düşmüştür. 2012 yılı nüfusunda görülen

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

bu düşüş yerleşmenin 2000 yılı öncesi nüfuslarının Kızılağaç ve Çiftlik köyleri nüfuslarının toplamı alınarak bulunmasından kaynaklandığı ve aslında gerçek bir nüfus azalışı olmadığı tahmin edilmektedir. 2017 yılında 4510 kişiye ulaşan nüfus 2018 yılında 4620 kişi olmuştur. 2021 yılı itibariyle ise Kızılağaç Mahallesi 2520 kişi, Çiftlik Mahallesi 2501 kişi olup toplam 5021 kişidir.

Tablo 8: Yalı Yerleşmesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri

YILLAR /NÜFUS	1980	1985	1990	2000	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Çiftlik*	1386	1372	1458	4670	2186	2122	2068	2075	2113	4248	4.355	4.515	4521	4510	2334
Kızılağaç*	898	1043	1518		2131	2038	2041	2017	1997						2286
Yalı Toplam	2284	2415	2976	4670	4317	4160	4109	4092	4110	4248	4355	4515	4521	4510	4620

YILLAR /NÜFUS	2019	2020	2021
Çiftlik*	2400	2488	2501
Kızılağaç*	2336	2436	2520
Yalı Toplam	4736	4924	5021

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2022

Ortalama hane halkı büyüklüğü ise yıllar itibariyle düşme eğiliminde olup TÜİK verilerine göre ülke ortalama hane halkı büyüklüğü Bodrum ilçesinde 2019 yılında ortalama 2.71, 2020 yılında 2.68 ve 2021 yılında 2.64 olarak tespit edilmiştir.

3.2.2. Ekonomik Yapı

İl geneli değerlendirmelerden önce içinde bulunduğu bölgeyi ele almak gerekmektedir. Bu anlamda Muğla ilinin içinde bulunduğu Ege Bölgesi sosyo-ekonomik gelişme göstergelerine ve yarattığı katma değer büyüklüklerine bakıldığında en yüksek gelişmişlik düzeyine sahip İstanbul, Batı Anadolu, Doğu Marmara ve Batı Marmara'dan sonra gelmektedir. GSYİH (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla) değerleri sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyinin en önemli göstergelerinden biridir. Daha sonra TÜİK tarafından yapılan değişikliklerle milli gelir hesaplamaları GSKD (Gayri Safi Katma Değer) ile ölçülmeye başlanmıştır. Buna göre Türkiye genelinde cari fiyatlarla belirlenen GSYİH değeri Ege Bölgesinde ülke genelinin % 12.63'üne karşılık gelmektedir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırmasına göre Düzey-1 Bölgeleri arasında 2019 yılında kişi başına düşen GSYH ülke genelinde 52316 lira iken Ege Bölgesinde 51636 lira olarak gerçekleşmiştir. Ege Bölgesi bu değer ile kişi başı GSYH'nın en yüksek olduğu bölge İstanbul'dan sonra gelmektedir.

Tablo 9: Bölgelere Göre GSYH ve GSKD , 2019

BÖLGE ADI	GSYH (1000 TL)	GSYH (%)	KİŞİ BAŞINA GSYH (TL)	KİŞİ BAŞINA GSYH (\$)	GSKD (1000 TL)
			52316	9213	
KUZEYDOĞU ANADOLU	63139967	1.46	28628	5041	56881090
ORTADOĞU ANADOLU	102191338	2.37	26002	4579	92061414
GÜNEYDOĞU ANADOLU	233809272	5.41	26236	4620	210632454
İSTANBUL	1327451596	30.73	86798	15285	1195865263
BATİ MARMARA	196060907	4.54	54678	9629	176625972
EGE	545606157	12.63	51636	9093	491521839
DOĞU MARMARA	496142558	11.48	61659	10858	446961420
BATİ ANADOLU	498343657	11.54	61959	10911	448944331
AKDENİZ	447701290	10.36	42458	7477	403321991
ORTA ANADOLU	155292099	3.59	38152	6718	139898454
BATİ KARADENİZ	159494437	3.69	34099	6005	143684227
DOĞU KARADENİZ	94957949	2.20	35109	6183	85545050

Kaynak: TÜİK, 2019

GSKD değerlerine sektörel bazda bakıldığında 2019 yılına ait verilerde Ege Bölgesinde en düşük pay tarım sektöründedir. Alt bölgeler bazında Muğla ilinin içinde bulunduğu alt bölgede de en düşük pay tarım sektörüne aittir. % 58.9 ile alt bölgede hizmetler sektörünün payı en yüksek orana sahip olup ülke değerlerinin altındadır. Sanayinin payı ise %26.1'dir.

Tablo 10: Cari Fiyatlarla GSKD ve Sektörlerin GSKD İçindeki Oranı , 2019

BÖLGE ADI	2019 GSKD (1000 TL)				2019 GSKD (%)		
	TARIM	SANAYİ	HİZMETLER	GSKD (1000 TL)	TARIM	SANAYİ	HİZMETLER
TÜRKİYE	277494885	1174751454	2439697166	3891943504	7.1	30.2	62.7
İZMİR	11538917	81712159	143712443	236963520	4.9	34.5	60.6
AYDIN DENİZLİ MUĞLA	19597692	34136018	76850535	130584245	15.0	26.1	58.9
MANİSA AFYON KÜTAHYA UŞAK	19959718	50184570	53829784	123974074	16.1	40.5	43.4

Kaynak: TÜİK, Gayri Safi Katma Değer, Bölgesel Sonuçlar, 2019

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Öte yandan illerdeki gelişmişlik seviyesini ölçmeye yönelik oluşturulan endekste iktisadi faaliyete ilişkin veri sayısının fazla olduğu (kamu yatırımları, ithalat, ihracat oranları, nüfus yoğunluğu, sahiplik, göç istatistikleri, işgücü durumu, işsizlik oranı, konut değerleri, çevre durumu, sağlık verileri vb.) ve söz konusu verilerin gelişmişlik seviyesini güçlü bir şekilde açıkladığı görülmektedir. Bu nedenle SEGE genel olarak illerdeki ekonomik aktiviteye paralel bir seyir izlemektedir. 2017 yılı için oluşturulan endeks sonuçlarına göre ilk üç sırada İstanbul, Ankara ve İzmir yer almaktadır. Muğla 8. sıradadır. Aşağıdaki tabloda ilk 10 sırada yer alan iller, Bolu, Düzce, Sakarya ve Yalova illeri ile SEGE değerleri verilmiştir.

Tablo 11: İllerin Gelişmişlik Endeksi

SIRA	İL	SEGE	SIRA	İL	SEGE
1	İSTANBUL	4,051	8	MUĞLA	1,175
2	ANKARA	2,718	9	TEKİRDAĞ	1,014
3	İZMİR	1,926	10	DENİZLİ	0,923
4	KOCAELİ	1,787	11	SAKARYA	0,832
5	ANTALYA	1,642	12	YALOVA	0,796
6	BURSA	1,336	13	BOLU	0,760
7	ESKİŞEHİR	1,278	14	KONYA	0,668

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, <https://www.sanayi.gov.tr/merkez-birimi/b94224510b7b/sege>

Bahse konu tablo makro perspektifte incelendiğinde gelişmişlik endeks değerlerinin coğrafi bölgeler arasındaki gelişmişlik farklarını da ortaya koyduğu görülmektedir.

Yine aynı araştırma kapsamında 2022 yılında ilçeler itibariyle de bir değerlendirme yapılmış olup buna göre planlama alanının içinde bulunduğu Bodrum 1. Kademe merkez olup ülke genelinde 25. sırada yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda Muğla ili ilçelerine ilişkin gelişmişlik endeksleri verilmiştir.

Tablo 12: Muğla İli İlçelerin Gelişmişlik Endeksi

SIRA	İLÇE	SEGE	SIRA	İLÇE	SEGE
25	BODRUM	2,483	212	DALAMAN	0,548
65	MARMARİS	1,671	247	ULA	0,355
72	MENTEŞE	1,555	275	KÖYCEĞİZ	0,255
78	FETHİYE	1,522	282	YATAĞAN	0,170
140	DATÇA	0,923	518	KAVAKLIDERE	-0,340
148	ORTACA	0,884	635	SEYDİKEMER	-0,505
184	MİLAS	0,681			

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, <https://www.sanayi.gov.tr/merkez-birimi/b94224510b7b/sege>

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Ekonomik yapıda üretim düzeyleri, sektörlerin ülke hasılası içindeki pay ve değerleri yanında önemli bir diğer husus da çalışan nüfus ve sektörler itibariyle bu çalışan nüfusun dağılımıdır. Nüfusun işgücüne dağılımında 2015-2021 yılları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. Buna göre Aydın-Denizli-Muğla bölgesinde 2021 yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun işgücüne katılma oranı % 53.1 iken işsizlik oranı % 10.2'dir. Dolayısıyla bölge genelinde çalışabilir nüfusun çalışma oranı ülke değerlerinin üzerinde olup buna bağlı işsizlik oranı da ülke ortalamasının altında bulunmaktadır.

Tablo 13: Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Durumu (15+ yaş), 2015-2021

	15+ YAŞ NÜFUS (BİN)	İŞGÜCÜ (BİN)	İSTİHDAM (BİN)	İŞSİZ (BİN)	İŞGÜCÜNE DAHİL OLMAYAN NÜFUS (BİN)	İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI (%)	İŞSİZLİK ORANI (%)	İSTİHDAM ORANI (%)	TARIM DIŞI İŞSİZLİK ORANI (%)
TÜRKİYE									
2015	57854	29678	26621	3057	28176	51,3	10,3	46	12,4
2016	58720	30535	27205	3330	28185	52	10,9	46,3	13
2017	59894	31643	28189	3454	28251	52,8	10,9	47,1	13
2018	60654	32274	28738	3537	28380	53,2	11	47,4	12,9
2019	61469	32549	28080	4469	28920	53	13,7	45,7	16
2020	62579	30873	26812	4061	31706	49,3	13,2	42,8	15,3
2021	63704	32716	28797	3919	30989	51,4	12,00	45,2	-
AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA									
2015	2284	1233	1148	85	1052	54	6,9	50,3	9
2016	2266	1221	1139	82	1045	53,9	6,7	50,3	8,8
2017	2339	1296	1205	92	1043	55,4	7,1	51,5	9,2
2018	2368	1348	1256	93	1020	56,9	6,9	53	8,9
2019	2439	1375	1249	126	1064	56,4	9,2	51,2	11,9
2020	2494	1275	1152	123	1220	51,1	9,6	46,2	11,8
2021	2540	1349	1211	138	1192	53,1	10,2	47,7	-

Kaynak: TÜİK, 2022

Aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi istihdam edilen nüfus 2015-2021 döneminde ülke genelinde 2021 yılında, Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesi için 2018 yılında en fazla büyüklüğe sahiptir. Gerek ülke geneli gerekse Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesinde sektörel dağılıma bakıldığında hizmetler sektöründe istihdam edilen nüfus tarım ve sanayi sektöründen fazladır. 2015 yılında ülke genelinde istihdam edilen nüfusun %52.2'si hizmetler, %27.2'si sanayi, %20.6'sı tarım sektöründe iken 2021 yılına gelindiğinde hizmetler ve sanayi sektöründeki çalışan nüfusun payı artmış, tarım sektöründeki payı azalmıştır. Bu da tarımda çalışanların sanayi ve hizmetler sektörüne kaydığını göstermektedir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesinde ise 2015 yılında sanayi ve hizmetler sektöründe istihdam edilen nüfusun oranı ülke ortalamasının altında bulunurken 2021 yılına geldiğinde ülke ortalamasına koşut sanayi ve hizmetler sektöründe artış eğilimine girmiş, önemli ölçüde tarım sektöründe çalışan nüfus sanayi ve hizmetler sektörüne yönelmiştir. 2021 yılında Aydın-Denizli-Muğla alt bölgesinde istihdam edilenlerin %53.2'si (2015 yılında 48.8) hizmetler, % 24.4'ü (2015 yılında %23.1) sanayide istihdam edilmektedir. Tarım sektöründeki istihdam oranı ise 2015 yılına göre 5.80'lik düşüşle % 24.4'tür.

Tablo 14: İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (15+ yaş) (NACE Rev. 2)

	TOPLAM	TARIM	SANAYİ	HİZMETLER	TARIM	SANAYİ	HİZMETLER
	(BİN)	(BİN)			%		
TÜRKİYE							
2015	26621	5483	7246	13891	20,6	27,2	52,2
2016	27205	5305	7283	14617	19,5	26,8	53,7
2017	28189	5464	7478	15246	19,4	26,5	54,1
2018	28738	5297	7667	15774	18,4	26,7	54,9
2019	28080	5097	7110	15872	18,2	25,3	56,5
2020	26812	4716	7036	15060	17,6	26,2	56,2
2021	28797	4948	7921	15928	17,2	27,5	55,3
AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA							
2015	1148	323	265	560	28,2	23,1	48,8
2016	1139	324	264	551	28,5	23,2	48,4
2017	1205	323	290	592	26,8	24,1	49,1
2018	1256	328	284	644	26,1	22,6	51,3
2019	1249	331	243	675	26,5	19,4	54,1
2020	1152	265	256	630	23	22,2	54,7
2021	1211	271	296	644	22,4	24,4	53,2

Kaynak: TÜİK, 2022

2015 yılında Türkiye ve Aydın-Denizli-Muğla bölgesinde en fazla gerek işgücü gerekse işgücünün istihdamı lise altı eğitim grubuna aittir. Her ne kadar yine en fazla sayı lise altı eğitim grubuna ait olsa da 2021 yılına gelindiğinde hem ülke hem de alt bölge itibariyle lise ve dengi okul mezunu ile yükseköğretimdeki işgücü ve istihdamın arttığı görülmektedir.

Sektörler düzeyinde ele alındığında Muğla ilinde ekonomik yapının iki belirleyici olgusu vardır. Bunlar; ilin iklim ve toprak özelliğinden kaynaklanan tarımsal yapı ile doğal ve tarihi güzelliklerinin yine iklim özelliği ile birleşmesinden kaynaklanan turizm hareketleridir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 15:Eğitim Durumuna Göre İşgücü, İstihdam ve İşsiz Durumu (15+ yaş)

		TOPLAM (BİN)	OKUMA YAZMA BİLEMEYEN (BİN)	LİSE ALTI EĞİTİMLİLER (BİN)	LİSE VE DENGİ MESLEK OKULU (BİN)	YÜKSEKÖĞRETİM (BİN)
İŞGÜCÜ	TÜRKİYE					
	2015	29678	1115	16277	6002	6284
	2016	30535	1038	16328	6277	6892
	2017	31643	1076	16644	6573	7350
	2018	32274	1045	16734	6819	7676
	2019	32549	1005	16321	6996	8227
	2020	30873	774	14802	6806	8492
	2021	32716	799	15209	7565	9143
	AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA					
	2015	1233	34	770	207	221
	2016	1221	26	748	212	234
	2017	1296	21	766	242	267
	2018	1348	23	772	268	285
	2019	1375	27	755	272	320
	2020	1275	16	674	258	328
2021	1349	18	705	281	345	
İSTİHDAM	TÜRKİYE					
	2015	26621	1056	14650	5322	5593
	2016	27205	978	14670	5493	6064
	2017	28189	1013	15009	5747	6420
	2018	28738	985	15040	5988	6725
	2019	28080	913	14164	5899	7104
	2020	26812	704	12917	5787	7404
	2021	28797	733	13515	6544	8004
	AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA					
	2015	1148	33	726	188	201
	2016	1139	25	707	193	214
	2017	1205	21	725	220	238
	2018	1256	23	735	242	256
	2019	1249	26	699	241	283
	2020	1152	15	614	229	294
2021	1211	17	643	248	303	

Kaynak: TÜİK, 2022

Muğla il sınırları içinde yer alan ilçe merkezlerinin çok önemli bir sahil kesiminde yer almaktadır. Bu nedenle söz konusu sahil kesimindeki ilçelerde en belirgin ekonomik yapı turizm ve tarım sektörlerine bağlıdır. Tarımsal üretim ile turizm sektörünün gelişmiş olması Muğla ilinde işsizlik oranının Türkiye genelinden daha iyi olmasını sağlamıştır. Muğla il nüfusunun geçim kaynağı, tarımsal üretim ile turizm sektörü olmasının yanı sıra turizm sektörünün beraberinde geliştirdiği

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

ticaret, ulaştırma, inşaat vb. sektörler de bölge ekonomisinin şekillenmesinde önemli yer tutmaktadır.

TÜİK tarafından 2020 yılında yapılan araştırmaya göre Muğla ili yıllara göre ihracat ürünlerinin çeşitleri ve miktarları karşılaştırıldığında toplam ihracatın 2020 yılında yapıldığı görülmektedir. 2020 yılındaki ihracatın en büyük payını tarım, orman ve balıkçılık oluşturmaktadır. Daha sonra imalat sektöründe en fazla ihracat yapılmıştır. Madencilik ve taş ocakçılığı en fazla ihracat yapılan 3. sektördür.

Tablo 16: Muğla İli Ekonomik Faaliyetlere Göre İhracat (bin ABD doları), 2020

YILLAR	TOPLAM	TARIM ORMANCILIK VE BALIKÇILIK	MADENCİLİK VE TAŞ OCAKÇILIĞI	İMALAT	ELEKTRİK GAZ VE SU	DİĞER SOSYAL, TOPLUMSAL VE KİŞİSEL HİZMET FAALİYETLERİ
2013	292520	125818	33279	133420	-	2
2014	344727	164347	37918	142425	-	30
2015	383567	180662	37716	165184	-	5
2016	415924	215134	36508	164265	-	0
2017	448790	236498	38909	173375	-	-
2018	508257	243206	34583	230466	-	-
2019	567509	248188	39069	280251	-	-
2020	613242	301266	41102	270857	-	0

Kaynak: TÜİK, Bölgesel Göstergeler, 2022

TÜİK tarafından 2020 yılında yapılan araştırmaya göre Muğla ili ithalat ürünlerinin miktarları yıllara göre karşılaştırıldığında en çok ithalatın 2019 yılında yapıldığı görülmektedir.

Tablo 17: Ekonomik Faaliyetlere Göre İthalat (bin ABD doları), 2020

YILLAR	TOPLAM	TARIM ORMANCILIK VE BALIKÇILIK	MADENCİLİK VE TAŞ OCAKÇILIĞI	İMALAT	ELEKTRİK GAZ VE SU	DİĞER SOSYAL, TOPLUMSAL VE KİŞİSEL HİZMET FAALİYETLERİ
2013	415710	2076	1	413403	-	37
2014	114983	829	9	113961	-	28
2015	119809	1143	1	118551	-	30
2016	171629	2358	1	169023	-	200
2017	267090	3467	34	263274	-	172
2018	248252	4228	6	243865	-	60
2019	318136	4566	264	313253	-	-
2020	281519	4361	56	277060	-	3

Kaynak: TÜİK, Bölgesel Göstergeler, 2022

İthalatın ekonomik faaliyetlere göre dağılımında ise en fazla imalat sektöründe ithalat yapılmaktadır. İmalat sektöründeki en fazla ithalat 2013 yılında yapılmıştır. Her ne kadar dönem dönem artsa da genel olarak imalat sektörü ithalatında bir azalma söz konusudur. Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi ithalatın sektörler itibariyle dağılımında en fazla ithalat yapılan ikinci sektör tarım, orman ve balıkçılıktır.

Antalya ve İstanbul'un ardından en yoğun turist çeken üçüncü il Muğla'dır. Muğla'nın geleneksel deniz, kum, güneş turizminin yanında kültür turizmi, agro turizm, kongre turizmi, sağlık turizmi, kırsal turizm, doğa sporları turizmi potansiyeli de çok yüksektir. İl genelinde 22'si düzenlenmiş 195 ören bulunmaktadır. Sedir Adası, Mauselion, Kayaköy, Knidos, Kaunos, beçin, Tlos, Lagina ve Stratonikeia en çok ziyaretçi çeken ören yerleridir. Ayrıca Muğla ilinde 6 adet müze bulunmaktadır. Bunlar arasında en fazla ziyaretçi çeken ve gelir getiren yerler ise Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesidir (Muğla Turizm İl Müdürlüğü Müze ve Ören Yerleri İstatistiği, 2011).

Muğla ilinin temel ekonomik yapısını ise tarım ve turizm faaliyetleri oluşturmaktadır. Bölge nüfusunun geçim kaynağı, tarımsal üretim ile turizm sektörü olmasının yanı sıra, turizm sektörünün beraberinde geliştirdiği ticaret, ulaştırma, inşaat vb. sektörler de bölge ekonomisinin şekillenmesinde önemli yer tutmaktadır. Turizm alt sektörünün bölge ve il için önemli olması sebebiyle bu bölümde turizme ilişkin veriler önce bölgesi daha sonra alt bölge illeri ve Muğla ili özelinde detaylandırılacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2021 verilerine göre turizm belgeli tesisler ve dağılımı ile işletme belgeli tesislerdeki konaklama sayısı ve geceleme süresi tesis tür ve sınıflarına göre aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Bu kapsamda turizm belgeli konaklama tesislerine bakıldığında ülke genelindeki turizm yatırım ve işletme belgeli tesislerin %20.25'i Ege Bölgesinde, %9.85'i Muğla ilinde yer almaktadır. Muğla ili, Ege Bölgesinde bulunan toplam 987 tesisin 480 adetine sahiptir. Bu da tesis sayısı itibariyle Muğla ilinin Ege Bölgesi toplam tesis sayısının %48.63'ünü barındırdığı Ege bölgesindeki tesislerin yaklaşık yarısının Muğla ilinde bulunduğu ve ilin Ege Bölgesi illeri arasında en fazla konaklama tesisine sahip olduğu anlamına gelmektedir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 18: Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri, Yatak ve Oda Sayıları, 2021

BÖLGELER	TURİZM YATIRIMI BELGELİ			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
TÜRKİYE	599	73171	158253	4275	489098	1024822
İSTANBUL	73	8002	16719	653	64102	129096
EGE	123	15810	35821	864	95790	201553
İZMİR	32	3010	6765	224	19888	40928
AYDIN	15	3473	8183	91	13779	29045
DENİZLİ	6	555	1110	39	3516	7045
MUĞLA	58	6699	15190	422	51950	110840
MANİSA	2	339	678	30	1667	3353
AFYONKARAHİSAR	6	1442	3186	33	3857	8073
KÜTAHYA	3	242	609	11	581	1169
UŞAK	1	50	100	14	552	1100

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2022

İşletme belgeli tesislerdeki konaklama sayısı ve geceleme süresi tesis tür ve sınıflarına göre aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Söz konusu tabloda en güncel verinin 2020 olması sebebiyle bu yıla göre değerlendirme yapılacaktır. Bu kapsamda 2020 yılında ilde konaklama tesislerine en fazla yerli ziyaretçi gelmiştir. Ziyaretçilerin konaklama türlerine bakıldığında ise otelleri tercih etmektedir. Yerli ziyaretçilerin en fazla 4 yıldızlı otellerde konaklarken yabancı ziyaretçilerin en fazla 5 yıldızlı otellerde konakladığı görülmektedir. Ayrıca genel olarak yabancı ziyaretçilerin ortalama kalış süreleri yerli ziyaretçilerden fazladır. Ortalama kalış süresi 2020 yılında toplamda 2.93 olarak gerçekleşmiştir. Yerlilerin ortalama kalış süresi 2.49 gün iken yabancı ziyaretçilerde 3.60'dır.

Muğla ili ilçeler itibariyle işletme belgeli tesislerde geceleme sayısına bakıldığında 2020 yılında Bodrum ilçesinin ilk sırada yer aldığı, Marmaris ikinci, Fethiye ilçesinin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. Ortalama kalış süreleri açısından ise Milas ilçesi ilk sıradadır. Yabancıların konaklama ve kalış süreleri turizm amaçlı konaklamalar için daha yönlendirici olmaktadır. Dolayısıyla 2020 yılında yabancıların 5.75 gün ile Köyceğiz ilçesini tercih ettikleri görülmektedir. Milas ilçesi (5.30) ikinci, Ortaca (4.02) üçüncü sıradadır. Daha sonra sırasıyla Bodrum, Marmaris, Fethiye gelmektedir. Yine aynı yıl itibariyle tesise giriş yapan sayılara bakıldığında Bodrum en çok tercih edilen ilçe olup Bodrum'u Marmaris ve Fethiye izlemektedir. Aşağıdaki tabloda 2020 yılı Muğla ilçelerindeki işletme belgeli tesislere giriş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının dağılımı verilmiştir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 19: Muğla İli İşletme Belgeli Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2020

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	235914	240077	475991	900007	736487	1636494	3.81	3.07	3.44	12.65	10.35	23.00
	4 Yıldızlı	183772	247999	431771	654667	545520	1200187	3.56	2.20	2.78	13.53	11.27	24.80
	3 Yıldızlı	51776	170388	222164	182982	343858	526840	3.53	2.02	2.37	8.09	15.20	23.29
	2 Yıldızlı	6026	31205	37231	18932	66284	85216	3.14	2.12	2.29	4.68	16.40	21.08
	1 Yıldızlı	90	739	829	190	1500	1690	2.11	2.03	2.04	2.35	18.52	20.86
	Toplam	477578	690408	1167986	1756778	1693649	3450427	3.68	2.45	2.95	12.01	11.58	23.58
Tatil Köyü	1. Sınıf	54499	66719	121218	166713	197742	364455	3.06	2.96	3.01	7.77	9.21	16.98
	2. Sınıf	5118	6617	11735	21499	14265	35764	4.20	2.16	3.05	16.01	10.62	26.63
	Toplam	59617	73336	132953	188212	212007	400219	3.16	2.89	3.01	8.25	9.29	17.55
Termal Otel	4 Yıldızlı	7857	10695	18552	55874	36359	92233	7.11	3.40	4.97	13.15	8.56	21.71
	Toplam	7857	10695	18552	55874	36359	92233	7.11	3.40	4.97	13.15	8.56	21.71
Pansiyon		113	2268	2381	234	3972	4206	2.07	1.75	1.77	1.07	18.09	19.15
Kamping		79	5356	5435	248	39294	39542	3.14	7.34		0.33	51.98	52.30
Apart Otel		21559	38101	59660	61860	90143	152003	2.87	2.37	2.55	8.12	11.83	19.94
Özel Tesis		9354	43053	52407	24292	85847	110139	2.60	1.99	2.10	5.40	19.10	24.50
Butik Otel		10752	37262	48014	27484	74355	101839	2.56	2.00	2.12	8.24	22.28	30.52
B Tipi Tatil Sitesi		183	767	950	1430	5469	6899	7.81	7.13	7.26	5.49	21.00	26.49
Çiftlik Evi / Köy Evi		0	145	145	0	291	291	0.00	2.01	2.01	0.00	48.50	48.50
GENEL TOPLAM		587092	901391	1488483	2116412	2241386	4357798	3.60	2.49	2.93	11.14	11.79	22.93

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2022

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 20: Muğla İlçeleri Belediye Belgeli Tesislere Giriş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı,2020

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
BODRUM	209163	429342	638505	773388	1125897	1899285	3.70	2.62	2.97	9.55	13.90	23.44
DATÇA	423	37872	38295	1033	110929	111962	2.44	2.93	2.92	0.29	31.34	31.63
FETHİYE	75403	90491	165894	249885	240293	490178	3.31	2.66	2.95	12.13	11.66	23.79
KÖYCEĞİZ	3120	18859	21979	17953	39944	57897	5.75	2.12	2.63	6.96	15.47	22.43
MARMARİS	223841	207047	430888	755110	461508	1216618	3.37	2.23	2.82	12.28	7.50	19.78
MENTEŞE	1685	40686	42371	3204	72502	75706	1.90	1.78	1.79	1.04	23.47	24.51
MİLAS	16169	34427	50596	85769	90799	176568	5.30	2.64	3.49	16.39	17.35	33.74
ORTACA	57249	32473	89722	229944	80242	310186	4.02	2.47	3.46	20.13	7.02	27.15
ULA	39	10194	10233	126	19272	19398	3.23	1.89	1.90	0.12	18.13	18.24
TOPLAM	587092	901391	1488483	2116412	2241386	4357798	3.60	2.49	2.93	11.14	11.79	22.93

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2022

Türkiye’de kıyı turizminin gelişen dallarından biri olan kruvaziyer turizmde de öne çıkan iller arasında İstanbul, Kuşadası, İzmir, Antalya’dan sonra Muğla gelmektedir. Muğla’da kruvaziyer turizm konusunda öne çıkan yerler ise sırasıyla Marmaris, Bodrum ve Fethiye limanlarıdır. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının 2021 yılı kruvaziyer istatistiklerine göre Türkiye’nin toplam kruvaziyer yolcu sayısına Muğla ilinin katkısının %68.32 olduğu görülmektedir. Muğla ili içerisinde yolcu sayısı bakımından öne çıkan limanlar ise Marmaris ve Bodrum olarak görülmektedir.

Planlama alanının içinde bulunduğu Bodrum ilçesinin genel ekonomik yapısı incelendiğinde ise ekonomik yapının sosyal yapıdaki değişime bağlı olarak gelişme gösterdiği görülmektedir. 1970’li yıllara kadar, ilk çağlardan beri süregelen bağcılık, zeytincilik, narenciye üretimi, balıkçılık ve süngercilik ekonomik hayatta önemli bir yere sahip olmuştur. Bu dönemde, ulaşımın güçlüğüne bağlı olarak kapalı bir ekonomik yapı hâkim olmuştur.

1970’li yıllardan sonra ilçenin bir turizm merkezine dönüşmesi ile tarım sektörüne bağlı üretimin katma değeri hızla düşmeye başlamıştır. Bu durum, tarım topraklarının turizm ve ikinci konut lehine el değiştirmeye başlamasına neden olmuş ve günümüzde Bodrum Yarımadasında tarım toprakları azalmıştır. Mevcut tarım arazilerinin ise terk edildiği ve aktif tarım amacıyla kullanılmadığı görülmektedir. 1980’li yıllarda ise ekonomik yapı; balıkçılık, süngercilik, tekne yapımı gibi denize dayalı faaliyetlerden oluşmakta, tarımda büyük toprak sahipliliği bulunmamakta; ağırlıkla narenciye, zeytincilik ve bağ-bahçe tarımı yapılmaktadır.

Bodrum, günümüzde turizm gelişimine bağlı olarak, turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir. Geleneksel tekne imalatçılığı da yine turizm sektörüne bağlı olarak gelişme göstermiş ve ilçe ekonomisinde önemli yere sahip olmuştur.

Yalı yerleşmesinin ekonomisini ise ağırlıklı olarak hizmetler sektörü (turizm-ticaret), tarım-hayvancılık ve el sanatları oluşturmaktadır. Bodrum ilçesinin 1970’lerin başında birinci derecede öncelikli turistik bölge ilan edilmesi ve bölgedeki “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” ilanları ile yerleşmenin kırsal görünümü değişmeye başlamıştır. Özellikle Yalı mahallesinin kıyı bölgesi, turizm tesislerinin yoğun olarak bulunduğu bir turizm bölgesi niteliğine kavuşmuştur. Bölge, turizm yatırımları bakımından cazibe merkezi olan bir yer olma özelliğini artırarak devam ettirmektedir.

Yalı yerleşmesi, Bodrum yarımadası genelinde olduğu gibi, sahip olduğu doğal güzelliklerin özellikle son yıllarda, turizme açılması ile birlikte hızlı bir gelişim ve değişim sürecine girmiştir. Gerek turizm sektörünün yarattığı işgücü, gerekse doğal güzellikler, son dönemlerde özellikle çalışma amaçlı ve yerleşme amaçlı göçleri hızlandırmaktadır. Geçmişte, kırsal nitelikli bir yerleşme olmasına rağmen, zamanla hizmetler sektörü (turizm, ticaret) ön plana çıkmaya başlamış ve günümüzde mahalle ekonomisinde ekonomik girdi açısından hizmetler sektörü en üst sırada yer almaya başlamıştır. Turizm en çok istihdamın olduğu altsektördür.

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgede uluslararası düzeyde faaliyet gösteren Sea Garden, Club Med, Latanya, Sea Garden gibi çok önemli turizm tesisleri yer almaktadır. Bölgede 8 otel ve 2 motel mevcut olup toplam 6238 yatak kapasitesi ile sektöre hizmet vermektedir. Yatak kapasitesi açısından yine turizm merkezi içinde bulunan ve özellikle iç ve dış turizm açısından önemli bir role sahip Bodrum yarımadası kuzey yerleşmelerinden Göltürkbükü ve Yalıkavak ile karşılaştırıldığında önemli bir büyüklüğe sahip olduğu görülmektedir. Göltürkbükü Mahallesiinde 63 konaklama tesisi ve 3799 yatak kapasitesi bulunmakta iken Yalıkavak Mahallesiinde 32 otel 30 apart otelde 4740 yatak mevcuttur. Dolayısıyla sayıca az olmasına rağmen bölgedeki diğer yerleşmelere nazaran yüksek kapasite ile turizm faaliyetleri yürütülmektedir. Öte yandan ziyaretçi/turist profili ve konaklama tesislerinin niteliği açısından değerlendirildiğinde de üst düzey gelir grubuna yönelik hizmet verildiği görülmektedir.

Bodrum'a çok yakın ve ilişkilerinin kuvvetli olması nedeniyle Yalı yerleşmesinde ticaret fazla gelişmemiştir. Yerleşmedeki ticari birimler halkın günlük ihtiyacını karşılayacak düzeydedir. Dolayısıyla ticari kullanımlarda, günlük tüketim maddeleri satışı yapan birimlerin dışında bir gelişmişlik ve çeşitlenme söz konusu değildir.

Yerleşmede sektörler arasında birinci sırada yer alan ve turizm, ticaret gibi alt sektörleri içine alan hizmetler sektörünü tarım sektörü izlemektedir. İmalat sanayi yok denecek kadar azdır. Sadece zeytinyağı üretimine dönük tesisler bulunmaktadır.

Yine yerleşmede turizm sektörünün göstermiş olduğu hızlı gelişim ile birlikte inşaat sektörü de oldukça canlı bir yapıya sahiptir. Ayrıca yerleşme, yaz aylarında çeşitli bölgelerden turizm tesislerinde çalışmak için gelen önemli bir işgücünü barındırmaktadır. El sanatları yerleşmedeki bir diğer yaygın sektör olup halıcılık yerli halkın önemli uğraşları arasındadır. Bu sebeple konutlarda halı dokuma odaları bulunmaktadır. Çiftlik kesimindeki konutların %50'sinde halı dokuma

tezgahları vardır. Halı tezgahlarında dokunan halılar “Milas Halısı” olarak yurt içinde ve yurt dışında çok sayıda alıcı bulmaktadır. Gündelik yaşamı yansıtan motiflerle dokunmuş halılarda kullanılan yünden eğrilmiş ipliklerin renkleri, başta tütün olmak üzere dağlardan toplanan bitkilerin kökleri ve yapraklarının kaynatılmasıyla elde edilmektedir.

Tarım alanlarında buğday, arpa gibi tahılların yanında nohut, bakla, mısır ve börülce yetiştirilmektedir. Zeytin, badem, incir, üzüm ve harnup yerleşmede yetişen diğer ürünlerdir. Zeytincilik halkın önemli geçim kaynaklarından biridir. Üretilen yemeklik zeytinin tamamı halkın kendi kullanımları içindir. Çıkartılan zeytinyağının ise %80'i satılmaktadır. Yıllık zeytinyağı üretimi yıllar itibari ile değişiklik göstermekte olup; ortalama 200 ton civarındadır. Üretilen diğer önemli tarımsal ürünler arasında incir ve keçiboynuzu gelmektedir. Üretilen malların büyük kısmı satılmaktadır. Keçiboynuzu çoğunlukla İstanbul'da, incir ise yerel pazarlarda alıcı bulmaktadır.

Ayrıca yerleşmede bal üretimi (arıcılık) yapılmaktadır. Hayvancılık ise genelde hane halkı ihtiyacını karşılamamanın ötesine geçememektedir.

Yerleşmede halkın geçim kaynağı ağırlıklı olarak bölgede bulunan otel ve tatil köylerindeki turizm işçiliğidir. Ayrıca turizme bağlı olarak gelişen toplu taşıma (taksicilik), ticaret, sabit seyyar satıcılık, kafe-bar işletmeciliği, inşaat vb. yan sektörlerin de yerleşme ekonomisinde önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir.

3.2.3. Sosyal Yapı

Yalı yerleşmesi genel olarak kırsal özelliklerini sürdüren bir yerleşmedir. Nüfusta belirgin bir sosyal tabakalaşma yoktur. Aile yapısı, değer yargıları, yaşam biçimi geleneksel karakterini sürdürmektedir. Sosyal yaşam üzerinde geleneksel öğelerin etkisi oldukça fazladır. Yalı yerleşmesinde nişan, düğün, kına gecesi, sünnet düğünü gibi ülkenin diğer yörelerinde görülen benzer törenlerin dışında kendine özgü herhangi bir sosyal faaliyet bulunmamaktadır. Eğlenceli ve yemekli köy düğünleri halen devam etmektedir.

Ülkenin diğer kırsal kesimlerinde görülen geleneksel “geniş aile” yapısı görülmemektedir. Özellikle yeni kuşakta çekirdek aile yapısına geçiş gözlenmektedir. Yeni evlenen çocuklar için; “yeni açılan evler” çoğunlukla anne-baba evine ek olarak aynı parsel içinde ona bitişik veya ayrı olarak yapılmıştır.

Yerleşmenin konumu, sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel güzelliklere bağlı olarak ortaya çıkan turizm gelişimi, etkileşim içinde bulunduğu yerleşmenin sosyal yapısına da yansımaktadır. Özellikle son dönemlerde yerleşmenin doğal güzellikleri nedeniyle yerleşme dışından buraya, yaz aylarında çalışma amaçlı ya da turizm amaçlı gelenler bulunmaktadır. Turistik tesislerin açılmaya başlamasıyla birlikte istihdam alanları artmış ve yerleşme göç almaya başlamıştır. Yerleşme, il dışından gelenlerin yanı sıra Bodrum ilçesinin, sahilden uzak, dağlık kesimdeki köylerinden de göç almaktadır.

3.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Muğla iline karayolu, havayolu ve deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Anadolu'nun güneybatı ucunda yer alan Muğla iline Denizli'den (D330), İzmir-Aydın'dan (D550) ve Antalya-Fethiye (D400) yönünden karayolu ulaşımı bulunmaktadır.

İlde en önemli karayolu bağlantısı Aydın-Muğla-Antalya (D400) devlet karayoludur. Bu yol ildeki karayolu ağının omurgasını oluşturmaktadır. Kıyı kesimine inen tüm yollar bu ana eksenenden ayrılmaktadır. İl merkezinin 35 km. kuzeyinde Yatağan ilçe sınırından il topraklarına giren yol Muğla-Köyceğiz-Fethiye-Kemer üzerinden geçmekte ve kıyuyu izleyerek Antalya'ya ulaşmaktadır. Bu yoldan ayrılan önemli bir bağlantı da Bodrum ve Milas'ı Muğla'ya bağlayan yoldur. Bu yol Yatağan'da Aydın-Muğla yoluna bağlanır. Yine bu yola bağlanan bir diğer yol da Gökova'dan güneybatıya yönelerek Marmaris ve Datça'ya giden bağlantıdır. Ayrıca İzmir yönünden gelip Selçuk-Kuşadası-Söke'den geçerek güneye inen bir başka yol, Milas'ın güneyinde Bodrum-Yatağan-Muğla yoluna bağlanmaktadır. Denizli yolu ve Nazilli'ye kadar uzanan yol bağlantıları ilin diğer önemli ulaşım bağlantılarıdır.

İlde karayolu ulaşım hizmetleri, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne bağlı Muğla 26. Şube Şefliği ve 13. Bölge Müdürlüğüne bağlı Fethiye 131. Şube Şefliği tarafından yürütülmektedir.

İstanbul, Ankara, İzmir ve Konya gibi büyük şehirlerden Bodrum'a her gün doğrudan otobüs seferleri yapılmaktadır. Yaz aylarında Van, Diyarbakır gibi uzak kentlerden de Bodrum'a otobüslerle ulaşılmaktadır.

Harita 11: Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 12: TR2 (İzmir) Bölgesi Ulaşım Ağındaki Yeri

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Bodrum ilçesine 18 km. Muğla il merkezine ise 110 km. mesafede bulunan Yalı yerleşmesine (Kızılağaç ve Çiftlik Mahalleleri) ulaşım Milas karayolundan sağlanmaktadır. Planlama alanına ulaşım ise Bodrum-Muğla (D-330) karayolundan güneye Kızılağaç içine kuzeybatı güneydoğu istikametinde uzanan yol ile sağlanmaktadır. Bağlı bulunduğu Bodrum ilçesinin dışında yerleşmeye en yakın ilçe merkezi Milas, en uzak ilçe merkezi ise Fethiye olup Yalı yerleşmesinin bazı il ve ilçe merkezlerine uzaklıkları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 21: Yalı Yerleşmesinin Karayolu ile Bazı İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklığı

İL MERKEZLERİ	UZAKLIK (KM)	İLÇE MERKEZLERİ	UZAKLIK (KM)
İZMİR	229	BODRUM	18
ANTALYA	421	DATÇA	234
AYDIN	159	FETHİYE	239
ANKARA	734	KÖYCEĞİZ	170
İSTANBUL	794	MARMARİS	163
DENİZLİ	256	MİLAS	50
MUĞLA	110	ULA	124
		YATAĞAN	82

İlde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet uluslararası havalimanı bulunmaktadır. Yalı yerleşmesinin havayolu ulaşımı Bodrum-Milas havalimanından sağlanmaktadır.

Milas-Bodrum Havalimanı, 01.04.1997 tarihinde hizmete açılmış olup sivil statüde, uluslararası tarifeli ve tarifersiz seferler ile iç hat seferlerine açık ve günün 24 saatinde hizmet vermektedir. Havalimanı Milas ilçesine 14 km. Bodrum ilçesine 30 km. mesafede olup 4.139.000 m²'lik bir alan üzerine kurulmuştur. Yapımına 1976 yılında başlanıp 1982 yılında tamamlanarak uluslararası hava trafiğine "hava meydanı" statüsüyle açılan Dalaman Havalimanı, 1989 yılında "havalimanı" statüsü kazanmıştır. Dalaman ilçe merkezine 6 km mesafede olan havalimanı 9.500 m²'lik bir alanı kaplamaktadır.

İlde geçmiş dönemlerde karayolu ulaşım ağının yeterince gelişmemiş olmasından dolayı denizyolu ulaşımı il için hemen hemen tek ulaşım seçeneği olmuştur. Zamanla gelişen karayolu ağı nedeniyle eski önemini yitirmiş olsa bile yine de çok sayıdaki koyları, körfezleri ve limanları bulunan Muğla ili için denizyolu günümüzde de özellikle turizm yönünden önemli bir ulaşım alternatifi olarak önemini devam ettirmektedir. Başta Rodos olmak üzere Akdeniz adalarına yoğun denizyolu ulaşımı söz konusudur.

Öte yandan ilin girintili çıkıntılı kıyı yapısı birçok doğal koy, körfez ve limanın oluşmasına neden olmuştur. Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek ilin en önemli liman ve iskeleleri arasında yer almaktadır. Marmaris, Bodrum, Fethiye ve Datça'da birden fazla yat limanı bulunmakta olup bu ilçeler arasında özellikle yaz aylarında düzenli feribot seferleri mevcuttur. Ayrıca bölge mavi tur güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanının yakın çevresinde Bodrum-Milta, Turgutreis D-Marin ve Yalıkavak Limanı bulunmaktadır.

İlin demiryolu bağlantısı Aydın-Nazilli-Denizli illerinden geçen demiryolu hattı olup söz konusu demiryolu Muğla il sınırı içine girmemekte, il sınırına paralel geçmektedir. İle en yakın tren istasyonu, Muğla'ya 105 km. Yalı yerleşmesine 159 km uzaklıktaki Aydın'dır.

Harita 13: Önemli Merkezlere Uzaklıklar

3.4. TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM

3.4.1. Muğla İlinin Tarihi Gelişimi

Antik Karya Bölgesi'nin en eski yerleşim alanlarından olan Muğla sırasıyla Karya, Mısır, İskit, Asur, Dor, Met, Pers, Makedon, Roma ve Bizans egemenliğinde kalmıştır. 1284 tarihinde Türk egemenliğine girmiş olan ilin antik adı çeşitli bulgu ve kaynaklarda "Mobella, Mobolia, Moğola" olarak geçmektedir. M.Ö. 3400 yıllarında, başında "Kar" isimli bir liderin bulunduğu bir kavim yerleşmiştir. M.Ö.1000 yıllarında Dor'ların hakimiyetine giren bölge, M.Ö.228'den sonra Bergama Roma birliğine katılmış ve M.Ö.133 yılında bir Roma eyaleti olmuştur.

Muğla'nın Türklerin eline geçmesi, Uç Beylerden Menteşe Bey tarafından 1284'de gerçekleştirilmiştir. Bu tarihten sonra bölge "Menteşe" adıyla anılmaya başlamıştır. Osmanlı topraklarına 1391 yılında Yıldırım Bayezit tarafından katılan bölge, 1402'de Timur'un hakimiyetine girerek Timur tarafından Menteşe Beyliğine verilmiştir.

II. Murat döneminde ise tekrar Osmanlı İmparatorluğu'nun bir parçası olmuştur. 1811 tarihinde Saruhan, İzmir ve Menteşe Sancakları Kütahya'dan alınarak Aydın Eyaleti'ne bağlanmıştır. 1424'te Menteşe'nin Osmanlı sancağı oluşunu izleyen yıllarda, Rodos adasını almak üzere 16 Haziran 1522 tarihinde İstanbul'dan yüz bin kişilik ordu ile Menteşe iline hareket eden Kanuni, 23 Temmuz 1522 günü Muğla'ya gelmiştir. 28 Temmuz 1522'de Rodos'a ulaşan Kanuni, aynı yılın Ekim ayında Rodos'u almıştır. O güne kadar alınamayan Bodrum Kalesi'nin fethi ile Muğla ilinin bugünkü

sınırları çizilmiştir. 1864 İdari İslahatı'na kadar geçen sürede, Köyceğizli Hasan Çavuşoğulları, Milaşlı Abdülaziz Ağaoğulları ve Kaleli Tavaslıoğulları Mentеше Sancağı'nın hükümdarı olmuşlardır.

Birinci Dünya Savaşından sonra Osmanlı İmparatorluğunun yenik devlet olarak imzaladığı Sevr anlaşmasıyla, İmparatorluk toprakları galip Avrupa devletlerinin fiili istilasına uğramıştır. Bu anlaşmaya göre 11.05.1919 tarihinde Mentеше, İtalya'nın işgaline uğramıştır. İtalyan işgali üzerine Muğla'da kuvvacı filizlenme başlamıştır. Muğla'ya çıktığından beri İtalya, Muğla kuvvacıları ile iyi geçinmeye çalışmıştır. Yunanistan'ın 15 Mayıs 1919 günü İzmir'e silahlı çatışmayla çıkması ve bu çatışmada gazeteci Hasan Tahsin'in şehit edilmesi üzerine aynı günün akşamı, direniş cephesini kurma kararını alan Muğla kuvvacıları Muğla Belediye Salonunda toplanmışlardır. Muğla Belediye Başkanı Zorbazzade Ragıp Beyi, Mentешeliler Müdafaa-i Vatan Cemiyeti'nin başına geçmişlerdir. Bu Cemiyet önce Muğla Kuva-i Milliye Komitesi adını almıştır. Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti'ni oluşturmuştur. Cumhuriyet'in ilk partisi, Halk Fırkası'nın temeli bu cemiyettir. Bu cemiyete, Ragıp Bey'den sonra Hazma Bey, Ağır Ceza Reisi Erzurumlu Gemalmazoğlu Cemal Bey ara başkanlık yapmışlarsa da, cemiyetin fırkaya dönüşümündeki son başkanı Zorbazzade Ragıp Bey'dir.

Mentеше ilinin tüm kazaları Ragıp Bey'i izleyerek Müdafaa-i Vatan cemiyetlerini kurmuşlardır. Aynı tarihlerde Menderes cephesinde Yunan işgaline karşı Milli Aydın Alayını kurmuş olan Yörük Ali Efe Muğla'ya gelmiştir. Muğla Kuva-i Milliyecileri ile beraber Çine'ye, Aydın'a giderek Kurtuluş Savaşı'nın düzenli ordudan önceki gerilla savaşlarını yapmışlardır. Muğla, Kurtuluş Savaşı öncesindeki toparlanmasında il içinde üç kongre yaparken, İl dışındaki iki kongreye de delegeleri ile katılmıştır. T.B.M.M. Batı Anadolu'da tek cephe açmıştır. İtalya işgali altındaki Muğla, bu cephede yerini almıştır. Batı cephesinin İnönü Zaferleri ile başlayan başarıları, yayılmacı sömürgecileri Anadolu'dan çekilmeye zorlamıştır. 1884 yılında 5 ilçe, 3 bucak ve 329 köyden meydana gelen Mentеше Sancağı Aydın eyaletinden ayrılarak 30 Ekim 1913'te il olmuş ve Muğla adını almıştır. Muğla adının Selçuklu Sultanı Kılıçarslan'ın komutanlarından "Muğlu" Bey'den gelmekte olduğu söylenmektedir.

3.4.2. Bodrum İlçesinin Tarihsel Gelişimi

Eski uygarlıkların çoğu, Akdeniz kıyılarında, özellikle de doğu kesiminde sıralanmıştır. Sümer, Mısır, Asur, Babil, Fenike, Hitit, Girit ve Yunan Uygarlıkları başta olmak üzere en ileri seviyedeki toplumlar Asya, Avrupa ve Afrika kıtaları arasındaki bu geçit bölgede var olmuşlardır. Bodrum,

Akdenizle yine bir uygarlık beşiği olan Ege'nin tam arasındaki konumundan dolayı Anadolu'da iz bırakan bir uygarlığa tanıklık etmiş, her dönem jeopolitik önemini korumuş bir yerleşim olmuştur.

Ege kıyılarında yaşayan yerli ahali daha çok batıdan gelip buralara yerleşen Kimmer, Akha ve Argoslularla karışmıştır. Ege kıyıları, Troya'dan güneye doğru sırasıyla İonya, Lidya, Bodrum'un içinde bulunduğu Kayra ve Akdeniz'e doğru Likya devletlerinin sıralandığı bölgedir. Bu bölgede yapısal izler bırakan ilk yerleşim yeri Aziz Peter (St. Peter) Kalesi'nin bulunduğu şimdiki küçük kayalık İaday'dır (O zamanlar kale tamamen suyla çevrilidir).

Halikarnas hakkındaki ilk bilgiler M.Ö. 7. yy.'a dayanmaktadır. Herodot, Halikarnas'ın çevresinde İonyalı denilen bir grup yerli halkın giderek çoğaldığını, hatta iki halkın içiçe yaşadıklarını yazmıştır. Bu durum Heksapolis'in diğer sakinlerinin pek hoşuna gitmemiş ve bir Halikarnaslı'nın yanlış bir davranışı, Halikarnas'ın ittifaktan kovulmasına zemin hazırlamıştır. M.Ö. 546'da Persler (İranlılar) kıyıdağ Yunan şehirlerini işgal etmişler, Halikarnas da diğer şehirlerle birlikte düşmüştür. Pers yönetiminde birçok hanedan şehri yönetmiştir. Bunların en ünlüsü de M.Ö. 480'de yönetime geçen I.Artemis'tir. Herodot yazılarında bu kadın yöneticiye yer vermiştir. Artemis'in oğlu Pisindalis onun ardından başa gelmiş ve Halikarnas'ın (Kos ve başka şehirler de olmak üzere) yönetimini sürdürmüştür. Herodot, II. Lidanis'in otoritesi ve zulmü karşısında dayanamayarak anayurdunu bırakıp Samos adasına gitmiştir. II. Lidanis'in ardından kimin yönetime geldiği hakkında hiç bir bilgiye sahip olunmamakla beraber bölgede M.Ö. 4. yy.'da büyük bir değişim yaşanmıştır.

Bir önceki yüzyılda, Pers yönetimi bölgeden atıldıktan kısa bir süre sonra, Atina ile Persler arasında imzalanan "Kral Barışı" antlaşmasıyla, Asya'daki şehirlerin yönetimi tekrar Perslerin idaresine geçmiştir. Persler bölgeyi küçük prensliklere bölmüş ve M.Ö. 377'lerde Kral Mozulus, Karya ve Halikarnas valisi olarak bölgeyi yönetmiştir.

Mozulus'un iktidarına kadar Halikarnas oldukça küçük bir şehir niteliğindedir. Mozulus bölgenin istihkam ve ticaret için çok elverişli olması sebebiyle başkenti Milasa'dan (bugünkü Milas) Halikarnas'a (bugünkü Bodrum) taşıyarak şehrin etrafına büyük ve uzun duvarlar inşa ettirmiştir. Bu duvarların günümüze kadar ulaşan bölümleri halen Bodrum'dadır. Bölge nüfusunu arttırmak amacıyla Mozulus diğer altı şehrin yerleşim yerlerini de buraya taşıtmıştır. Mozulus'un projelerinden biri de, klasik çağdaki Bodrum'dan günümüze ulaşabilen tek yapı olan Antik Tiyatro'dur. Bodrum'un ortasındaki Göktepe Dağı'nın güney eteklerindeki bu tiyatro, Anadolu'nun

en eski tiyatrolarından biridir. 1960larda bir grup Türk tarafından restore edilen bu tiyatro günümüzde de Bodrum'daki birçok festivale sahne olmaktadır. Her koltuk arasında 40 cm.'lik bir mesafe bırakılmış olan tiyatro 13.000 kişi kapasitelidir. Tiyatro yakınındaki Göktepe Dağı'na kısa bir tırmanış sırasında taştan oyulmuş mezar taşlarında görülebilmektedir. Roma ve Helenistik Çağ'dan kalan bu oyulmuş mezar taşları, bir zamanların ölüm sembollerini ve çeşitli lahitleri hala üzerlerinde taşımaktadırlar (bazı kalıntılar halen Bodrum kale müzesinde sergilenmektedir). Mozolus M.Ö. 353'te ölünce kız kardeşi-karısı Artemis II başa geçmiştir. II Artemis yalnızca on üç yıl tahtta kalmasına rağmen tarihsel çağların yedi harikasından biri olan Kral Mozolus'un mezarının inşaatını sürdürmüştür ("mozole" sözcüğü buradan alınmıştır). Mozole 1500 yıl boyunca ayakta kalabilmişse de bir zelzele sonunda harabeye dönmüştür. Daha sonra Aziz Jhon'un Şövalyeleri buraya gelerek harabedeki kalıntıları, kendileri için inşa ettikleri kalenin duvarlarının yapımında kullanmışlardır. Bu mozolenin genel olarak kabul edilmiş bulunan görünümü boyu eninden uzun, dört bölümden oluşmuş halde ve sağlam bir taban üzerinde sıra halinde dizili 36 kolonluk bir salon ve sonra 24 basamaklı ve basamakların en üstünde, Mozolus ve Artemis'in heykelleri de bulunan ve dört atın çektiği bir arabanın olduğu bir piramit şeklindedir. Duvarların dört bir yanı zamanın en büyük ustalarının freskleriyle bezenmiştir. Bunların bazı parçaları İngiltere'deki Castle Müzesi içinde bulunan Britanya Müzesi'ne (British Museum) taşınmıştır. Ancak bazı sütun ayakları ve bloklar da yerinde görülebilmektedirler. Artemis'in ikinci önemli işi de Rodos'ukuşatmaktır.

Büyük İskender büyük bir hızla Anadolu'yu talan etmeye başlamış ve M.Ö. 334'de Halikarnas'a gelerek Karya Prensiği'nin kraliçesi Orontabatis'e ulaşmıştır. İskender'in zaptından sonra Halikarnas bir daha eski gücünü kazanamamıştır. Şehrin tarihi bir süre daha hareketsiz geçmiş ancak M.Ö. 3'üncü yy'da bu şehirde savaş gemileri inşa ettiren Mısır Kralı II. Pitoleme'nin gücü altına girmiştir.

Roma, Mısır'ı M.Ö. 190 yılında fethettiğinde Halikarnas da özgürlüğüne kavuşmuştur. Bu özgürlük M.Ö. 129 yılında Roma, Karya'yı da Asya'daki yeni yapısına kadar sürmüştür. M.S. 400 yılında Roma'nın düşüşü ve Hıristiyanlığın yükselişiyle Halikarnas Afrodisyas Başpiskoposluğu'na bağlı olarak bir piskoposluk mıntikasına dönüşmüştür. Bu sırada başkenti Konstantinopol (bugünkü İstanbul) olan Bizans imparatorluğu en zengin seviyesine ulaşmıştır. Ancak Bodrum ve havalisinin önemli olduğu dönem sona ermiştir.

13.yy. sonlarına doğru Karya olarak bilinen bölge Menteşe Beyliği'nin eyaletlerinden biri olmuş ve 1392'de Sultan Bayezit tarafından Osmanlı İmparatorluğuna katılmıştır. Bölgenin sancak merkezi

Muğla olmuştur. Önceleri Karaova Kazasına bağlı olan Bodrum 1876'da kaza yönetim birimi haline gelmiştir. Aydın vilayet salnamesi verilerine göre 1891'de Bodrum kazasında iki nahiyeye ile içinde Rumbükü ve Göl köylerinin bulunduğu 40 adet köy bulunmaktadır. 1891'de Rumbükü (bugünkü Türkbükü) köyünde 52 hanede 261 nüfus Göl Köyde ise 14 hanede 71 nüfus yaşamaktadır.

1.Dünya Savaşı sırasında Osmanlı İmparatorluğu, Bodrum'u İtalyanlara kaptırmış ve İtalyanlar 1919'da burayı işgal etmişlerdir. Türk Kurtuluş Savaşı sırasında İtalyanlar 1922'de buradan sürülmüştür.

"Bodrum" adı kalenin kurucularından olan St. Petrium Şövalyeleri'nden gelmektedir. O dönemde burada yaşayan Türkler tarafından "Bodrum" olarak telaffuz edilen bu isim, Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte "Bodrum" olarak kesinleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında yaklaşık 5000 nüfuslu, balıkçılık ve süngercilik ile geçinen küçük bir liman kasabası olan Bodrum, 1965 yılından itibaren turizm potansiyeline bağlı olarak nüfus artışı yaşamış ve özellikle 1980'li yıllardan sonra hızla gelişerek önemli bir turizm merkezi haline gelmiştir.

3.4.3. Bodrum İlçesi ve Yalı Yerleşmesinin Mekansal Gelişimi

Bodrum yarımadasının Gökova Körfezine bakan güney kısmında yer alan ve 1960 öncesi küçük bir balıkçı ve süngerci limanı olan Bodrum, Halikarnas Balıkçısı, Sabahattin Eyüboğlu gibi sanatçı ve aydınların Gökova Körfezinde düzenledikleri "Mavi Yolculuk"larla adı yavaş yavaş yurt çapında duyulmaya ve tanınmaya başlayan daha sonra kasabayı İzmir'e bağlayan Milas yolunun yapılmasıyla giderek turistik bir merkez haline gelen Bodrum, 1970'lerin başında Bakanlıklar arası Turizm Komitesince "Birinci Derece Önemli Turistik Merkezler" arasına alınmasını takiben turizm açısından önemli bir rol oynamaya başlamıştır.

Özellikle temel ekonomik faaliyetin turizm olduğu Bodrum yerleşmesinde pansiyonculuk da nüfusun temel geçim kaynaklarından birisidir. Turizmin desteklediği hediyelik eşya yapımı ve satışının yanı sıra zamanla otel, motel, bar, kahvehane gibi çok sayıda işyeri kurulmuştur. Öte yandan Bodrum'da yat turizmi ve tekne yapımı da oldukça gelişmiştir. Daha çok üst ve orta gelir düzeyindeki turistlere hizmet veren yerli ya da yabancılarla ortak birçok yat işletmesi bulunmasının yanında mavi yolculuğun yaygınlaşması üzerine gezi tekneleri de üretilmektedir. 1970'li yıllardan itibaren bölgede son derece yoğun bir yazlık konut ve site yapımı başlamış, konutlar kenti çevreleyen eğimli alanlara doğru tırmanmış ve 1970'lerden bu yana Bodrum

Türkiye'nin üst düzey gelir sahibi, entelektüel ve sanatçı çevrelerinin yerleştiği, sanat etkinlikleri bakımından oldukça canlı bir merkez haline gelmiştir.

Bodrum kenti temel olarak iki semtten oluşmaktadır. Bunlardan birincisi daha çok Girit'ten ve diğer Ege Adalarından göç eden Müslüman ve Rum halkın yerleştiği, kalenin doğusundaki Kumbahçe, diğeri Kalenin batısındaki Türk Mahallesi'dir. Bu iki kesimde yaşayan nüfusun ekonomik uğraşlarındaki ve yaşam biçimindeki farklılık mekan ve yapılaşmaya da yansımıştır. Batı kesimde daha az yoğun, kesintili ve daha yeni bir yerleşme dokusu vardır; konutlar bağ ve bahçeler arasında kıyıya paralel uzanmakta olup aralarında ikincil merkezler oluşmuştur. Batı kesimindeki yerleşim, yüksek bahçe duvarları, dar sokaklarıyla Bodrum'un en özellikli bölümünü oluşturmaktadır. Doğu kesiminde ise nüfusun daha çok denizcilik ve ticaretle uğraşması nedeniyle daha sürekli, yoğun bir doku ortaya çıkmıştır. Evler taş döşeli ve küçük avlulu, sokaklar darvegölgelidir.

Bu farklılıkların oluşturduğu özgün yerleşme dokusu ulaşım bağlantısının geç kurulması sebebiyle bugüne kadar yaşayabilmişse de son yıllarda gelişen iç ve dış turizm, toplum yapısında ve düzeninde önemli değişikliklere yol açmıştır. Kent İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde yaşayan üst gelir gruplarının sayfiyesi niteliğini kazanmıştır.

Yalı yerleşmesi Bodrum ile sınır olmasına rağmen mekansal ve sosyal yapı açısından Bodrum'dan biraz farklıdır. Yerleşmede turizm yeni gelişmeye başlamış olup sahilden iç kesimlerde kırsal bir yapı görülmektedir. Son dönemlerde yerleşmenin sahip olduğu doğal güzellikler, turizm merkezi olmasının getirdiği avantajların da etkisiyle mekansal ve sosyal yapıda değişimleri hızlandırmış, Bodrum kentindeki turizm olgusu Yalı'da da gelişmeye başlamıştır. Ancak nitelik olarak Bodrum kentinden farklı bir yapı taşımakta olan Yalı yerleşmesinin turizm daha çok yerleşmenin doğal yapısı ile uyumlu bir yapıda gelişmektedir. Eğlenceden ziyade dinlenme ağırlıklı bir gelişim söz konusudur. Özellikle yerleşmenin kıyı kesiminde Yalı ve Gerenkuyu olarak tanımlı bölge ile Çiftlik kesimindeki kıyı bölümünde turizm tesis alanları yer seçmiştir.

Geçmişten beri arazi işleme ve işlenen arazide yerleşme yapısından kaynaklanan düzen nedeniyle yerleşme sınırları içerisindeki arazilerde dağınık bir yerleşme biçimi oluşmuştur. Bu nedenle tarihsel gelişimde bölgesel ayrımlar yapma şansı bulunmamaktadır. Yerleşmede her dönemde; birbirinden kopuk konutların olduğu düşük yoğunluklu kırsal doku varlığını sürdürmüştür. Her gelişme etabında ilave alanların gelişmesinin yanı sıra, kendi içinde yenilenme türü (ailelerin ihtiyacına bağlı olarak, binaların yıkılıp yerine yenisinin yapılması biçiminde) şeklinde gelişme

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

olmuştur. Yapılaşmalar genelde yerleşme içinden denize bağlanan doğu ve batıdaki iki önemli yol aksı üzerinde olmuştur.

Resim 1:Yalı Yerleşmesinden Görünüm



Resim 2:Yalı Yerleşmesinden Görünüm



Resim 3:Planlama Alanı Yakın Çevresinden Görünüm



Resim 4:Planlama Alanı Yakın Çevresinden Görünüm



3.5. JEOMORFOLOJİ ve TOPOGRAFYA

Yerleşmenin genel topografik yapısı dalgalı ve engebelidir. Yerleşmenin kuzeydoğu-güneybatı ve kuzeybatı-güneydoğu kesiminde denizden iç kesimlere doğrugenelde% 0-5 ve yer yer% 5-15 eğim

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

aralığında konut ve turizm amaçlı kullanımlar yer seçmiştir. Nispeten düzlük alanlar; Bodrum-Milas karayolundan yerleşme içine ve Mumcular tarafına devam eden yol güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Yerleşik alanlar ve turizm tesisleri bu düzlük alanlar üzerine konumlanmıştır. Tarım alanları da yine yerleşimin çevresinde % 0-5 ve % 5-15 eğim aralığına sahip alanlarda yoğunlaşmıştır.

Planlama alanında ise yükseklik kıyıda itibaren kuzeye doğru artmaktadır. Özellikle doğu kesiminde kıyıda, bölgenin genel dik kıyı özelliğinin aksine daha düz kıyı özelliği görülmektedir. Doğu kesimde batıya nazaran yükseklik kuzeye doğru çıktıkça artmakta olup eğim %30ların üzerine çıkmaktadır. Arazi yine doğu ve batıda, dere yataklarıyla parçalanmış olup kot düşmeleri de dere yatakları çevresinde görülmektedir. Batıda iki sırt yamacın arasında Arini Deresi uzanmaktadır. Batıda yükseklik kıyıda başlayarak kuzeyde en yüksek noktada 40 metreye kadar çıkmaktadır. Doğuda ise en kuzey noktada yükseklik 80 metredir. Planlama alanı dahilinde kuzeyde doğu ile batı arasında 40 metre yükseklik farkı vardır.

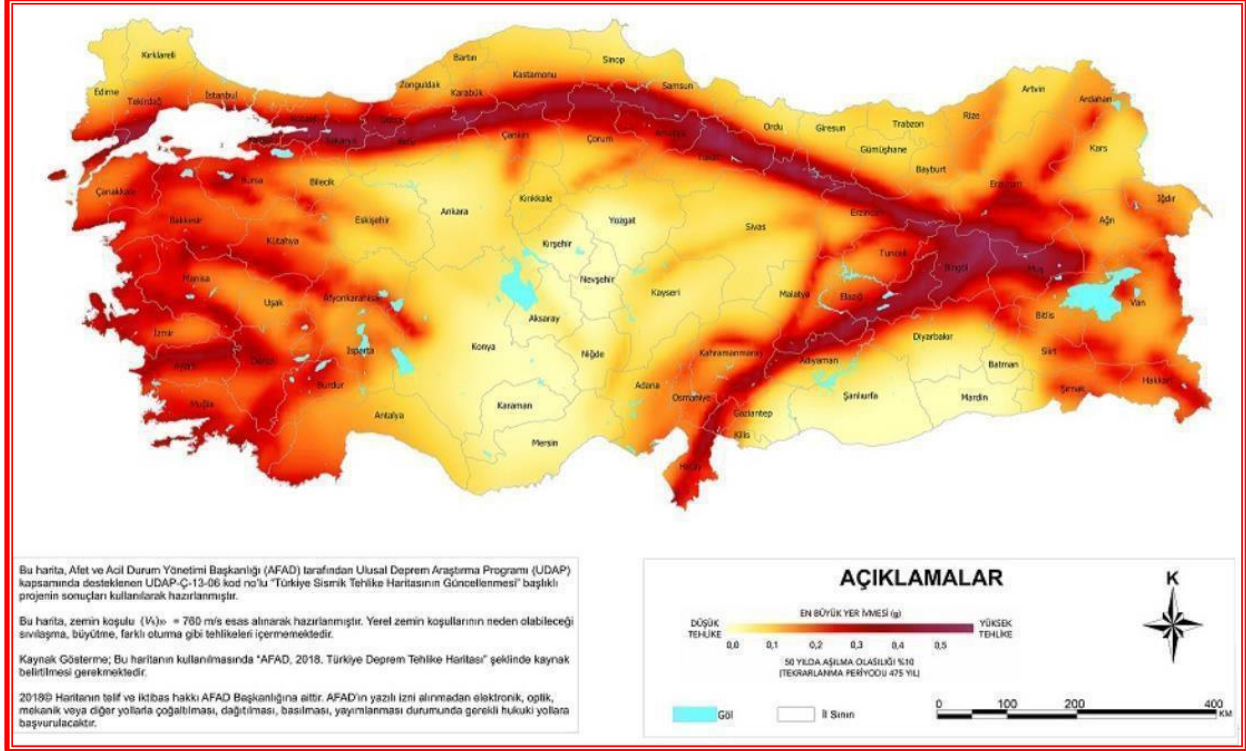
Arazinin kırıklı topografik yapısına bağlı eğim de lokal olarak farklılık göstermektedir. %0-5 arası eğim alanın doğusunda kıyıda kuru derenin olduğu kesimde bulunmaktadır. Batı kıyısında ise eğim %5-10 arasındadır. Genel olarak alanın eğimi %10-15 arasında yoğunlaşmakta ve alanın orta kesiminde bulunmaktadır. Kuzeye doğru kademeli olarak artan eğim; kuzeyde %20-25 ve kuzeydoğuda %30 ve üzeri şeklindedir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.6. DEPREM DURUMU

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 1 Ocak 2019 tarihli Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre çalışma alanı ve içinde bulunduğu bölge yüksek tehlikeli deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası

3.7. JEOLJİK YAPI

Planlama alanına ilişkin jeolojik yapıya esas verilerde 07.09.2012 tarihinde hazırlanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı Beldesi, İçmeler, Gerenkuyu, Yumrutaş ve Kargıcak Mevkii İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"ndan yararlanılmıştır.

Arazi çalışmaları ve gözlemlere göre inceleme alanı kapsamında kalan alanların jeolojisini Kışladağ Formasyonuna ait kireçtaşları oluşturmaktadır. Söz konusu rapora göre yerleşime uygunluk açısından Önlemlenilen Alanlar (ÖA-2.2), Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2) olarak tanımlanmıştır.

Önlemler Alan 2.2 (ÖA-2.2): Bu alanlarda mevcut durum itibariyle herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak tüm inceleme alanında bol kırık ve çatlaklı yer yer yarısı gömülü kaya bloklarından oluşan kireçtaşları gözlenmekte olduğundan eğimin yüksek olduğu kesimler (%20-60) doğal afet tehlikesi açısından gerek statik gerekse dinamik koşullarda etkilenmesi mümkün gözükmemektedir. Dolayısıyla bu alanlar, önlem alınabilecek kaya düşmesi riskli alanlar diye tanımlanmış olup Önlemler Alanlar 2.2 olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.2” simgesiyle gösterilmiş olup aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesinde alınması gereklidir.
- Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.






Yerleşime Uygun Alanlar-2 (UA-2): Çalışma alanında jeolojinin Kışladağı formasyonlarına ait kireçtaşlarından oluştuğu ve eğim değerinin % 0-20 olduğu alanlar “Uygun Alanlar-2 (UA-2)” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri ve oturma, taşıma gücü gibi mühendislik problemleri beklenmemektedir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temeli derinliği belirlenmeli ve yapı statikğine yönelik veriler hesaplanmalıdır.

Harita 14:Jeolojik Yapı-Yerleşime Uygunluk Durumu

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU


İL	: MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	: BODRUM	
BELDE	: YALI	
KÖY/MAH	: İÇMELER, KARGICAK, GERENKUYU, YUMRUŞ	
MEVKİİ	: O18-B-05-A-2-B, O18-B-05-B-1-A, O18-B-05-B-1-B, O18-B-05-B-1-C, O18-B-05-B-1-D, O18-B-05-B-2-A, O18-B-05-B-2-C, O18-B-05-B-2-D, O18-B-05-B-3-B, O18-B-05-B-4-B, O19-A-01-A-1-C, O19-A-01-A-1-D, O19-A-01-A-4-A, O19-A-01-A-4-B, N19-D-21-C-3-A, N19-D-21-C-3-B, N19-D-21-C-3-C, N19-D-22-D-4-A, N19-D-22-D-4-B, N19-D-22-D-4-C, N19-D-22-D-4-D, O19-A-02-A-1-A, O19-A-02-A-1-B, O19-A-02-A-2-A, N19-C-22-C-1-C, N19-C-22-C-1-D, N19-C-22-C-3-A, N19-C-22-C-3-B, N19-C-22-C-3-C, N19-C-22-C-3-D, N19-C-22-C-4-A, N19-C-22-C-4-B, N19-C-22-C-4-C, N19-C-23-D-4-A, N19-C-23-D-4-D (1/1000	
PAFTA	: O18-B-05-A-2-B, O18-B-05-B-1-A, O18-B-05-B-1-B, O18-B-05-B-1-C, O18-B-05-B-1-D, O18-B-05-B-2-A, O18-B-05-B-2-C, O18-B-05-B-2-D, O18-B-05-B-3-B, O18-B-05-B-4-B, O19-A-01-A-1-C, O19-A-01-A-1-D, O19-A-01-A-4-A, O19-A-01-A-4-B, N19-D-21-C-3-A, N19-D-21-C-3-B, N19-D-21-C-3-C, N19-D-22-D-4-A, N19-D-22-D-4-B, N19-D-22-D-4-C, N19-D-22-D-4-D, O19-A-02-A-1-A, O19-A-02-A-1-B, O19-A-02-A-2-A, N19-C-22-C-1-C, N19-C-22-C-1-D, N19-C-22-C-3-A, N19-C-22-C-3-B, N19-C-22-C-3-C, N19-C-22-C-3-D, N19-C-22-C-4-A, N19-C-22-C-4-B, N19-C-22-C-4-C, N19-C-23-D-4-A, N19-C-23-D-4-D (1/1000	
ADA	: N19-C-23-D-4-A, N19-C-23-D-4-D (1/1000	
PARSEL	: ÖLÇEKLİ	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

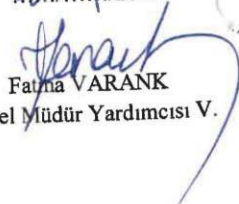
 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi	 Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi	
 Özgür YÜCE Jeoloji Mühendisi	 Erdal ÇAKIR Jeofizik Mühendisi	 Murat ÖZER Jeoloji Mühendisi


648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

05.09./2012


Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

05.09./2012


Fatma VARANK
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY
05.09./2012

Mehmet Ali KAHRAMAN
Genel Müdür

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı Belediyesi sınırında ve İçmeler, Gerenkuyu, Kargıcak ve Yumrutaş mevkiilerinde kalan alanların ilave imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt çalışmasıdır.
2. İnceleme alanı; İçmeler Mevkiinde kalan alan 150 ha büyüklüğünde olup 1/1000 ölçekli O18-B-05-A-2-B, O18-B-05-B-1-A, O18-B-05-B-1-B, O18-B-05-B-1-C, O18-B-05-B-1-D, O18-B-05-B-2-A, O18-B-05-B-2-C, O18-B-05-B-2-D, O18-B-05-B-3-B, O18-B-05-B-4-B, O19-A-01-A-1-C, O19-A-01-A-1-D, O19-A-01-A-4-A, O19-A-01-A-4-B nolu toplam 14 adet halihazır pafta sınırında; Gerenkuyu Mevkiinde kalan alan 33 ha büyüklüğünde olup N19-D-21-C-3-A, N19-D-21-C-3-B, N19-D-21-C-3-C, N19-D-22-D-4-A, N19-D-22-D-4-D, nolu toplam 5 adet halihazır pafta sınırında; Kargıcak mevkiinde kalan alan 78 ha büyüklüğünde olup N19-D-22-D-3-D, N19-D-22-D-4-C, N19-D-22-D-4-D, O19-A-02-A-1-A, O19-A-02-A-1-B, O19-A-02-A-2-A nolu ve toplam 6 adet halihazır pafta sınırında ve Yumrutaş mevkiinde kalan alan ise 90 ha büyüklüğünde olup N19-C-22-C-1-C, N19-C-22-C-1-D, N19-C-22-C-3-A, N19-C-22-C-3-B, N19-C-22-C-3-C, N19-C-22-C-3-D, N19-C-22-C-4-A, N19-C-22-C-4-B, N19-C-22-C-4-C, N19-C-23-D-4-A, N19-C-23-D-4-D nolu toplam 11 adet halihazır pafta sınırında kalmaktadır.
3. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında 15 adet sondaj çalışması (SK), 24 adet sismik kırılma (SİS) ve 21 noktada da mikrotremör ölçümleri yapılmıştır. Ayrıca sondaj çalışmasının yapılamadığı 40 farklı noktadan da kaya el örnekleri alınmıştır.
4. İnceleme alanında dahilinde kaldığı Muğla il sınırlarının 1/100 000 ölçekli çevre düzen planı bulunmaktadır. Ancak çalışma alanlarının daha önceden yapılmış uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ayrıca, inceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca önceden kararı alınmış 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış her hangi bir afete maruz bölge bulunmamaktadır.

Akın ÖZGENÇ
Jeolojik Mühendisi

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAM. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com - Web: www.arejeoteknik.com



91

PC

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

5. İnceleme alanının tamamı çok eğimli olmayıp dere yamaçlarında eğim değeri yükselmekte sırt ve der tabanlarında ise düşmektedir. İçmeler mevkiinde, genel eğim değeri % 0-60 aralığında değişmektedir. Çok küçük alanlarda ise eğim değeri yüksektir. Dere tabanlarında ve yamaç eteklerinde ise eğim, % 0-20 aralığındadır. Gerenkuyu Mevkiinde, yer alan çalışma alanımız yamaçta yer almakta olup eğim değeri % 10-30 aralığında değişmektedir. Kargıcak mevkii, genel olarak düz bir topografyaya sahip olup dere yamaçlarında eğim değerleri yükselmektedir. Genel eğim aralığı % 0-50 arasında değişmektedir. Yumrutaş mevkiinde, genel eğim değeri % 0-40 aralığında değişmektedir. Yamaçlara doğru eğim değeri yükselmekte olup topoğrafik olarak engebeli bir yapıda değildir.
6. Arazi çalışmaları ve gözlemlere göre inceleme alanı kapsamında kalan tüm mahallelerin ve yakın civarının jeolojisini; Mesozoyik yaşlı Pazaradağı ve Kışladağ Formasyonuna ait kireçtaşları oluşturmaktadır.
7. Yapılan sondaj kuyularından 15 kuyudan karot numuneler ve 40 adet örselenmiş el numuneler alınmıştır. Dolayısıyla karot numuneler ve kaya el numuneleri üzerinde toplamda 55 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır. Elde edilen değerlere göre tüm alanda gözlenen kireçtaşları “düşük-orta dayanımlı” kayaç sınıfına girmektedir.
8. Yapılan sondaj, laboratuvar ve sismik çalışmalar birlikte değerlendirilerek inceleme alanının yerel zemin sınıfları ve zemin grupları belirlenmiştir. “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)” uyarınca, inceleme alanında gözlenen Pazaradağı ve Kışladağı formasyonlarına ait kireçtaşlarının zemin grubu B1, yerel zemin sınıfı Z1’dir.
9. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; Kışladağı formasyonunda (Kkr) 4367-147978 kg/cm2 aralığında, Pazaradağı formasyonunda (Ktr) 4296-209851 kg/cm2 aralığında olup zemin; “sağlam / çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
10. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında poisson oranı değerleri (ν); 1. tabaka için 0.03–0.47, ikinci tabaka için 0.01–0.41 aralığındadır.

AKIN ÖZGENÇ
Jeolojik Mühendisliği

 **ARE JEOTEKNİK**
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAM. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşağı Mah. Gökkuşağı Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com - Web: www.arenjeoteknik.com



R

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

11. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında elastsiste modülü (Ed) değerleri; Kışladağı formasyonunda (Kkr) 12500-354713 kg/cm² aralığında, Pazardağı formasyonunda (Ktr) 12285-439555 kg/cm² aralığında olup zemin; "sağlam / çok sağlam zeminler" olarak değerlendirilmiştir.
12. İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalarda yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanlarının tamamında süekli akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak mevsimsel akış gösteren dereler mevcuttur. Dolayısıyla planlama öncesi inceleme alanı dahilinde kalan tüm kuru dereler ile ilgili taşkın riski açısından DSİ görüş alınmalıdır.
13. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapılaşma öncesi "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)" hükümlerine uyulmalıdır.
14. 1900 - 2009 yılları arasında meydana gelmiş, magnitudü 5.0 - 7.5 arasında olan depremlerin % olarak analizleri yapılmış olup çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3.1 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 63.9 yıl, 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 14.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 54.3 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.
15. Midorikawa (1987)'ye göre zemin büyütme değerleri; Kışladağı formasyonunda (Kkr) ve Pazardağı formasyonunda (Ktr) 1.0'dır. Zemin büyütme değerleri 0.0 - 2.5 aralığında kaldığından tehlike düzeyi "A (Düşük)" olarak tanımlanmıştır.
16. 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (Vs30); Kışladağı formasyonunda (Kkr) 1052-1667 m/sn aralığında, Pazardağı formasyonunda (Ktr) 1027-2156 m/sn aralığındadır.
17. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri Kışladağı formasyonunda (Kkr) 0.10-0.15 sn aralığında, Pazardağı formasyonunda (Ktr) 0.10-0.15 sn aralığındadır. Zemin hakim

AKIN AKIN VENC
Jeolojik Mühendisliği

ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA

Tel: (0312) 475 23 03 - Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com - Web: www.arejeoteknik.com



93

Bo

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

titreşim periyod (To) değerlerine göre zemin, "A" ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Bu ölçüt tanımına göre zemin "düşük" tehlike düzeyinde bulunmaktadır. Dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (To) değerleri yapı kat yükseklikleri ve rezonans açısından değerlendirildiğinde, kat başı pratikte 0.1 sn yaklaşımla kat adedi önerilmektedir.

18. İnceleme alanında yüzey akması ve heyelan riski gözlenmemiştir. Ancak eğimin yüksek olduğu alanlarda kopuk olarak bulunan kaya bloklarının yuvarlanma ve düşme riski gözlenmiştir.
19. İnceleme alanı dahilinde kalan bir çok mevsimsel akış gösteren dereler bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama öncesi tüm bu dereler ile ilgili DSİ görüş alınmalıdır.
20. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanında içmeler mevkiin jeolojisini Kışladağ formasyonuna ait kireçtaşları, Gerenkuyu, Kargıcak ve Yumrutaş mevkilerinde kalan alanların jeolojisini ise Pazardağı formasyonuna ait dolomitik kireçtaşları oluşturmaktadır. Dolayısıyla inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, birimlerin mekanik, indeks ve jeoteknik özellikleri, inceleme alanının topoğrafik ve hidrojeolojik özellikleri ve alanın afet riski dikkate alınarak yapılmıştır. Dolayısıyla inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2, Önlemlen Alan 2.2 ve Uygun Olmayan Alan-2.2 olarak ayırtlanmıştır.

Uygun Alanlar-2 (UA-2)

Tüm çalışma alanında jeolojinin Kışladağı ve Pazardağı formasyonlarına ait kireçtaşlarından oluştuğu ve eğim değerinin % 0-20 olduğu alanlar *Uygun Alanlar-2 (UA-2)* olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri ve oturma, taşıma gücü gibi mühendislik problemleri beklenmemektedir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temeli derinliği belirlenmeli ve yapı statğine yönelik veriler hesaplanmalıdır.

 **ARE JEOTEKNİK**
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com - Web: www.arejeoteknik.com



94



BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Önemli Alan 2.2 (ÖA-2.2)

Bu alanlarda mevcut durum itibariyle herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak, tüm inceleme alanında bol kırık ve çatlaklı yer yer yarı gömülü kaya bloklarından oluşan kireçtaşları gözlenmekte olduğundan eğimin yüksek olduğu kesimler (%20-60) doğal afet tehlikesi açısından gerek statik gerekse dinamik koşullarda etkilenmesi mümkün gözükmektedir. Dolayısıyla bu alanlar, önlem alınabilecek kaya düşmesi riskli alanlar diye tanımlanmış olup **Önemli Alanlar 2.2** olarak ayrılmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.2** simgesiyle gösterilmiştir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar-2.2 (UOA-2.2) (Kaya düşmesi riskli alalar)

İnceleme alanı dahilinde kalın ve Yumrutaş mevkinde kalan bol kırık ve çatlaklı morfoljiye sahip kaya düşme riski taşıyan >%60 eğimli alan, **Uygun Olmayan Alanlar-2.2** olarak değerlendirilmiş olup ekli haritada "**UOA2.2**" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda, topoğrafik eğimin yüksek olduğu sahalarda ayrılmış malzeme kalınlığının değişken ve kalın olması, ayrılmış malzeme altındaki kireçtaşlarının bloklu, kırıklı ve çatlaklı olmasına bağlı olarak serbest ve yarı gömülü olarak bulunan yoğun kaya parçaları düşme riski taşımaktadır.



MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA

Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11 – E-mail: are@arejeoteknik.com – Web: www.arejeoteknik.com



95

B

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ YALI BELEDİYESİ İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

21. Bu çalışma; imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.


Ertan KUSER
Jeofizik Mühendisi
Ertan Kuser
Ertan Kuser


JEOLOJİ MÜHENDİSİ
Rıza KANDEMİR
Oda Sicil No: 8824



Oda'mız Üyesi olup, Oda'mız Serbest Müşavirlik
Mühendislik Hizmetleri Yönetmeliği gereğince
Jeofizik Mühendisliği alanında Serbest
Mühendislik Mükemmeliyeti yetkilidir.


28 Ağustos 2012

TMMOB JE
JFMO 01637
RAPOR SORUMLULUĞU MÜHÜRLEME ALTI

Raporu hazırlayan kuruluş ve imza sahibi Odamız kayıtlı olup,
18.10.2009 tarih ve 26523 sayılı Rasmî Gazetede yayımlanan
Ağıl Yönetmeliği gereğince cimbaset jeolojik mühendislik ve müşavirlik
hizmetleri serbesttir.

T.M.M.O.B.
JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI
28 Ağustos 2012
JMO-06 77659
JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

Deniz İŞİK GÜNDÜZ
Tescilli Büroler ve Mesleki
Denetim Sorumlusu
Jeolojik Mühendis

**ARE JEOTEKNİK**
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAM. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:61/2 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: (0312) 475 23 03 - Fax: (0312) 475 18 11 - E-mail: are@arejeoteknik.com - Web: www.arenjeoteknik.com



96

B

3.8.İKLİM

Bölgede yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık göstermektedir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır. Yalı yerleşmesi Bodrum ilçesi idari sınırlar içerisinde bulunmakta olup iklim durumunda Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün Bodrum ilçesine ait 2011-2021 aralığında verileri esas alınarak oluşturulmuştur. Aşağıdaki tabloda 2021 verileri toplulaştırılarak verilmektedir.

Tablo 22: Bodrum Meteoroloji Verileri

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
Ortalama Sıcaklık (°C)	13.9	14.5	13.9	18.1	23.3	26.9	31.0	31.5	26.2	21.5	18.9	13.7
Aylık Toplam Güneşlenme Süresi (saat)	109.3	192.4	222.5	217.7	318.7	334.5	356.1	348.2	307.6	241.9	174.0	135.2
Aylık Toplam Yağışlı Gün Sayısı (mm=kg/m ²) OMGİ	125.8	16.8	44.0	26.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.1	44.7	232.6
Aylık Ortalama Nispi Nem (%)	70.3	62.1	57.1	55.4	55.2	49.6	47.3	44.5	52.4	61.0	73.6	74.4
Aylık Ortalama Aktüel Basınç (hpa)	1013.2	1015.8	1012.5	1012.6	1009.0	1008.6	1003.4	1005.0	1008.8	1013.3	1013.7	1012.1
Aylık Ortalama Bulut Kapalılığı (8 Okta)	3.8	1.9	2.9	3.1	1.0	0.3	0.0	0.0	0.2	1.3	2.4	3.8
Aylık Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı (°C)	19.0	18.1	17.7	17.6	19.7	21.2	23.8	25.6	24.9	23.4	21.7	20.1

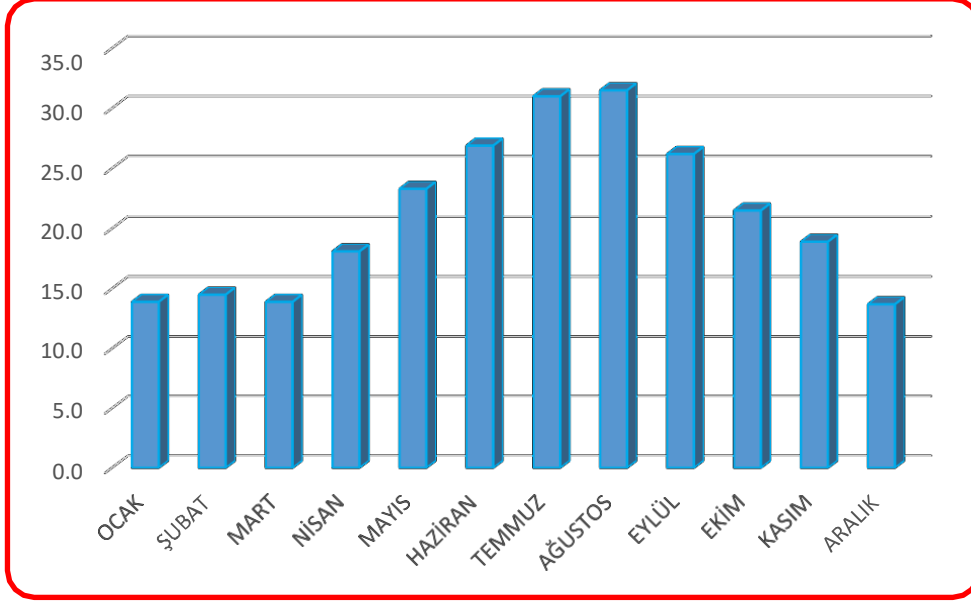
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

3.8.1. Sıcaklık ve Güneşlenme

Bodrum ilçesinde 2021 yılında, yıllık ortalama sıcaklık 21.12°C'dir. En yüksek ortalama sıcaklık Ağustos ayında 31.5°C, daha sonra Temmuz ayında 30 °C ve en düşük ortalama sıcaklık Aralık ayında 13.7°C'dir.

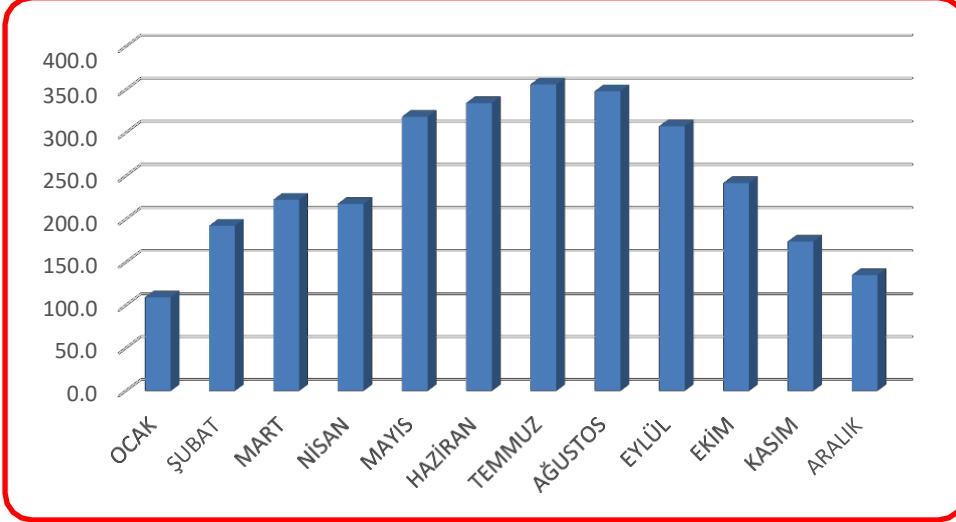
2021 yılında güneşlenme sürelerinin ise en fazla 356.1 saat ile Temmuz ve 348.2 saat ile Ağustos aylarında olduğu görülmektedir. En az güneşlenme süresi 109.3 saat ile Ocak ayında yaşanmıştır.

Grafik 1:Ortalama Sıcaklık Değişimi



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

Grafik 2: Aylık Güneşlenme Süreleri



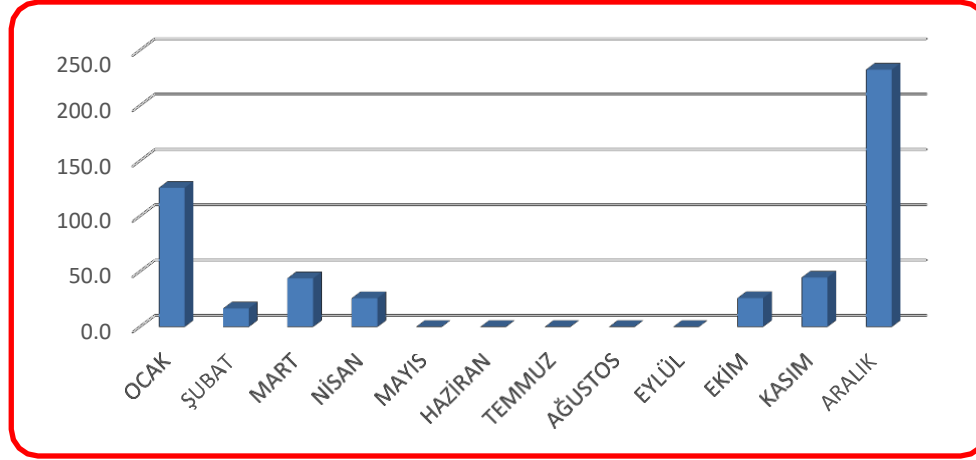
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

3.8.2. Yağış ve Bulutluluk Durumu

Bodrum Meteoroloji İstasyonu verilerine göre 2021 yılı, 43 mm'dir. Yağışların en fazla sırasıyla en fazla Aralık-Ocak ve Kasım aylarında olduğu görülmektedir. 232.6 kg/m² ile yağış miktarının en fazla olduğu ay Aralık'tır. Daha sonra 125.8 kg/m² ile Ocak ayı gelmektedir. Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hiç yağış görülmemiştir. 2021 yılında yağış miktarının en az olduğu ay ise 16.8 kg/m² ile Şubat ayına aittir.

Yağışların %73.3'si Kasım-Aralık-Ocak ve Şubat aylarında %26.7'si de yılın diğer sekiz ayında düşmektedir. Yaz ayları olarak nitelediğimiz Temmuz ve Ağustos aylarında düşen yağış miktarı %0.6'dır. Ortalama yağış miktarı en fazla olan ay Aralık, günlük en çok yağış düşen ay ise Ocak ayıdır. 2011 yılı verileri sonucunda ise Bodrum ilçesine aylık en fazla yağış düşen ay Ocak ayı olup yaz ayları olarak nitelendirdiğimiz Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında ise yağış düşmemiştir.

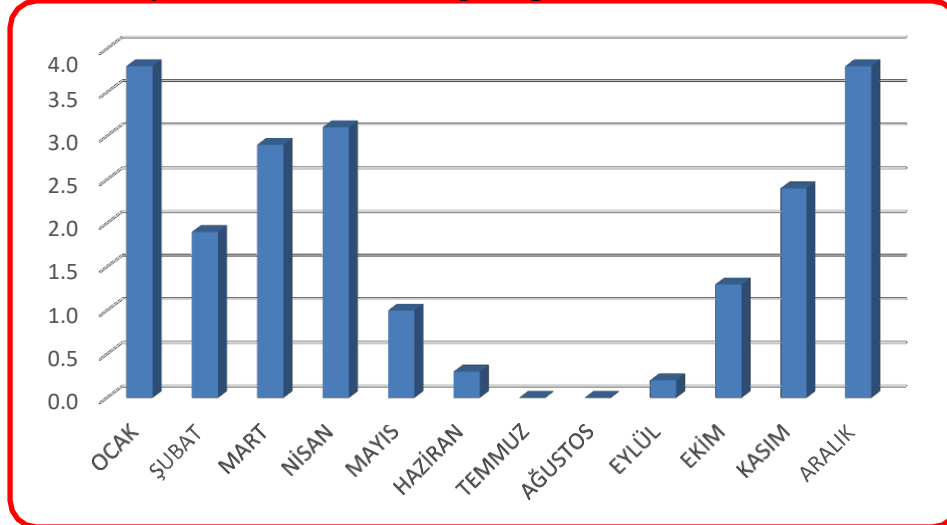
Grafik 3: Aylık Toplam Yağış Miktarı



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

Yine aynı yıl için Ocak ve Aralık ayları bulutluluğun (3.8) en yüksek olduğu aylardır. Daha sonra Nisan (3.1) ve Mart ayı (2.9) gelmektedir.

Grafik 4: Aylık Ortalama Bulut Kapalılığı

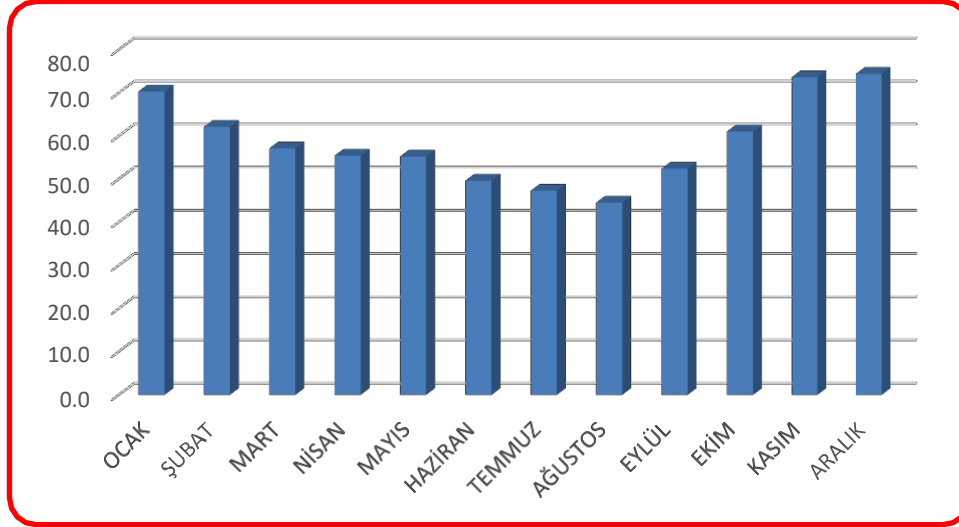


Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

3.8.3. Nispi Nem ve Basınç Durumu

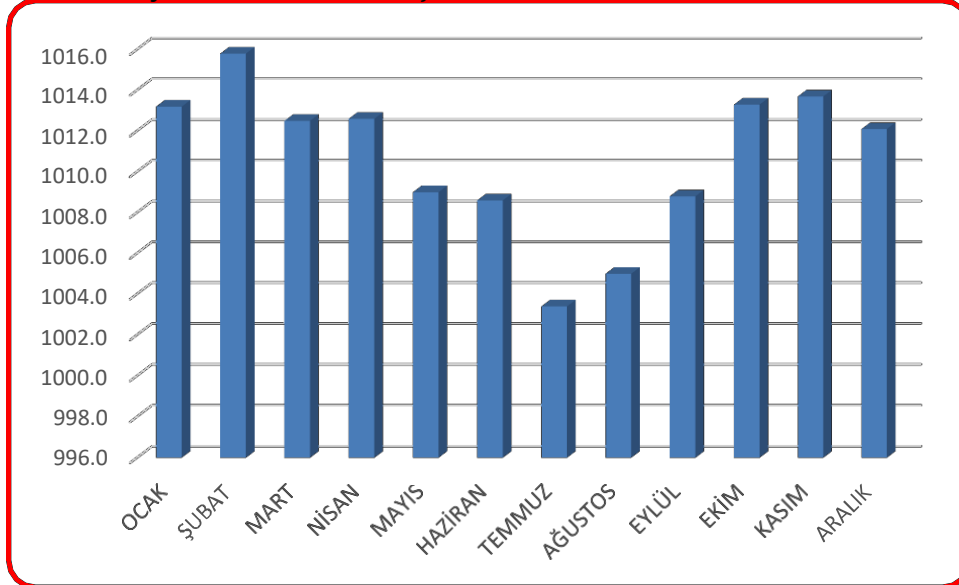
Bodrum ilçesinde 2021 yılı verilerine göre nispi (bağıl) nem oranı Aralık ayında en yüksek değere ulaşmaktadır. Daha sonra Kasım ve Ocak aylarında görülmektedir. Ocak ayından itibaren Eylül ayına düşmekte olup Ağustos ayında en düşük seviyeye gelmektedir. Ortalama oransal nem oranı %58.58 olup ortalama oransal nispi nem en yüksek değere %74.4 ile Aralık ayında, en düşük değerine ise %44.5 ile Ağustos ayında ulaşmıştır.

Grafik 5: Aylık Ortalama Nispi Nem



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

Grafik 6: Aylık Ortalama Basınç



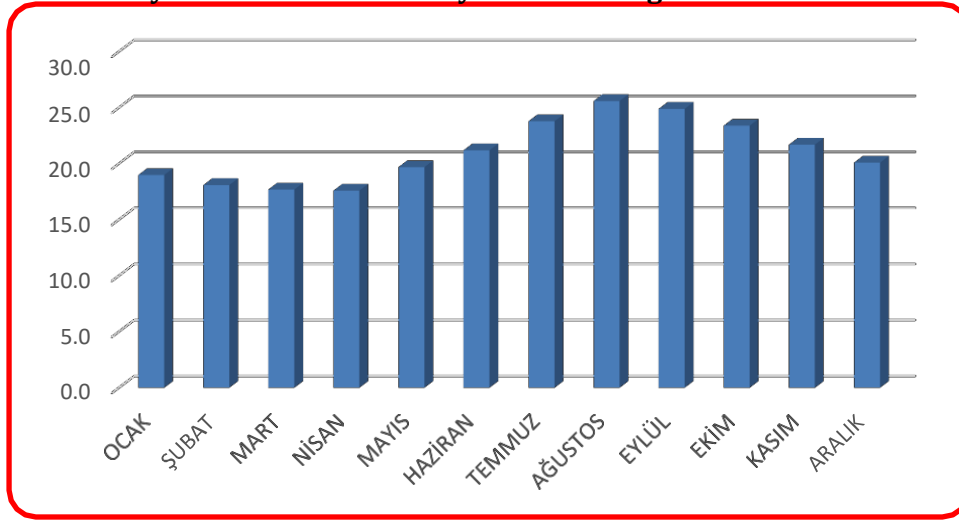
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

2021 yılı verileri göz önüne alındığında en yüksek ortalama basınç değeri Şubat (1015 hPa), Kasım (1013.7 hPa) ve Ocak (1013.2 hPa) aylarında, en düşük ortalama yerel basınç değeri Temmuz (1003.4 hPa) ayında gözlenmiştir.

3.8.4. Deniz Suyu Sıcaklığı

Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklık değeri 21.07 °C olup ortalama en yüksek deniz suyu sıcaklığı Ağustos ayında 25.6 °C, ortalama en düşük deniz suyu sıcaklığı ise Nisan ayında 17.6 °C olarak ölçülmüştür.

Grafik 7: Aylık Ortalama Deniz Suyu Sıcaklık Değerleri



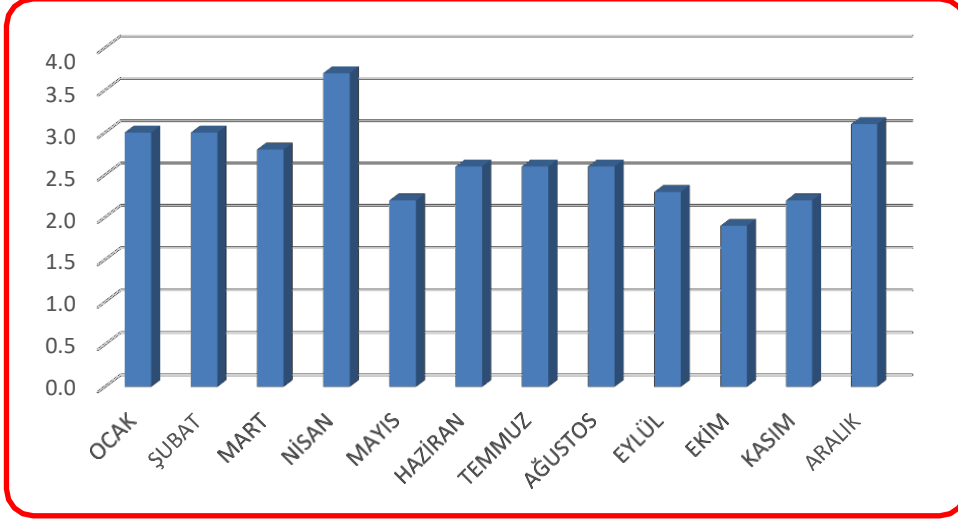
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

3.8.5. Rüzgâr

2021 yılı meteoroloji verileri değerlendirilerek oluşturulan hakim rüzgar yönü doğu ve güneydoğu yönündedir. En hızlı esenrüzgar güney yönündensaatte 22.1 metre hızla esmekte olup Ocak ayında 22.1 m/sn olarak kaydedilmiştir. 2021 yılında aylık en fazla esen rüzgar hızı incelendiğinde Ocak ayı sonrasında en hızlı değerler Şubat ayında 21.1 m/sn ile güneydoğu, Ekim ayında 20.6 m/sn güney ve Kasım ayında 20.1 m/s doğu yönünde ölçülmüştür.

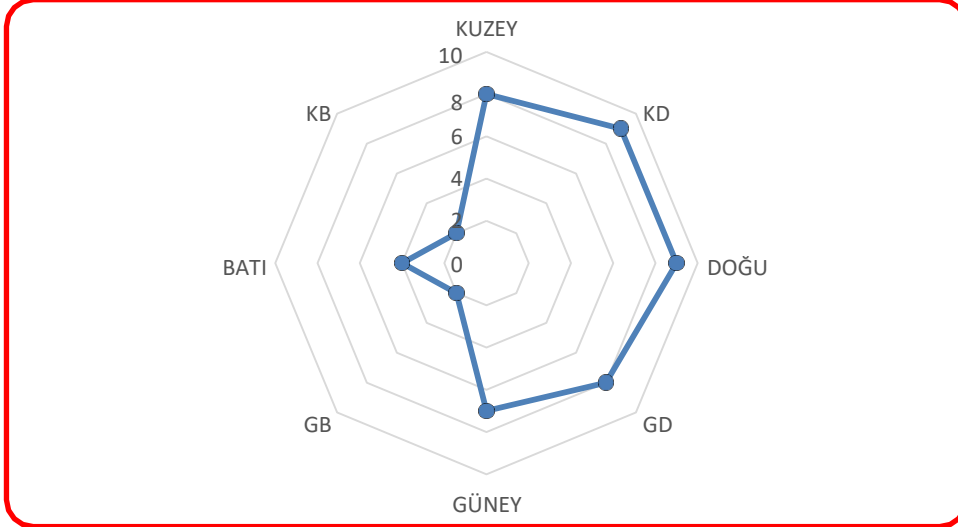
Aylık ortalama rüzgar hızı ise 2021 yılında Nisan ayında 3.7 m/sn olarak Nisan ayında kaydedilmiştir. Daha sonra Aralık, Ocak ve Şubat ayları gelmektedir. En düşük aylık ortalama rüzgar hızı ise 1.9 m/sn ile Ekim ayınaaittir.

Grafik 8: Aylık Ortalama Rüzgar Hızı Değişimi



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

Grafik 9: Hakim Rüzgar Yönü



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022

3.9. İÇME VE KULLANMA SUYU

İl genelinde içme ve kullanma suyu Mumcular İAT, Güvercinlik İAT, Marmaris İAT ve Çökertme İAT olmak üzere 4 tesisten temin edilmektedir. Mumcular İAT ve Güvercinlik İAT; Bodrum Yarımadasına susağlamaktadır.

Çalışma alanının da içinde yer aldığı Bodrum Yarımadasının içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması amacıyla; 1992 yılında "Akdeniz-Ege Turizm Altyapısı Kıyı Yönetim Projesi Bodrum

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İlçesi Fizibilite Etüt Raporu"; 1996 yılında "Bodrum Yarımadası Su temini Projesi Ön İnceleme Raporu" ve son olarak 2002 yılında "Bodrum Yarımadası Acil İçme, Kullanma ve Endüstri Suyu Temini Projesi Ön Raporu" hazırlanmıştır. Bu kapsamda Bodrum ve 9 yerleşmesine 2040 yılına kadar içme suyu sağlanması hedeflenen ve DSİ tarafından yapımına başlanan "Bodrum Yarımadası Acil İçme Suyu Projesi İçme Suyu Tesisleri ve İsale Hattı 1. Kısım Scada Otomasyon ve Enerjilendirme İnşaatı" tamamlanmıştır ve yarımadadaki mevcut YAS, Karaova YAS, Çamköy YAS, Mumcular ve Geyik Barajı kaynaklarından su temini, arıtılması ve depolara iletilmesini sağlayan Bodrum Yarımadası İçmesuyu Projesi dahilindeki tesis 2013 yılında işletmeye açılmıştır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Yalı yerleşmesinde mevcut durum itibarıyla içme ve kullanma suyunun bir bölümü Bodrum Yarımadası İçmesuyu Projesi dahilindeki tesisten bir bölümü kuyulardan sağlanmaktadır. Evlerde genel olarak içme suyu bağlantısı vardır. İçme suyu 20 km. uzaklıktaki Sazköy su kuyularından temin edilmekte olup içme suyu şebekesi ilk olarak Köy Hizmetleri tarafından yapılmış, belediyenin kurulmasından sonra şebekenin tamamına yakını yenilenmiştir. Ayrıca muhtelif yerlerde su depoları bulunmaktadır.

3.10. KANALİZASYON VE ATIK DURUMU

Bölgede halihazırda kanalizasyon şebekesi bulunmamaktadır. Konutlar bu ihtiyacını fosseptik çukurları ile gidermektedir. Çöp toplama hizmeti ise çöp dökme kamyonu ile yapılmakta, toplanan çöpler Bodrum Belediyesi'nin çöp döküm sahasına götürülerek bertaraf edilmektedir.

3.11. MÜLKİYET ve YAPILAŞMA DURUMU

Planlama/araştırma alanı sınırları içerisinde mülkiyet desenine bakıldığında 305 ada 1 numaralı parsel özel mülkiyete aittir. Kıyıda 2 adet Hazine mülkiyetinde alan mevcuttur. Planlama alanının kuzey yamaçları ise orman mülkiyetindeki alanlardır. Planlamaya konu bölgenin yakın çevresinde de turizm amaçlı yatırımların hayata geçirilmesine yönelik geçmişten bugüne kadar birçok işlem tesis edilmiştir ancak planlama alanında halihazır durum itibarıyla herhangi bir tahsis ve yapılaşma bulunmamaktadır.

Harita 15: Fotoğraf Albümü

Harita 16: Mülkiyet Durumu

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1.TARIM DURUMU

Bölgede genel olarak Akdeniz iklim yapısına bağlı çok zengin bir flora söz konusudur. Planlama alanı da Akdeniz flora bölgesinin karakteristik bitki toplumu olan maki vejetasyonuna ait bitki türleri ile kaplı olup aralıklarla ve münferit olarak zeytin ağaçları Kızılçam (Pinus brutia Ten) türlerini barındırmaktadır. Bölgede uzmanlar tarafından gerçekleştirilen teknik gözlem ve incelemeler sırasında görülen bitki türleri arasında özel olarak korunması gereken endemik bitki tür ya da türlerine rastlanmamıştır.

Uzman raporundan aynen alındığı biçimiyle; planlama alanı ekosistemin dinamik bozulma süreci içerisinde yer yer assosiyon oluşturmayacak düzeyde birey gruplarının görüldüğü bir alandır. Alan ve çevresinin bitki örtüsü büyük çoğunlukla Pinus brutia (kızılçam)dır. Yer yer Arbutus andrachne (sandal ağacı), Ceratonia siligua (keçiboynuzu),Cistus creticus (laden,) C.folius (laden,) Daphne gnoides (defne,) Erica manipuliflora (funda,) Euphorbia dendroides (sütleğen,) Laurus nobilis (defne,) Myrtus communis (Mersin), Nerum oleander (zakkum), Olea europea (zeytin), Pistacia lentiscus (sakız), P.terebenthus, Qercus coccifera (meşe), Q.ilex (pırnal meşesi) Salvia fruticosa (Adaçayı), Sparteum cunceaum (katır tırnağı), Styrax officinalis (tespih çalısı), Vites agnus (hayıt), Juniperus sp. (ardıç) gibi bireylerden oluştuğu görülmektedir.

Planlamaya konu 305 ada 1 numaralı parsel tapu vasfı itibariyle zeytinli tarladır. Muğla Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 09.05.2022 tarih ve 5516779 sayılı yazısı ile verilen kurum görüşünde; tapu vasfı nedeniyle 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirildiği, kanun kapsamında değerlendirilen arazilerin 3573 sayılı Kanununun 20. maddesinin ikinci bendinde ifade edilen “ *Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa Ziraat Odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verilir.*” denildiğinden yapılacak imar planı çalışmasında yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde planlama yapılması durumunda kanun maddesinde belirtilen gereklizinin alınması kaydıyla toplam kullanılabilcek alanın (yapılaşma,

yola terk, kamuya terk vb.) parselin %10'unu geçemeyeceği, tapu vasıflarının değiştirilmemesi gerektiği ve ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir.

Harita 17: Tarım Durumu

4.2.ORMAN DURUMU

Planlama alanının özel mülkiyet dışında kalan bölümü orman vasıflı alanlardan oluşmaktadır. Orman Genel Müdürlüğünün (Muğla Orman Bölge Müdürlüğü) 22.09.2021 tarih ve 582/1916 sayılı görüş yazısında;

“planlama alanı içerisinde 305 ada 1 parsel bitişik ve kuzeyinde Devlet Ormanı bulunmaktadır. Bu alan hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planında Devlet Ormanı olarak gösterilmelidir. Rekreasyon alanı, park, yeşil alan vs. olarak planlama yapılamaz. Planlama alanına bitişik Bakanlığımızca Kültür ve Turizm Bakanlığına 2634 sayılı Kanuna göre yapılmış iki adet tahsis bulunmaktadır.”

denilmektedir.

Bu kapsamda planlama alanı dahilindeki orman alanlarına ilişkin sınırlarda Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğünden alınan 6831 sayılı Orman Kanununun 4999 sayılı kanunla değişik 9. madde çalışmalarını kapsamında 01.04.2017 tarihinde kesinleşen orman paftaları kullanılmış olup söz konusu orman alanları Harita 18’de gösterildiği gibidir.

Harita 18: Orman Durumu

4.3. DSİ ve TAŞKIN DURUMU

Planlama çalışmaları kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığının (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü) 10.09.202 tarih ve 1551496 sayılı yazısı ile verilen haritalar sonucunda planlama alanı sınırları içerisindeki dere yatakları tespit edilmiştir. Bu görüşe göre alan sınırları içerisinde Arini Deresi ile 1 adet kuru dere işaretlenmiştir. Alanın içme suyu temin edilen göl, barajların su toplama havzasında veya koruma alanında kalmadığı ve DSİ Genel Müdürlüğü

21. Bölge Müdürlüğünce yapılmış veya yapılması planlanan herhangi bir proje veya kamulaştırma sahasında bulunmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca bahse konu görüşte anılan derelere ait taşkın alanlarının verildiği, yazı eki tip kesitlerin imar planına işlenmesi gerektiği ve bu kesitlerin ilgilisi tarafından yerinde uygulanmadan taşkın alanlarında herhangi bir yapının yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Harita 19: DSİ Durumu

4.4. KORUNAN ALANLAR-SİT ALANLARI VE KORUNMA ALANLARI

Yalı mahallesinin içinde bulunduğu bölge ilk çağlardan günümüze kadar birçok uygarlığın etkisinde kalmıştır. Ancak alanın doğal yapısı, peyzaj değerleri ve zengin orman varlığına bağlı olarak doğal sit alanları daha fazla yer kaplamaktadır.

Bölgede mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararla doğal sit sınırlarına ilişkin yeni sit tescilleri yapılmıştır. Bu kapsamda alanın tamamı III. derece doğal sit alanıdır.

Ayrıca planlama alanının doğu ucunda ve batısında tescilli I. ve III. derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır. Batısında yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanları planlama sınırları dışında yer almakta olup planlamaya konu bölgenin doğu kıyısında yer alan I. derece arkeolojik sit alanı bu çalışma alanı dahilinde bulunmaktadır. Söz konusu I. derece arkeolojik sit alanı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararıyla tescil edilmiş olup bu alanda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 11551 sayılı kararı alınmıştır. Kararda;

"...305 ada 1 numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin planlama alan sınırının I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırı dışında bırakılmasına, I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırları içerisinde dahil edilmesi halinde ise Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterim, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine ilişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6-g maddesi gereği sit alanı bütününe yönelik planlama çalışması yapılmasının uygun olduğuna karar verildi."

denilmektedir. Ayrıca karar ekinin iletildiği Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.11.2021 tarih ve 1939854 sayılı üst yazısında;

“...I. derece arkeolojik sit alanı dışında bulunan alanın, görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Yasa Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir taşınmaz veya taşınır kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşulu ile planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Bu kapsamda Bahse konu doğal sit alanları ve arkeolojik sit alanları Harita 20’de gösterildiği gibidir.

Harita 20: Sit Alanları-Korunan Alanlar

4.5. ENERJİ DURUMU

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün (21. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü) 14.09.2021 tarih ve 836910 sayılı yazısında Teşekküllerine ve Bölge Müdürlükleri sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla İl Müdürlüğü-Proje ve Tesisler Müdürlüğünün 26.08.2021 tarihli görüş yazısında; planlamaya konu bölgede TEDAŞ’ a ait mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunmadığı, ancak plan ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayının ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’den alınması suretiyle yola cepheli ve $9*34=36$ m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo binasının ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

4.6. DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu bölgede alınan diğer kurum görüşleri aşağıda özetlendiği gibidir.

- **Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin** 20.09.2021 tarih ve 4477 sayılı görüşünde; koruma amaçlı imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketin herhangi bir alt/üst yapı tesis planlaması bulunmadığı, ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında gerekli

izinlerin alınması ve planlama alanı içerisinde doğalgaz teknik alanlarına yer ayrılması halinde plan yapılmasında sakınca yoktur denilmiştir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı 4 Bölge Müdürlüğü'nün** 29.09.2021 tarih ve 2830788 sayılı görüşünde; söz konusu alanın 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) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı, bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmadığı, söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirme müteakip oluşturacak kurum görüşünün saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapılmasında sakıncabulunmadığı bildirilmiştir.
- **Bodrum Kaymakamlığının (Milli Emlak Müdürlüğü)** 24 .06.2022 tarih ve 3986174 sayılı yazısında;
 - planlama alanının şahıs mülkiyetindeki 305 ada 1 parselin yanı sıra Hazine mülkiyetindeki 305 ada 3 ve 4 nolu parselleri de kapsadığı, 305 ada 3 ve 4 numaralı Hazine parselleri kıyı hattı boyunca devam eden denize sıfır parseller olup, planın yapım amacı dikkate alındığında planlamanın yapılabilmesi için oldukça önemli bir konumda bulunduğu,
 - 305 ada 3 ve 4 nolu parsellerde devam eden tapu iptal ve tescil davaları bulunduğundan, plan yapımında bu hususun dikkate alınarak, gerekirse imar planı için verilen görüşün Mahkemede Hazine aleyhine kullanılmaması yönünde talep sahiplerinden muvafakat alınması gerektiği,
 - Ayrıca planlama alanı sınırları ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında turizm tesis alanı olarak işaretlenen bölge sınırları arasında (planlama alanının güneyi ve batısında) boşluklar olduğu, Ekli Kroki-2 de (B) ile işaretlenen DHTA alanının bir kısmı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı kullanımında kalmakta olduğu,
 - Diğer taraftan planlama alanının batısında bulunan ve ekli Kroki-1'de (A) ile işaretlenen alan, Hazine adına kayıtlı 305 ada 2 nolu parselin bir kısmını oluşturmakta olup, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı olarak işaretlenen bölge içerisinde kalmakta olduğu,
 - Bu itibarla, Hazineye ait (A) ile gösterilen alanın ve (B) ile gösterilen DHTA alanının turizm tesis alanı içerisinde kalan kısmının planlamaya dahil edilmemesi durumunda bu taşınmazların atıl kalacağı değerlendirilmiş olup, talep sahiplerince (B) ile gösterilen

DHTA alanının tamamının Hazine adına idari yoldan tescilinin yapılarak, TTA içerisinde kalan kısmı ilgi yazınız ile (A) ile gösterilen alanın tamamının Hazine adına imar planına dahil edilmesi kaydıyla, yazı ekinde görüş için gönderilen imar planının yapılmasında İl Müdürlüğü (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmadığı

belirtmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının (Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü- Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı) 31.08.2021 tarih ve 25954 sayılı yazısında;**
 - 305 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Genel Müdürlük arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiftlik mahallelerinin atık sularının bertarafını sağlamak amacıyla yapılacak kanalizasyon hattının geçmekte olduğu, yazı ekinde sayısal dosya içerisinde gönderildiği,
 - Söz konusu, planlama çalışmaları sırasında sayısal dosya içerisinde gönderilen kanalizasyon hattının geçtiği güzergahın yol veya kullanıma mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması ve planlama alan içerisinde veya yakın çevresine doğal akış sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması ve görüş doğrultusunda derelerin genişliği kadar işlenmesi gerektiği,
 - Ayrıca planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyetleri sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular ve benzeri için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilileri tarafından alınması gerektiği,
 - Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında kurumca sakınca bulunmadığı

belirtmiştir. Görüş yazı eki doğrultusunda hazırlanan kanalizasyon (atıksu) güzergahı Harita 21'de gösterilmektedir.

Harita 21: Kanalizasyon (Atıksu) Durumu

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)** 06.10.2021 tarih ve 54725 sayılı görüş yazısında; bünyelerinde bulunan Daire Başkanlıkları ve Şube Müdürlükleri yazıları derlenerek gönderilmiştir. Bukapsamda;
 - **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının** 06.10.2021 06.10.2021 tarih ve 54725 sayılı yazısında;
 - Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 27.06.2016 tarih ve 23804 sayılı yazısı ile bildirilen Tavşanburnu Mevkii III. Etap olarak uygun görülen etap sınırları dışında kaldığı, yine aynı bölgeye ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 06.02.2018 tarihli koruma amaçlı imar planının bitişiğinde yer aldığı,
 - Kamusal kullanım alanı olan kıyı ve gerisindeki rekreasyon alanına yaya ve taşıt erişiminin sağlanmadığı, karadan kıyıya doğru erişim koridorlarının planlanmamış olduğu, dere yatağının denize ulaştırılmadığı gerekçeleri ile bahse konu imar planlarının iptali ve yürütmesinin durdurulmasına ilişkin davada dava konusu işlemin iptaline karar verildiği,
 - Tavşanburnu Mevkiinde III. Etap olarak verilen etap sınırının revize edilerek bu sınıra 305 ada 1 numaralı parselin de dahil edilerek III. etap bütününde plan çalışmasını yapılması

gerektiği belirtilerek bu aşamada görüş oluşturulmasının bu aşamada mümkün görülmediği ancak planlama çalışmasına ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığında ön izin alınarak Daire Başkanlıklarına iletilmesi halinde nihai görüşün oluşturulabileceği belirtilmiştir.

- **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğünün** 05.10.2021 tarih ve 54448 sayılı yazısında; taşınmazın 1. derece arkeolojik ve 3. derece doğal sit alanında kaldığı, bu nedenle Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün izni olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.
- **Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının** 21.09.2021 tarih ve 50909 sayılı yazısında; taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlıkları görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı,
- **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının** 23.09.2021 tarih ve 51649 sayılı yazısında; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlıkları ile mevcut ya da planlanan

herhangi bir faaliyetin bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, planlama çalışmalarına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmamak kaydıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin tedbirlerin alınması gerektiği,

- **Fen İşleri Daire Başkanlığının** 27.09.2021 tarih ve 52289 sayılı yazısında; Büyükşehir Belediyesi yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı, koruma amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 30.09.2021 tarih ve 53468 sayılı görüşünde;
 - yapılacak planlama çalışmasında Aydın-Denizli-Muğla İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planıyla belirlenen esasların göz önünde bulundurulması gerektiği,
 - Ayrıca söz konusu parsel için “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenen alana ilişkin şu an için: taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin yerinde çekeceği trafik yükü konularını içeren en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlanarak trafik etüdünün yapılması, ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşuluyla Ulaşım Dairesi Başkanlığınca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği,
- **Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının** 05.10.2021 tarih ve 54484 sayılı yazısında; Büyükşehir Belediye Başkanlığına aitherhangi bir sulama tesisi bulunmadığı

belirtmiştir. Ayrıca 05.10.2022 tarih ve 147530 sayılı yazısında;

“..... taşınmazın III. Derece Doğal Sit Alanı sınırlarında kaldığı, bir kısmının I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarında kaldığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı- Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce belirlenen etaplama bölgelerinden Tavşanburnu Mevkii'nde 3. etap olarak belirlenen alanın bitişiğinde olup etap sınırı dışında tutulduğu; Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 06.02.2018 tarih ve 23804

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

sayılı Olur ile onaylanan Bodrum, Yalı Mahallesi, Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bitişinde kaldığı, ancak bahse konu imar planlarının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2018/654 esasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhinde açılan davada, Mahkemenin 28.02.2019 tarihli ve E.2018/654-K.2019/204 sayılı kararında kamusal kullanım alanı olan kıyı ve gerisindeki rekreasyon alanına yaya ve taşıt erişiminin sağlanmadığı, karadan kıyıya doğru erişim koridorlarının planlanmamış olduğu, dere yatağının denize ulaştırılmadığı, günübirlik tesis alanına yönelik getirilen plan hükmünün planlama alanında yoğunluk artışına neden olabileceği gerekçeleri ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

İlgi (c)'de kayıtlı yazı-Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 13.09.2022 tarih ve 141063 sayılı yazısı- ile taşınmazın III. Derece Sit Alanında ve kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı, taşınmazda koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin 21.10.2021 tarihli ve 11551 sayılı Kurul kararının alındığı; İlimizde henüz tespit edilerek koruma altına alınmayan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının varlığı bilindiğinden ve ilgili Kurumların uzmanlarınca tespitler yapıldığından konuya ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması bildirilmiştir.

İlgi (ç)'de kayıtlı yazı- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 13.09.2022 tarih ve 141288 sayılı yazısı- ile Bodrum İlçesi, Yalı- Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planına ilişkin söz konusu alan mücavirinde mülkiyeti Belediyeye ait taşınmaz olmadığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (d)'de kayıtlı yazı- İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2022 tarih ve 141587 sayılı yazısı- ile söz konusu alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları için Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21.ve 22. Maddesince ilgi (d) yazıda belirtilen hükümlere dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (e)'de kayıtlı yazı-Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2022 tarih ve 141767 sayılı yazısı- ile plana konu alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı; söz konusu değişiklik kapsamında Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönde etkilenmemesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (f)'de kayıtlı yazı- Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 15.09.2022 tarih ve 142149 sayılı yazısı-ile bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı yapılmasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (g)'de kayıtlı yazı-Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.09.2022 tarih ve 142525 sayılı yazısı- ile içeriği ayrıntılı açıklanan konuları kapsayan planlama alanına yönelik trafik etüdünün yapılması ve sonuçlarının planda gösterilmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

İlgi (ğ)'de kayıtlı yazı-Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 21.09.2022 tarih ve 143528 sayılı yazısı- ile Bodrum İlçesi Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 no.lu parsel ve çevresinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (h)'de kayıtlı yazı-Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 22.09.2022 tarih ve 143984 sayılı yazısı- ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına ait plan notları incelendiğinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Amaç ve Kapsam başlıklı 1. maddesinde plan ölçeğinin yanlış yazılmış olduğu; her iki planın da 2.26. maddesinde yer alan yönetmeliklerden Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin hali hazırda yürürlükte olmadığı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerektiği; her iki planın da 3.11. maddesi "Günübirlik tesis olarak tanımlanan kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın minimum %5'i kadar olabilir." hükmündeyen alanminimum ifadesinin yanlış olduğudur ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

İlgi (ı)'da kayıtlı yazı-Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 30.09.2022 tarih ve 78438 sayılı yazısı- ile özetle 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve çevresine yönelik hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kurumumuzca uygun görülmediği; yapımı devam eden Kanalizasyon (Atık su) Hattı güzergâhının sağ ve sol kesiminden en az 3'er metrelik (toplamda 6 metrelik) "Koruma Sınırı" olarak yazımız eki Sayısal (NCZ) Dosya ve Kroki üzerine işaretlenmiş alanın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanda bırakılması, Koruma Alanı içerisinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması, bu alan içerisinde yapılacak her türlü çalışma öncesi Kurumumuza bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde Kurumumuzun uygun gördüğü şekilde yapılması gerektiği; taslak planlarda ayrılan dere yatakları için DSİ 21. Bölge

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Müdürlüğünden uygundur görüşü alınması gerektiği; planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığından yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/igilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan plan notlarında ve plan açıklama raporu'na eklenmesi gerektiği; söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği; planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/igilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği; daha önce alana ilişkin ilgi (a) yazımızla iletilen MUSKİ'nin 31.08.2021 tarihli ve 25954 sayılı yazısında belirtilen hususların yerine getirilmediğinden dolayı uygun görülmemiş olup, bahse konu hususların yerine getirilmesi kaydıyla hazırlanacak olan plan taslaklarının MUSKİ'ye sunulması akabinde Kurum görüşünün bildirileceği ifade edilmiştir.

İlgi (b) dilekçe ekinde iletilen taslak plan üzerinde yapılan incelemeye göre; planlama alanının 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içinde, zeytinli tarla vasıflı 305 ada, 1 parsel ile kuzeyde orman mülkiyetindeki alanlardan oluştuğu; planlama alanının Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği Turizm Merkezi sınırları içerisinde kaldığı ve Yalıçiftlik 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı kapsamında "T1" notasyonlu "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmış olduğu; taslak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında sahil şeridinin ilk 50 metresinin özel rekreatif alan, ikinci 50 metresinin günübürlük tesis alanı olarak planlandığı; sahil şeridinin geri sahasının ise 305 ada, 1 parselin özel rekreatif alan ve günübürlük tesis alanı planlanan alanlar dışındaki kısmı ile kuzeyindeki orman alanlarının Turizm Alanı olarak planlandığı; orman mülkiyetinde planlanan turizm alanıyla 305 ada, 1 parsel arasında kademe hattının düzenlendiği; zeytinli tarla vasıflı 305 ada, 1 parselde planlanan günübürlük tesis alanı ve turizm alanı kullanımlarında plan üzerinde (Z) notasyonu eklendiği; 3.10 nolu plan hükümlerinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşü doğrultusunda planda (Z) kodlamasıyla belirtilen otel alanlarında Zeytincilik Kanunu kapsamında yapılaşmanın belirleneceğinin belirtildiği; orman mülkiyetinde kalan kademe hattıyla ayrılan turizm alanında (otel alanı) E:0.30 olarak yapılaşma koşulunun belirlendiği tespit edilmiştir.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Bu kapsamda, plan dosyasında yer alan Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarihli görüş yazısında 305 ada, 1 parsel kuzeyinde devlet ormanı bulunduğu; bu alanın hazırlanacak planda devlet ormanı olarak gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, görüş yazısında planlama alanına bitişik iki adet tahsis alanının bulunduğu bahsedilmiş, ancak planlama alanına dahil edilen ve görüş yazısının aksine turizm alanı olarak planlanmış olan kuzeydeki devlet ormanının turizm alanı olarak kullanımına ilişkin herhangi bir iznin bulunduğu dair bilgi ve belgenin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, planlama alanı içinde turizm alanı olarak planlanan devlet ormanının Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda planda orman alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı orman alanını kapsadığından yapılacak imar planı çalışmasında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesi 7. Fıkrasındaki "(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarında bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır." hükmü doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

305 ada, 1 parselin zeytinli tarla vasıflı olması nedeniyle İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşü doğrultusunda Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirildiği ifade edilmiş ve 3573 sayılı Kanunun 20. Maddesi ikinci bendine tabi olduğu belirtilerek, tapi vasfının değiştirilemeyeceği, ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, 305 ada, 1 parselin özel rekreatif alan, günübirlik tesis alanı ve turizm alanı (otel alanı) olarak planladığı ve plan hükümlerinde (3.10 nolu hüküm) sadece otel alanı olarak planlanan alana ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşüne atıfta bulunarak Zeytincilik Kanununa göre yapılaşma koşullarının belirleneceği belirtilmiş, planda ayrılan özel rekreatif alan ve günübirlik tesis alanındaki yapılaşmada Zeytincilik Kanununa göre yapılaşacağı belirtilmemiş olduğundan söz konusu kullanımlardaki yapılaşma koşulları 3573 sayılı Kanunun 20. maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Bu alanlarda da yapılaşma koşulları belirlenirken Zeytincilik Kanununa göre yapılaşacağını açıklayıcı hüküm eklenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşünde zeytinli tarlada ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Ancak, planda bu alan turizm alanı olarak planlanmış ve plan hükümlerinin 3.10 nolu maddesinde (Z) kodlu turizm alanı planlanan kısımlarda 5000 m2'den küçük ifrazın yapılamayacağı ifade edilerek İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne aykırı yapılaşma koşulunun belirlendiği tespit edilmiştir.

Zeytincilik Kanununa tabi olmayan, taslak plandaki diğer Turizm Alanı için (devlet ormanında ayrılan

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

turizm alanı) 3.10 nolu plan hükümlerinde belirlenen ifraz koşullarının Yalıçiftlik 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planına uygun olduğu; ancak, Yalıçiftlik 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde turizm tesis alanı (T1) için ifraz koşulunun "5.2.7 ifraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 3000 m2'dir. Planın onayından önce 3000 m2'nin altında teşekkül etmiş ancak 2000 m2 ve üzerinde olan parsellerde turizm tesisi yapılabilir." şeklinde belirtildiği; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Bodrum İlçesi Özel Plan hükümlerinde turizm alanları için "yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=7.500m2" olarak belirlenmiş olduğundan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ifraz koşullarının 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, plan hükümlerinin plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmadığı; fonksiyon alan tanımı, emsal, maksimum bina yüksekliği, kat adedi, minimum parsel büyüklüğü, minimum ifraz büyüklüğü gibi alt ölçek plan kararlarının 1/25000 ölçekli Yalıçiftlik Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde belirlenmiş olduğu ve imar planlarına aynen aktarıldığı, imar planlarında ise daha detaylı plan kararları geliştirilmediği tespit edilmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2021 tarihli yazısında belirtilen derelerin taşkın alanlarında herhangi bir yapının yapılmamasının belirtildiği; ancak, taslak planda taşkın sahalarının içinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlendiğinden DSİ görüşüne uyulmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, plan üzerinde ve plan hükümlerinde taşkın sahalarında herhangi bir yapının yapılmaması için gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Planlama alanında Kıyı Kanunu uyarınca 100 m genişlikte sahil şeridi tanımlanarak kullanım kararlarının belirlendiği; buna göre ilk 50 m'nin "özel rekreatif alan" olarak düzenlendiği, ikinci 50 m içinse "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Günübirlik Turizm Yapı ve Tesisleri Alanı" olmak üzere iki farklı kullanım önerildiği ve plan hükümlerinin 3.11 numaralı maddesinde bu alanların sahil şeridinin gerisindeki turizm alanının tamamlayıcısı niteliğindeki günübirlik turizm yapı ve tesislerinin yer alabileceği alanlar olarak tanımlandığı; bu alanlarda emsal hesabının turizm alanı için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak yapılacağına açıklandığı; öte yandan plan hükümlerinin 3.12 numaralı maddesinde günübirlik tesis alanlarında yer alacak kullanımlar ile yapılacak yapı ve tesislerin maksimum bina yükseklikleri Kıyı Kanununda belirlendiği şekilde Bina yüksekliği Yençok:4.50 m. (1kat), asma kat yapılması halinde (asma kat emsale dahil olmak üzere) Yençok: 5.50 m. olarak öngörüldüğü tespit edilmiş olup, kıyı ve imar mevzuatında yer almayan yeni bir kullanım tanımı getirilerek sahil şeridinin ikinci 50 m bandında yer alan ve aynı nitelikteki kullanım alanlarına farklı plan kararları önerilmesinin kamu yararına ve eşitlik ilkesine aykırı bir biçimde ayrıcalıklı arazi kullanım deseni

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

oluşmasına sebep olacağı; bu durumun imar mevzuatı, kıyı mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17. maddesinde "Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Planlama alanında kıyıya ulaşan aynı zamanda dere için servis yolu niteliği taşıyan 7 metrelik yaya yolu düzenlendiği; ancak, söz konusu yolun sürekliliği sağlanmadığından kıyı erişiminin amaçlanmadığı; bu halde ulaşım şemasının kıyı ve sahil şeritlerinin toplumun kullanımına açık, kamu yararı gözetilerek herkesin serbest ve eşit olarak erişebileceği şekilde düzenlenmesi ilkesine uygun olarak tasarlanmadığı; bu durumun imar mevzuatı, kıyı mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, taslak planda ayrılan turizm tesis alanının ana ulaşım hattına bağlantısının sağlanarak, ulaşılabilirliğine ilişkin gerekli analizlerin yapıp ulaşım şemasının oluşturulması gerekmektedir.

İlgi (a) -06.10.2021 tarih ve 54725 sayılı yazı-yazımızda da bildirildiği üzere, Bodrum-Yalı Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosya içeriğinde iletilen DSİ Dere Analiz paftasında yer alan Kuru Dere-2'nin 305 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza saptandığı ve bütüncül bahse konu imar planlarının iptaline konu Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2018/654- K.2019/204 sayılı iptal kararları arasında dere yatağının denize ulaştırılmadığı gerekçesinin yer aldığı, dolayısı ile 305 ada, 1 parselin bütüncül plana dahil etmeksizin yapılan tüm planların mahkeme iptal gerekçelerini sağlamayacağından mahkeme kararı gereği hem Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih E.5614 sayılı yazısı ile bildirilen Tavşanburnu Mevkii'nde 3. etap olarak verilen etap sınırının revize edilmesi, hem de söz konusu plan talebine konu taşınmazın bütüncül planın çalışması kapsamında dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususlar, bitişindeki Bodrum-Yalı Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı İmar Planına ilişkin Mahkemenin iptal gerekçeleri ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

(g) yazısına göre trafik etüdünün yapılması gerektiği görüşü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün ilgi (1) yazısına göre daha önce iletilen görüşlerine uyulmadığından uygun değerlendirilmediği yönündeki görüşü çerçevesinde söz konusu planlama çalışmasının bütüncül planlama yaklaşımıyla yeniden irdelenmesi gerekmekte olup, söz konusu alandaki plan çalışmasının üst ölçekli plan kararları ve kurum/kuruluş görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir." görüşü bildirilmiştir.

- **Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün** 24.02.2022 tarih ve 88598 sayılı görüş yazısında; ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması sonrasında oluşturulacak koruma amaçlı imar planının hazırlanmasında sakınca olmadığı, koruma amaçlı imar planı teklif dosyasının Belediyelerine iletilmesi halinde 3184 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (c) bendi uyarınca nihai görüşün oluşturulabileceği belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu yazıda Müdürlüklerinden alınan görüşlerde sunulmuştur. Bukapsamda;
 - **Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün** 12.10.2021 tarih ve 05-57717 sayılı görüşünde, Kızılağaç müdürlük kayıtlarında yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmamış herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı bildirilmiştir.
 - **Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün** 22.02.2022 tarih ve 87658 sayılı yazısında, taşınmaz hakkında arşiv kayıtlarında yapılan araştırmalarda; 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılan herhangi bir işlemerastlanmadığı bildirilmiştir.
 - Daha sonra plan teklifine ilişkin yeniden Bodrum Belediyesinin görüşü alınmış olup 06.12.2022 tarih ve 165898 sayılı yazılarında Belediye Başkanlığınca sakınca bulunması, plan teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2634 sayılı Kanun kapsamında da Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- **Muğla Valiliği- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 14.03.2023 tarih ve 5955373 sayılı yazısında; yapılan incelemede plan teklifine konuların

"Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kültür ve Turizm Gelişme Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi', 'Orman Alanı' ve '3. Derece Doğal Sit Alanı' tanımlı alanda kalmakta olup Plan Hükümlerinde;

Kültür ve Turizm Gelişme Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi tanımlı alanlara ilişkin;

4.56. Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve Kültürel Değerlerin Yoğun Olarak Yer Aldığı Veya Turizm Potansiyelinin Yüksek Olduğu Yörelere Korumak, Kullanmak, Sektörel Kalkınmayı ve Planlı Gelişmeyi Sağlamak Amacıyla Değerlendirmek Üzere, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Uyarınca, Sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla Tespit ve İlan Edilen Bölgelerdir.

4.57. Turizm Merkezleri: Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri İçinde Veya Dışında, Öncelikle Geliştirilmesi Öngörülen; Yeri, Mevki Ve Sınırları 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla Tespit Ve İlan Edilen, Turizm Hareketleri ve Faaliyetleri Yönünden Önem Taşıyan Yerler veya Bölümlerdir. 'denilmekte,

Orman Alanı tanımlı alanlara ilişkin;

8.10. Orman Alanları

8.10.1. Bu Planda Orman Alanı Olarak Gösterilen Alanlar, Devlet Ormanları, Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar, Özel Ormanlar, Muhafaza Ormanları, Ağaçlık Veya Ağaçlandırılacak Alanlar Olup 6831 Sayılı Orman Kanunu Hükümlerine Tabi Alanlardır.

8.10.2. Planlama Bölgesi İçindeki Orman Alanları, Orman Mescere Haritaları Dikkate Alınarak Bu Plana İşlenmiştir.

8.10.3. Sınırlar Konusunda Tereddüt Oluşması veya İmar Planlarının Yapımı Sırasında, Orman Kadastro Sınırları Esas Alınacak Olup İlgili Kurum Görüşünün Alınması Şarttır. 8.10.4. Planlama Bölgesi Bütününde, Hangi Kullanımda Kaldığına Bakılmaksızın, Orman Mülkiyetinde Olan Ve Orman Genel Müdürlüğü'nce Tahsisi Yapılan Alanlar, Gerekli İzinler Ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın Görüşünün Alınması Kaydı İle Bu Planda Değişikliğe Gerek Kalmaksızın, Tahsis Süresi Dahilinde Tahsis Amacına Uygun Olarak Kullanılabilir.

8.10.5. Bu Planda Orman Veya Ağaçlandırılacak Alan Olarak Belirlenmiş, Ancak Özel Mülkiyete Tabi Olup Mülkiyeti Kesinleşmiş Ve Tapuya Tescil Edilmiş, Tarım Arazisi Vasfındaki Parsellerde"8.3. Tarım Arazileri" Plan Hükümleri Geçerlidir."

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

denildiği ve plan teklifinin yukarıda belirtilen plan hükümleri doğrultusunda ve 3. Derece Doğal Sit Alanında kaldığından “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge” doğrultusunda hazırlanarak Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’na sunulmak üzere İl Müdürlüğüne iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca planlama alanı ile yakın çevresinde bulunan tabiat varlığı, doğal sit alanları sınırlarının sayısal bilgilerinin CD ortamında verilebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi 2023 yılı Birim Fiyat Listesinde yer alan 121 gelir kod nosu ile tanımlanmış 1335 sıra nolu bölümde yer alan bedelin (Müdürlük Döner Sermaye İşletme Hesabından sorumlu olan personelden referans numarası ve fiyat bilgisi alınmalıdır.) herhangi bir Halk Bankası şubesinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi adına açılmış olan Kurumsal tahsilat hesabına yatırılarak alınacak olan banka dekontunun Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

5.SENTEZ-EŞİK SENTEZİ VE DEĞERLENDİRME

Genel olarak planlama sürecinde mevcut ilgili mevzuat, planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri ve yerinde yapılan çalışmalar ile elde edilmiş veriler etkili olmuştur. Dolayısıyla planlama kararlarının oluşması ve plan kararlarını yönlendirmede çalışma alanının topografik yapısı, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik yapı, mülkiyet yapısı, zeytinlik alanlar, orman alanları, dere yatakları gibi pek çok husus etkili olmaktadır. Bu kapsamda öncelikle yürürlükteki tüm mevzuat hükümleri ile üst ölçekli plan kararları planlamaya altlık oluşturmuştur.

Söz konusu tüm verilere dayalı olarak hazırlanan araştırma-analiz çalışmalarının ışığında alana özgü tüm veriler bütünleştirilmek suretiyle bir değerlendirme yapılmış ve sentez-eşik sentezine ulaşılmıştır.

Topoğrafya, tarım alanları, bitki örtüsü, jeolojik yapı gibi etkenler; kısıtlayıcı olmaktan öte planlamayı yönlendirici faktörler olarak değerlendirilmiştir. Araziye ilişkin verilerin dışında kalan; sosyo-ekonomik veriler, yönetsel veriler planlama alanının yönetiminde herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

5.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen önemli bir turizm merkezi içinde yer almaktadır. 2006 yılında sınırları genişletilerek ilan edilen 2019 yılında yeniden sınırdeğişikliğine gidilen Yalıçiftliği Turizm Merkezi içerisindeki bölge; Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Özel Kanuna Tabii Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

En son Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan ilave-revizyon 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında ise bu üst ölçekli planda turizm odaklı gelişmesi öngörülmüş ve planda turizm tesis alanı (T1) olarak planlama kararı getirilmiştir.

Alanın turizm potansiyeli, turizm merkezi içinde bulunması, geçmişten bugüne değin planlama alanının içinde bulunduğu bölgenin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda turizm amaçlı kullanılmasına yönelik orman alanlarından alınmış/alınacak izin ve tahsisler, üst ölçekli çevre

düzeni planı ile getirilen turizm alanı kararı gibi pek çok unsur planlamaya konu bölgenin turizm olarak planlanmasında bir fırsat olarak görülmektedir. Ayrıca planlama alanı ve içinde bulunduğu bölgenin karayolu, havayolu ve denizyolu gibi pek çok ulaşım alternatiflerine sahip olması da turizm faaliyetlerini destekler niteliktedir.

Genel olarak planlama alanında gelişimi kısıtlayacak herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Ancak I. derece arkeolojik sit alanları ve kıyı kenar çizgisi varlığı dışında yapılaşmayı kısıtlayıcı faktörler bulunmaktadır. Bu sebeple I. derece arkeolojik sit alanları ile ilgili mevzuat, yüksek kurul ilke kararları ve alınan diğer kurul kararlarına göre değerlendirilme yapılması esastır. Kıyı ile ilgili olarak ise planlama alanının turizm amaçlı kullanıldığı düşünüldüğünde yine Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda düzenleme yapılacak olup sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde kamunun yararlanabileceği mekanlar olarak düzenlenecektir. Ayrıca kıyıda rekreatif amaçlı kullanımların güçlendirilmesi, kıyıda faydalanma imkanının artırılması da planlama gereklilikleri arasında yer almaktadır.

Planlama alanının mülkiyet desenine bakıldığında orman mülkiyetindeki alanlar, Hazine mülkiyetindeki alanlar ve şahıs mülkiyetindeki alanlar olarak gruplamak mümkündür. Mülkiyet dokusu ve kadastral hatlar ise planlama için kısıtlayıcı olmaktan öte plan kararlarının en önemli fiziksel verileri olarak kabul edilmiştir.

Yine planlama alanının belirli bir bölümünün orman vasıflı olması planlama alanı için bir eşik olarak gözüktüğü de bölgenin turizm merkezi olması sebebiyle orman alanlarının 2364 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca turizm amaçlı kullanılabilmesi orman alanlarının planlamada bir kısıt olarak değerlendirilmesini ortadankaldırmaktadır.

Zeytinlik alanlar da kısıtlayıcı eşiklerden ziyade planlamayı yönlendiren eşiklerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda ilgili mevzuatları uyarınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve plan kararlarının üretilmesi zorunludur.

Planlama alanı içindeki %30 üzeri eğimli alanlar özellikle kuzey-kuzeydoğu yamaçlarda yoğunlaşmaktadır. %30 üzeri eğimli alanlar teknolojik gelişmeler özelinde düşünüldüğünde yapılaşma için kısıtlayıcı bir faktör olarak görülmemektedir. Ancak yapılaşmalarda mevcut topografik oluşumların hassasiyetle ele alınması gerekmektedir.

Planlama alanı ve içinde bulunduğu bölge yüksek tehlikeli deprem bölgesi içinde yer aldığından inşaatlarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına titizlikle uyulması gereklidir. Bu gerekliliğe plan hükümlerinde yer verilmeli, yapılaşma öncesi mutlaka zemin etüt raporuhazırlanmalıdır.

Jeolojik ve jeoteknik etütlerde sakıncalı alan olarak değerlendirilen herhangi bir alan söz konusu değildir. Onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirlenen önlemler alanlar planlara işlenmiş ve planda veri olarak kullanılmıştır. Bahse konu Önlemler Alanları (ÖA-2.2), Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2) olarak tanımlanan bu alanlara ilişkin söz konusu raporda belirtilen önlemler alınmalıdır.

Yine planlama alanı dahilinde bulunan mevcut dere yatakları, kot düşmeleri önemli fiziksel eşikler arasında yer almaktadır. Dolayısıyla dere yatakları DSİ'nin görüşü doğrultusunda planlama aşamasında etkili olmuştur. Özellikle kurum görüşünde belirtilen taşkın alanına göre hem planda hem de plan hükümlerinde gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca trafo alanı ile ilgili olarak ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin alan özelinde alınan görüşü doğrultusunda planda trafo ayrılması gerekmektedir. Yine Akmercan Doğalgaz görüşü doğrultusunda da planlama alanında doğalgaz dağıtım alanı için yer ayrılması dikkate alınmalıdır.

Planlama alanı içinde yapımı devam eden kanalizasyon (atıksu) hattı bulunmaktadır. Muğla Büyükşehir Belediyesi-Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtildiği şekilde kanalizasyon (atıksu) hattı güzergahının sağ ve sol kesiminde en az 3'er metrelik koruma alanı sınırının geçirilerek bu alanın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanda bırakılması, koruma alanı içinde herhangi bir inşai faaliyetinde bulunulmaması yönünde düzenlemeler yapılmalıdır.

5.2. KORUMA-PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Planlama alanının en önemli özelliği III. derece doğal sit alanı statüsünde olmasıdır. Bölgede aynı zamanda I. derece arkeolojik sit alanı tescilleri söz konusudur. III. derece doğal sit alanına ilişkin ilgili mevzuatın getirmiş olduğu yapılaşma kararları planlamada bu alanların koruma-kullanma dengesi içi ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Öte yandan yukarıda da belirtildiği gibi I. derece arkeolojik sit alanları yapılaşma yasaklı alanlardan biridir. Planlamada ilgili mevzuat, yüksek kurul ilke kararları ve alınan diğer kurul kararlarına göre değerlendirilme yapılması esastır. Ancak

I. derece arkeolojik sit alanlarının kültürel değerler açısından bölgeye artı değer katacağı, turizm açısından ise kültürel miras-devamlılık-çeşitlilik ekseninde bakıldığında olanak avantaj sağlayacağı düşünülmektedir.

Dolayısıyla genel olarak bölgede hazırlanmakta olan koruma amaçlı imar planı çalışmalarında gerek hazırlanma gerek onay ve uygulama aşamalarında planlama sürecini yönlendiren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile doğal sit ve arkeolojik sit alanlarının koruma ve kullanma koşullarının belirlendiği yüksek kurul ilke kararları ve merkez komisyon kararlarının dikkate alınması zorunludur. Öte yandan zeytinlik ve orman alanlarının varlığı dikkat çekmektedir.

Ancak bir taraftan doğal çevre unsurları korunurken diğer taraftan turizm açısından bu kadar değerli alanların hem milli ekonomi hem de sosyal yaşamın iyileştirilmesi açısından sürdürülebilirlik ekseninde kullanılması ve planlanması gerekmektedir.

Halihazır durum itibariyle planlama alanında herhangi bir yapılaşmanın olmaması, yürürlükteki üst ölçekli plan kararlarında planlama alanının turizm alanı olarak tanımlanması üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu söz konusu alt ölçekli imar planının hayata geçirilmesi ve plan dahilinde yapılaşmanın sağlanması için olanak olarak görülmektedir.

5.3. SOSYO-EKONOMİK YAPIYA İLİŞKİNDEĞERLENDİRMELER

Planlama alanı, Yalı yerleşmesinin Kızılağaç mahallesinde yer almaktadır. Bu kesimde pek çok nitelikli turizm tesisi yer seçmiş durumdadır. Yerleşmenin genel geçim kaynağı turizmdir, fakat Bodrum ilçesinden farklı olarak dinlenme ağırlıklı bir turizm söz konusudur. Yerleşmede geçmişten günümüze devam eden düşük yoğunluklu ve dağınık kırsal yerleşim hakimdir. Bodrum ilçesindeki turizmin etkisinde olması ve sahip olduğu doğal güzellikler bu ekonomik ve sosyal değişimin temel sebepleridir. Bölgede ekonomik açıdan turizm, ticaret ve tarım önemli bir gelir kaynağıdır. Ancak bölgenin temel ekonomik yapısı turizm sektörü üzerine kurgulanmıştır. Özellikle turizm sektörü; bölge ve planlama alanı için hem ticari faaliyetlerin hem de sosyal aktivitelerin gelişmesine imkan sağlamaktadır. Planlama alanında turizmi destekleyen unsurların bozulmamış doğal değerleri olması sebeple bölgenin ekonomik yapısının bu değerleri koruyan ve öne çıkartan bir süreci tariflemesigereklidir.

Özetle; kamu kullanımlarının yoğun ve fiziksel olarak alanda süreklilik içerdiği, doğal değerleri koruduğu, kıyı ile yerleşme bağlantısını koparmadığı, yaşanabilirmekanlar kıldığı, mimari üslup ve

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

yerleşim deseni açısından yerel yapılaşma karakteristiğini yansıttığı, çeşitlilikleri barındırdığı sürece turizm ve turizmi destekleyen ticaret potansiyeli güçlü ve yüksek olacaktır.



6.PLANLAMA GEREKÇESİ

Bilindiği üzere turizm çok hızlı gelişen, katma değeri ve uluslararası ölçekteki rekabet düzeyi en yüksek sektördür. Dünyada en büyük gelir kaynağı olarak gösterilen turizmin diğer sektörlerle etkileşim halinde olması, sanayi, ticaret, hizmetler, ulaştırma, haberleşme gibi bütün ekonomik faaliyetlere doğrudan girdi sağlaması, gerek yan gerek yeni sektörleri harekete geçirmesi ve sürüklemesi sebeple istihdam imkanının da en fazla olduğu sektördür. Özellikle hem yatırım öncesi faaliyete geçme süresinin kısalığı hem de yatırım sonrasında ekonomik faydasının kısa sürede gerçekleşmesi gelir ve istihdam artışı ile yerel, bölgesel ve ulusal bazda ekonomik kalkınmada katalizör etkisi yaratmaktadır. Dolayısıyla bugün gelinen noktada ekonomi temelleri üzerine kurgulan yeni dünya anlayışında da tüm ülkeler dünya gayrisafi hasılasının önemli bir bölümünü oluşturan turizmin pazar payını arttırmaya yönelik çalışmalar yapmaktadır. Bu çerçevede dünya pazarında varlık gösterebilen, değişen ve gelişen dünyada ortaya çıkan tüm değişim ve beklentilere cevap verebilen, ulusal kalkınmada büyük rol oynayan turizm, ülkemiz için en önemli ekonomik faaliyet olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu anlamda Bodrum yarımadası doğal, tarihi ve kültürel değerleri ile turizmin kilit noktasında yer almaktadır. Planlama alanı da hem konumu hem de sahip olduğu doğal güzellikleri nedeniyle yüksek turizm potansiyeline sahiptir. Geçmişten bugüne değin planlama alanının içinde bulunduğu Bodrum yarımadası yoğun turizm hareketlerine maruz kalmış, yarımadanın mekânsal alan kullanımı ve yer seçim kararlarında turizm faaliyetleri belirleyici olmuştur. Ancak söz konusu turizm faaliyetleri bölgedeki doğal ve tarihi değerlerin bozulmasına neden olacak uygulamalar ile nitelikli turizm tesisleri yerine yoğun ikinci konut tarzı ve kaçak yapılaşmaları beraberinde getirmiştir. Buna rağmen yarımada içinde ve merkezin hemen yakınında bulunan Yalı, her ne kadar son dönemde yoğun yapılaşma tehdidi altında bulunsada günümüze kadar orman alanları, tarım alanları/zeytinlik alanlar gibi doğal ve çevresel değerleriyle geleneksel kırsal yapısını koruyarak söz konusu olumsuz bu gelişmelerin dışındavarliğını sürdürmüştür.

Öte yandan bölgenin 1987 yılında turizm merkezi ilanını takiben mahallenin kıyı kesiminde nitelikli turizm tesisleri yer seçmeye başlamıştır. Bu turizm tesisleriyle birlikte bölgenin ve yerleşme daha da ilgi çekmeye başlamıştır. Halihazır durum itibariyle yerleşmede 8 otel ve 2 motelde toplam 6238 yatak bulunmakta iken Yalıkavak mahallesinde 32 otel 30 apart otelde 4740 yatak mevcuttur. Dolayısıyla yerleşmede turizm tesisleri sayıca az olmasına rağmen yüksek yatak kapasitesi ile ulusal ve uluslararası düzeyde faaliyet göstermektedir.

Ayrıca dünyadaki turizm eğilimlerine bakıldığında yoğun, hızlı ve büyük ölçekli yaşama-dinlenme ve eğlenme tarzının yerini daha yalıtılmış, organik, mütevazı, bakir ama nitelikli yerel değerlerin aldığı görülmektedir. Bölgede yapılacak olan yeni tesisler de bu kalite ve konsepti yakalama eğilimi içinde bulunmaktadır. Dolayısıyla her ne kadar kaçak ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında olsa da Yalı yerleşmesinin mevcut bu eğilimin gelecekte de sürdürülmesine yönelik plan kontrol ve denetiminde uluslararası düzeyde rekabet edebilecek turizm yatırımlarının yapılması gerekmektedir.

Yine bölgenin nitelikli turizm tesisi yapılmasına olanak verecek biçimde büyük arazi parçalarına sahip olması, turizm merkezi dahilinde bulunması, orman alanlarının varlığı ve orman alanlarından 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca turizm amaçlı tahsislerin yapılabilmesi bu bölgedeki turizm yatırımlarını teşvik etmektedir. Ayrıca kıyı uzunluğu, yapılaşmamış bozulmamış doğal çevre, Gökova Körfezinin başlangıç noktasında yer alması, mavi tur güzergahının uğrak noktalarından biri olması gibi pek çok faktör yerleşmedeki turizm olgusunun geliştirilmesi ve yönlendirilmesini zorunlulamaktadır.

Sonuç olarak bugüne kadar yerleşmenin kırsal kimliğini, doğal ve çevresel değerlerini henüz kaybetmemiş olması dolayısı ile yapılacak olan planlama çalışmaları ile bu kimliğini koruma imkanının olması, turizm yatırımlarının plan denetiminde kontrollü gelişimin sağlanması, uygulamaya yönelik herhangi bir alt ölçek planının yönlendiriciliğinin olmaması ve mer'î üst ölçekli 1/25000 çevre düzeni planı kararları doğrultusunda alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla söz konusu planlama çalışmasının en önemli hukuki belgelerinden biri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planıdır.

Öte yandan planlama alanındaki arkeolojik ve doğal sit alanı varlığına bağlı olarak 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu başta olmak üzere koruma kurulu tarafından alınan kararlar, yüksek kurul ilke kararları ile merkez komisyonu kararları planlamaya yön verecek diğer önemli hukuki dayanaklar arasındadır. Bu çerçevede hukuki kriterler kanun, yönetmelik, kurul kararları, yüksek kurul ilke kararları, merkez komisyonu kararları olarak değerlendirilebilir.

Yine planlama alanında yer alan parsellerin kıyı kesiminde yer alması sebebiyle bu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliklerine göre düzenlemeyapılması esastır.

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Genel olarak bölgede esas amaç; koruma kullanma dengesini planlama kararları kapsamında oluşturmak olmuştur. Bölgenin turizm potansiyeline bağlı olarak turizm hareketlerini yönlendirmek ve gelişmesini sağlamak için turizm merkezi ilan edilmesi, üst ölçekli plan planlama alanındaki kullanımların belirlenmesinde etkindir. Böylece planlama alanında;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
- Yüksek Kurul İlke Kararları,
- Merkez Komisyonu Kararları

yapılan planlama çalışmasını doğrudan yönlendirmiştir. Ayrıca planlama çalışmasını yönlendiren faktörler olarak;

- Turizm merkezi ilanı,
- Daha önce onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı,
- Kurul-komisyon kararları,
- Sit-korunan alan sınırları, diğer kültür ve tabiat varlıkları,
- Kıyı kenar çizgisi
- Kurum görüşleri,
- Mülkiyet yapısı,
- Jeolojik durum,
- Gelişme eğilimleri ve talepleri
- sayılabilir.

Bu kapsamda turizm potansiyelinin yüksek olduğu yörenin korunması, kullanılması ve planlı gelişiminin sağlanması ve sektörel kalkınmayı sağlayan plan kararlarının üretilmesi olarak belirlenen 1/25000 ölçekli ilave-revizyon çevre düzeni planının hedefleri doğrultusunda tüm bu faktörler bir bütün olarak değerlendirilmiş, planlama alanının yakın çevresindeki mevcut plan kararları da esas alınarak koruma-kullanma dengesi içinde nitelikli turizm faaliyetlerinin yapılmasına yönelik alt ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanmıştır.

7.PLANLAMA KARARLARI

Koruma amaçlı imar planı ana kararları; üst ölçekli 1/25000 ölçekli ilave-revizyon çevre düzeni planı esas alınarak oluşturulmuştur. Öte yandan tarım, orman gibi ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, sit alanları sınırları/statüleri, mülkiyet deseni, topografik yapı doğrultusunda planlama aşamasına geçilmiş ve bölgeye ilişkin tüm veriler planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan koruma amaçlı imar planında, bölge ekonomisinin en önemli girdisini oluşturan turizm alanlarının dünyadaki turizm eğilimleri içinde nitelikli olarak gelişeceği dolayısıyla bölgede uluslararası ölçekte rekabet edebilecek düzeyde üstün nitelikli bir turizm gelişiminin olacağı, yerleşmenin yerel dinamikleri içinde varlığını sürdüreceği öngörüsünden hareketle planlama kararları oluşturulmuştur.

Harita 22: Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Harita 23: Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

7.1. ULAŞIM KARARLARI

Yerleşmeye ulaşım Bodrum-Milas D330 karayolu üzerindeki Torba kavşağından güneye yönelen bağlantı ile sağlanmaktadır. Daha sonra bu yol güneydoğu istikametinde Kızılağaç Mahallesi olarak tanımlanan yerleşik dokunun içinden geçip Gerenkuyu-Yalı bölgesine ulaşmaktadır. Kıyıya paralel uzanan söz konusu aks yarım yay şeklinde kuzeydoğuya yönelmekte ve Çiftlik Mahallesinden Mumculara ulaşmaktadır.

Planlama alanına ise yerleşmenin omurgasını oluşturan bu ana aks üzerinden doğu kesimden ulaşılmaktadır. Dolayısıyla bölgenin topografik açıdan engebeli ve eğimli yapısı ulaşım sistemini etkilemiş olduğundan mevcut yol bağlantıları, halihazırdaki mevcut yol izleri, arazi yapısı ve topografya göz önünde bulundurularak planlama alanının kuzey sınırını oluşturacak biçimde 12 metrelik taşıt yolu geçişi önerilmiştir. Arini Deresinin dere eksenini boyunca tek yönde, kuru derenin olduğu kesimde dere ekseninin her iki tarafında 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Böylece alan içi yaya bağlantıları da bu 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmıştır. Öte yandan söz konusu bu yaya yolları ile gününbirlik ve rekreatif alanlara da erişimins sağlanması hedeflenmiştir.

7.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlamaya konu bölge mekânsal olarak Kızılağaç mahallesinin güney-güneybatısı, Gerenkuyu mevkiinin batısında yer almaktadır. Genellikle yerleşmenin kültürel-tarihi ve ender bulunan doğal güzellikleri sebebiyle bu bölgede de sit alanları orman alanları ile iç içe geçmiş durumdadır. Zeytinlik ve orman vasıflı alanların bulunduğu söz konusu planlamaya konu bölgede hazine mülkiyetindeki alanlar kıyıda ve sınırlı bir büyüklüğe sahiptir.

Dolayısıyla söz konusu alan ile ilgili olarak hazırlanan imar planında öncelikle üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25000 ölçekli ilave-revizyon çevre düzeni planı kararları esas alınarak bir düzenleme yapılmış olmakla birlikte doğal ve topografik yapı, halihazırdaki yol güzergahları/ ulaşım bağlantıları, sit alanları statü ve derecesi, mevcut mülkiyet deseni, 22-a kadastro uygulamasına göre oluşan kadastral hatlar, Arini deresi, kuru dere ve taşkın alanları ve zeytinlik alanlar plan kararlarının oluşumunda temel alınmıştır.

Planlama kararlarını etkileyen bir diğer unsur Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararıyla tescil edilmiş I. derece arkeolojik sit alanıdır. Söz konusu arkeolojik sit alanı planda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 11551 sayılı kararı dikkate alınarak planlama alanı sınırları dışında tutulmuştur.

Planda Hazine mülkiyetindeki 305 ada 3 numaralı parsel sahil şeridinin ilk 50 metresi içinde yer aldığından rekreatif alan olarak gösterilmiştir. Hazine mülkiyetindeki 305 ada 4 numaralı parsel planlama sınırları dışında ve 1. derece arkeolojik sit alanı içinde yer almaktadır. Kıyıda yer alan tescil harici alan ise henüz Hazine adına tescili yapılmadığından planlama sınırları dışında bırakılmıştır.

Planlama alanı içinde kıyı kesimine yakın bölgeden geçen ve yapımı devam eden kanalizasyon (atıksu) hattı bulunmaktadır. Planlama çalışmalarında söz konusu hat boyunca Muğla Büyükşehir Belediyesi-Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün görüş yazısında belirtildiği şekilde sağ ve sol kesiminde en az 3'er metrelik koruma alanı sınırı geçirilmiş ve yapı yaklaşma sınırları ile de ayrıca tanımlanmıştır. Ayrıca bu koruma alanı sınırları içinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmayacağı, uzun ömürlü, derin köklü bitkilendirme yapılamayacağı, yapı yaklaşma

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

mesafeleri arasında kalan alada tesisler için hazırlanacak olan mimari proje ve vaziyet planlarında bu alanların yol yada hattın bakım ve onarımını engellemeyecek şekilde açık alan olarak düzenlenmesinin zorunlu olduğu, bu hat üzerinde gerekli olacak her türlü bakım ve onarım çalışmalarına izin verileceğine dair taahhütname verilmeden tesislere inşaat ruhsatı verilmeyeceği plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan koruma amaçlı imar planındaki öneri mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 23:1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Mekansal Alan Dağılımı

KULLANIMLAR	ALAN (m ²)	ALAN (Ha)	ORAN (%)
OTEL ALANI (TURİZM ALANLARI)	90739.61	9.07	68.58
ÖZEL MÜLKİYET	56145.57	5.61	42.43
ORMAN ALANI	34594.039	3.46	26.15
TOPLAM OTEL ALANI (TURİZM ALANI)	90739.61	9.07	68.58
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	20013.74	2.00	15.13
REKREAKTİF ALAN	12643.98	1.26	9.56
TRAFO ALANI	82.91	0.01	0.06
DERE-KANAL	1509.14	0.15	1.14
DOĞALGAZ DAĞITIM ALANI	140.02	0.01	0.11
YOLLAR	7180.2	0.72	5.43
GENEL TOPLAM	131459.6	13.23	100.00

7.1.1. Otel Alanı (Turizm Alanları)

Planlamaya konu bölgede üst ölçekli plan kararları göz önünde bulundurularak 9.07 hektar büyüklüğündeki alan otel alanı (turizm alanı) olarak düzenlenmiştir. Otel alanı olarak planlama getirilen alanın bir bölümü özel mülkiyet (56145,57 m²) ve zeytinlik vasıflı alan, bir bölümü orman alanı (34594.039 m²) olması sebebiyle bu alanlar birbirinden planda kademe hattıyla ayrılmıştır. Planda otel alanı olarak belirtilen bu turizm alanlarında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde tanımlanan otel, tatil köyü, butik otel gibi tesisler yer alabilecektir.

Özel mülkiyete konu alan zeytin vasıflı alan olması sebebiyle bu alanlar planda (Z) kodlaması ile tanımlanmıştır. Muğla Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 09.05.2022 tarih ve 5516779 sayılı yazısı doğrultusunda 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında bu alanlarda "altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unu geçemez. Zeytin ağaçlarının sökülmesi

BODRUM (MUĞLA)
YALI -KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tarım ve Orman Bakanlığının fenni iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Orman Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde Ziraat Odasının uygun görüşü alınacak olup bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.” biçiminde plan hükümleriyle düzenleme getirilmiştir.

Zeytinlik dışındaki orman alanlarında ise ilgili mevzuatı doğrultusunda toplam inşaat alanı katsayısı (E)=0.30 olarak belirlenmiştir. Diğer yapılaşma koşulları ise aşağıdaki gibidir:

- Kot aldığı noktadan itibaren bina yüksekliği otellerde Yencok=10.50 metredir (2 Kat). Diğer turizm alanlarında bina yüksekliği Yencok=8.50 metredir (2Kat).
- Bodrum kat yapılabilir. Açık çıkmalar kapalı alanadönüştürülemez.
- Bir parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi ve inşaat derinliği hazırlanacak olan vaziyet planlarında belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri hariç herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.
- Vaziyet planları ve avan projeleri hazırlanarak Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izniverilemez.

Ayrıca 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda sahil şeridi 100 m. olarak düzenlenmiş ve bu kapsamda sahil şeridinin ilk bölümü rekreatif alan olarak işaretlenmiştir.

Bu çerçevede planlama alanında önerilen otel alanı (turizm alanları) ile zeytinlik, orman alanları, yapılaşma yoğunluğu (emsal) farkı gibi hususlar göz önünde bulundurularak bölgeye kaç yatak geleceği hesaplanmıştır. Maksimum yatak kapasitesi hesabı, planda otel alanı olarak ayrılan zeytinlik vasıflı alan ve orman mülkiyetindeki alanlar ayrı ayrı hesaplanmış, zeytinlik alanlarda terk alanı sonrası yapılaşma için kullanılacak toplam inşaat alanı (Emsal)=0.045, orman alanlarında toplam inşaat alanı (Emsal)=0.30 olarak alınmış, alanın %80'inin net kullanım alanı olarak düzenleneceği ve bölgede nitelikli turizm tesisleri yapılacağı öngörüsüne koşut yatak başına ortalama 25 m² inşaat alanı kabulüyle yapılmıştır.

Bu çerçevede;

ZEYTİNLİK VASIFLI ALANLARDA

OTEL ALANI+GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	: 74547.44
EMSAL	: 0.045
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 3354.63
MAKSİMUM YATAK KAPASİTESİ	: 107

ORMAN VASIFLI ALANLARDA

OTEL ALANI	: 34594.039
EMSAL	: 0.3
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 10378.2117
MAKSİMUM YATAK KAPASİTESİ	: 332
GENEL TOPLAM	: 438

Ancak planlama alanında otel alanlarında ortalama 450 yatak olacağı kabul edilmektedir.

7.1.2. Günübirlük Tesis Alanları

Planda sahil şeridinin ikinci bölümünü kapsayan 2 hektar büyüklüğündeki alan “Günübirlük Tesis Alanı” olarak tanımlanmıştır. Bu alanın 18401.87 m² sinin gerisinde otel alanı bulunmaktadır.

Ayrıca bu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacağı; kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer günöbirlik tesis alanının büyüklüğü ise 1611.87 m² dir. Sahil şeridinin ikinci 50 metrelik bölümünde kalan zeytin vasıflı günöbirlik tesis alanlarında 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve İlgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10'unu geçemez. Yine bu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacağı; kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

7.1.3. Rekreaktif Alanlar

Planlama alanında ilgili mevzuat uyarınca sahil şeridinin birinci bölümünde (ilk 50 m.) kalan 1.26 hektar büyüklüğündeki alan rekreaktif alan olarak düzenlenmiştir. Tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenecek ve inşaat emsaline konu edilemeyecek bu alanlarda halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları yer alabilecektir.

7.1.4. Trafo Alanı

Planlama alanında ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla İl Müdürlüğü-Proje ve Tesisler Müdürlüğü'nün 26.08.2021 tarihli yazısı doğrultusunda yeni açılan 12 metrelik anayola cepheli kesimde bir adet trafo yeri ayrılmıştır.

7.1.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

Planlama alanında mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararla tescilli III. derece doğal sit alanı bulunmaktadır. Alanın tamamı III. derece doğal sit alanıdır. Bu alanlarda merkez komisyon kararlarına göre uygulama yapılacağı plan hükümleriyle düzenlenmiştir.

Daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi planlama alanının doğu kısmında ve bir bölümü 305 ada 1 numaralı parselin içine giren Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararıyla tescil edilmiş I. derece arkeolojik sit alanı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 11551 sayılı kararı dikkate alınarak planlama alanı sınırları dışında tutulmuştur. Ancak plan hükümlerinde yapılacak uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi uyarınca en yakın ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.1.6. Doğalgaz Dağıtım Alanı

Planda ilgili kurum görüşü doğrultusunda 140,02 m² büyüklüğünde doğalgaz dağıtım alanı ayrılmıştır.

8. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜDÜ

Planlama alanı, Yalı-Kızılağaç mahallesinin güney kıyısında yer almaktadır. Bodrum ilçesine 18 km. Muğla il merkezine ise 110 km. mesafede bulunan Yalı yerleşmesine (Kızılağaç ve Çiftlik Mahalleleri) ulaşım Milas karayolundan sağlanmaktadır. Planlama alanına ulaşım ise Bodrum-Muğla (D-330) karayolundan güneye Kızılağaç içine kuzeybatı güneydoğu istikametinde uzanan yol ile sağlanmaktadır.

Bodrum-Milas D330 karayolu üzerindeki Torba kavşağından güneye yönelen bu yol güneydoğu istikametinde Kızılağaç Mahallesi olarak tanımlanan yerleşik dokunun içinden geçip Gerenkuyu-Yalı bölgesine ulaşmaktadır. Kıyıya paralel uzanan söz konusu aks yarım yay şeklinde kuzeydoğuya yönelmekte ve Çiftlik Mahallesinden Mumculara ulaşmaktadır. Planlama alanına ise yerleşmenin omurgasını oluşturan bu ana aks üzerinden doğu kesimden ulaşılmaktadır.

Şekil 5: Planlama Alanı Çevre Görüntüsü



BODRUM (MUĞLA)
YALI - KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı yakın çevresine bakıldığında batısında Bodrum merkez yerleşmesi, doğusunda ise Kızılağaç yerleşmesi bulunmaktadır. Alan yakınında kıyı kesiminde çoğunlukla konaklama tesisleri bulunmaktadır. Hemen bitişiğindeki alanda yine konaklamaya yönelik turizm amaçlı planlama yapılmış ve otel inşaatlarına başlanmış ancak söz konusu imar planlarının iptal edilmesi sebebiyle henüz tamamlanmamıştır. Bu kapsamda planlama alanının doğusunda henüz faaliyete geçememiş otel inşaat alanı bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama alanında mevcut herhangi bir nüfus yoktur ve konaklama amaçlı gelen ziyaretçi de bulunmamaktadır.

Şekil 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Durumu



Planlama alanı ve yakın çevresindeki mevcut yollara bakıldığında mevcut imar planları kapsamında konaklama tesislerine erişim amaçlı açılan yollardan ibaret olduğu görülmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi Kızılağaç köy içi yolundan doğu yönünde iptal olan imar planı kararıyla açılan yollardan ibarettir. Söz konusu yol ise planlama alanının doğusunda yer alan inşaat aşamasındaki otel için açılmış yolizleridir.

Şekil 7: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Durumu



Bu sebeple her ne kadar planlama alanının yakın çevresindeki imar planları iptal edilmiş olsa da üst ölçekli 1/25000 ölçekli çevre düzenindeki ana ulaşım bağlantısı kullanılarak iptal edilen imar planına göre açılan halihazırdaki yol izleri devam ettirilmek suretiyle ve planlama alanının kuzey sınırını oluşturacak biçimde 12 metrelik taşıt yolu geçişi önerilmiştir. Arini Deresinin dere eksenini boyunca tek yönde, kuru derenin olduğu kesimde dere ekseninin her iki tarafında 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Böylece alan içi yaya bağlantıları da bu 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmıştır. Öte yandan söz konusu bu yaya yolları ile günübirlik ve rekreatif alanlara da erişimin sağlanması hedeflenmiştir.

Söz konusu 305 ada 1 parsel zeytinlik vasıflı bir taşınmaz olduğundan ilgili mevzuat gereği toplam yapılaşma sınırlandırıldığından otopark ihtiyacının kullanımların kendi içinde çözeceği önerilmiştir. Toplamda planlama alanında 450 yatak kapasitesi imar planıyla önerilmiş olup gelen ziyaretçilerin otopark ihtiyacını her tesis kendi tesisi içerisinde giderecektir.

EKLER: KURUM GÖRÜŞLERİ

Evrak Tarih ve Sayısı: 26/08/2021-26273



Görüş

Sayı : YPPM-BGY
Konu : Plan Görüşü Hk.

SAYIN AHMET KAYA
CEVİZLİDERE MAH. 1243 SOK. PALMIYE İŞ MERKEZİ
N:4/17 BALGAT-ANKARA

İlgi : 18/08/2021 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgi yazınızda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel sınırları içerisinde "**Koruma Amaçlı**" İmar Planı çalışması planlandığı belirtilmekte ve bu kapsamda Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibariyle Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.

Ayrıca plan değişikliği ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle yola cepheli ve 9x4=36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Onur DEREBAŞOĞLU
Yatırım Planlama Müdürü

e-imzalıdır
Serdar CENGİZ
OG Bağlantı Görüş Yöneticisi

Ek :
1) Edabis (CBS) Krokisi



Evrakı Doğrulamak İçin : <https://dogrula.admelektrik.com.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSEL6M0S9K>
Evrak Pin Kodu : 80762

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Mert Osman GİRİZ
E-posta : mert.giriz@admelektrik.com.tr

Adm Elektrik Dağıtım – Adalet Mah. Hasan Gönüllü Bul. 17/A, Merkezefendi, 20040 Denizli – Türkiye
T 0258 296 7000 E bilgi@admelektrik.com.tr
www.admelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. (PIN:80762)



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. (PIN:80762)



Sayı : AE-2021.-MG.-4477
Konu : Kurum Görüşü Hk.

Tarih:20/09/2021

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ
CEVİZLİDERE MAH. 1243 SOK. PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/17 BALGAT/ANKARA

İlgi : 18.08.2021 Tarihli yazımız,

İlgili yazıda, Bodrum İlçesi Kızılağaç Mahallesi Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları dahilinde ve yazı ekinde bilgileri bulunan bulunan 305 ada 1 parselde "koruma" amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesini talep etmekteyiz.

İlgili yazı ekinde sunulan Bodrum İlçesi Kızılağaç Mahallesi Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları dahilinde bulunan 305 ada 1 parselde planlanan koruma amaçlı imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketimizin her hangi bir alt / üst yapı tesis planlaması bulunmamaktadır. İlgili kanun ve yönetmelikler kapsamında gerekli izinlerin alınması ve planlama alanı içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması halinde plan yapılmasında sakınca yoktur.

Bilgilerinize rica ederiz

Saygılarımızla


Serdar KAPLANOĞLU
Bölge Müdürü

Adres : Birlik Mahallesi 796. Sokak No:34 Kat:3 34230 Esenler/İSTANBUL
Tel. : +90 212 440 22 22 **Faks**:+90 212 440 22 70
Tic.Sic. No :
E-Posta : info@akmercan.com.tr
Web : www.akmercanmuglagaz.com.tr
Bilgi için :



T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-81855825-115.01.05-89090
Konu : Alternatif Alan (İlçemiz, Kızılağaç
Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel) Hk.

25.02.2022

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ.

İlgi : Başkanlığımız evrağına kayıtlı 24.09.2021 tarih ve 80111 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; İlçemiz, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde, Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak Turizm Tesisi Alanı amaçlı koruma amaçlı imar planı hazırlanmak istenmekte olup, yazı ekinizde gönderilen Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.09.2021 tarih ve 2623621 sayılı yazısı ile Bakanlığımızın 26.04.2018 tarih ve E.1167396 sayılı talimatının 10. maddesinde " Tarım dışı amaçlı arazi kullanımı için öncelikli alternatif alan, yapılacak faaliyet için talep edilen il (büyükşehirlerde ilçe, diğer illerde merkez), ilçe ve/veya köyde mevcut planlı alanlardır. Bu nedenle, alternatif alan değerlendirmesi yapmadan önce konut, spor tesisi, ticari tesis, sağlık tesisi, eğitim tesisi, ibadet yeri taleplerinde belediye başkanlığı ve/veya köy muhtarlığından, sanayi tesisi taleplerinde ilçede veya ilde bulunan organize sanayi bölgesi yönetiminden; planlı alanda, söz konusu faaliyetin yapılabileceği uygun alan bulunup bulunmadığı sorulacaktır. Uygun alan bulunduğunun bildirilmesi halinde talebin buraya yönlendirilmesi zorunludur. Bu durumda etüt raporu hazırlanmaksızın talep reddedilecektir. Ancak, talep sahibi tarafından planlı alanlarda alternatif alan bulunmadığının belgelenmesi halinde, iş ve işlemlere devam edilir." dendiğinden alternatif olabilecek planlı alanların bulunup bulunmadığı hususu doğrultusunda bilgi istenmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parselde hazırlanacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı teklifi Yalıçiftliği 1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda T1 lejandlı Turizm Tesisi Alanı kullanımında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında planlanmış herhangi bir alternatif alan bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Turgay KAYA
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: GwWjc2-uJ7qPb-gnqBvB-zJEcHE-kTYAfMLJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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

Bilgi için: Fatma YAVUZER
Belediye İşçisi
Telefon No:





T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-81855825-115.01.99-165898
Konu : İlçemiz Kızılağaç Mahallesi 305 Ada 1
Parsel ve Yakın Çevresi.

06.12.2022

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ.

İlgi : Belediyemiz evrağına 17.11.2022 tarih ve 115820 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ve ekleri ile, İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin olarak hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parselde hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı teklifi sınırları 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Doğal Sit Alanı, Turizm Merkezi ve Önemli Doğa Alanı sınırları içinde Orman Alanı, Yalıçiftliği 1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak T1 lejantlı Turizm Tesis Alanı kullanımında yer almakta olup, Yalıçiftliği Turizm Merkezi sınırları içerisinde, 3. Derece Doğal Sit Alanı içinde kaldığı, söz konusu 305 ada, 1 parselin bir kısmının Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

İlçemiz Kızılağaç Mahallesi Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan 305 ada 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Belediye Başkanlığımızca sakınca bulunmamakta olup plan teklifinin 2863 sayılı Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 2634 sayılı Kanun kapsamında da Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Onur DEMİRTAŞ
Müdür V.

06.12.2022 Şehir Plancısı : Nazlı Dilan ERGEN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cTN2Ic-N5MKyH-9QR02x-pB782h-cj08nCai Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Nazlı Dilan ERGEN
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-81855825-115.01.05-88598
Konu : İlçemiz, Kızılağaç Mahallesi, 305 Ada 1
Parsel Hk.

24.02.2022

Sayın Modül Planlama Harita İnşaat Ve Ticaret Ltd. ŞTİ
Cevizlidere Mah. 1243. Sok. Palmiye İş Merkezi No:4/17
Balgat/ANKARA
Tel: 0312 472 25 60-61

- İlgi : a) Başkanlığımız evrağına kayıtlı 18.08.2021 tarih ve 67860 sayılı dilekçeniz.
b) Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih ve 57717 sayılı yazısı.
c) Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 22.02.2022 tarih ve 87658 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçeniz ve ekleri ile, İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak koruma amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün istendiği, dilekçeniz eki haritada işaretlenmiş bölge içerisinde ve yakın çevresinde daha önce alınmış ve/veya devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi ve belgeler, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri mevzuat çerçevesinde planlama alanı içerisindeki izinsiz (kaçak) uygulamalar ile bilgi ve belgelerin yanı sıra söz konusu alanda planlama çalışmalarına veri teşkil edecek kurum görüşümüzün iletilmesi istenmiştir.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ile; "... taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz kayıtlarında yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün ilgi(c) yazısı ile; "... söz konusu İlçemiz, Kızılağaç Mahallesi, tapunun 305 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz hakkında arşiv kayıtlarımızda yapılan araştırmalarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca herhangi bir işleme rastlanmadığı belirtilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parselde hazırlanacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı teklifi sınırları 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Doğal Sit Alanı ve Turizm Merkezi sınırları içinde Orman Alanı, Yalıçiftliği 1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak T1 lejandlı Turizm Tesis Alanı kullanımında yer almakta olup, Yalıçiftliği Turizm Merkezi sınırları içerisinde, 3. Derece Doğal Sit Alanı içinde kaldığı, söz konusu 305 ada, 1 parselin bir kısmının Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında "Korunacak Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması sonrasında oluşturulacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmasında sakınca bulunmamakta olup, Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyasının Belediyemize iletilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi uyarınca nihai görüşümüz oluşturulabilecektir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: y6+LKy-POLQp/-5V00Ft-k00GEo-xNGQcu+s Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebv5>

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

Bilgi için: Fatma YAVUZER
Belediye İşçisi
Telefon No:



Bilgilerinize rica ederim.

Turgay KAYA
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:
1- İlgı (b) Yazı Örneği (1 Sayfa, A4)
2- İlgı (c) Yazı Örneği (1 Sayfa, A4)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: y6+LKy-POLQp/-5V00Ft-k00GEo-xNGQcu+s Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

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

Bilgi için: Fatma YAVUZER
Belediye İşçisi
Telefon No:





T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-60168473-115.01.05-57717
Konu : İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, 305 Ada 1
Parsel

12.10.2021

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 08.10.2021 tarihli ve 81855825-115.01.05/56882 sayılı yazınız

İlgideki yazınızda belirttiğiniz üzere Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 parselde (eski 989) kayıtlı taşınmazda Müdürlüğümüz kayıtlarında yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava kaydına rastlanmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Naciye Berrak ANTER BALLI
Hukuk İşleri Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1oQFIq-CqC+E3-wVSxGv-4tUJHv-Cm.PWvUIE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvx>

Çarşı Mahallesi Belediye Meydanı No:1 Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440048 Dahili: 1251 - 1227 Faks No: (252)313 66 87
e-Posta: hukuk@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: <https://bodrum.bel.tr>
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YILDIZ
Belediye İşçisi
Telefon No:





T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-40934581-115.01.05-87658
Konu : İlçemiz Kızılağaç Mahallesi, 305 Ada 1
Parsel

22.02.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 08.10.2021 tarihli ve 81855825-115.01.05/56882 sayılı yazınız

İlgi yazınızda İlçemiz, Kızılağaç Mahallesi tapununun 305 ada 1 parsel (eski 989) numarasında kayıtlı bulunan taşınmazla ilişkin, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı, yapı var ise yapıların yasallığına ilişkin bilgi verilmesi, İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine ilişkin uygulama yapıp yapılmadığı, 32. ve 42. madde uygulaması yapılmış ise buna ilişkin bilgi ve belgelerin Müdürlüğünüze gönderilmesi istenilmektedir.

İlgi yazınız incelenmiş olup, söz konusu İlçemiz, Kızılağaç Mahallesi tapununun 305 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı bulunan taşınmaz hakkında arşiv kayıtlarımızda yapılan araştırmalarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılan herhangi bir işleme rastlanmamıştır.
Bilgilerinize arz ederim.

Serkan BALKAN
Müdür Vekili

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: JE7HdX-iSPBEj-gnbTmr-x0fioq-W7At4LSW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Müşkebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440048 Dahili: 1389 - 1319 Faks No: (252)358 62 04
e-Posta: yapikontrol@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: <https://bodrum.bel.tr>
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Serkan URFALIOĞLU
Tekniker
Telefon No:





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



Sayı : E-73982974-307.02.02.01[480210400]-2985005

20.10.2022

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada 1 parsel, Koruma
Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Modül Planlama Harita İnş. Tic. Ltd. Şti.'nin 24.06.2022 tarihli başvurusu.
b) 24.08.2022 tarihli ve E-73982974-307.02.02.01[480210400]-2695967 sayılı yazımız.
c) Modül Planlama Harita İnş ve Tic Ltd. Şti'nin 22.09.2022 tarihli başvurusu.

İlgi (a) başvuru ile Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 305 ada 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin olarak hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesi uyarınca değerlendirilerek uygun görüşümüzle birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza gönderilmesi amacıyla Bakanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile söz konusu plan teklifine ilişkin gerekli değerlendirmenin yapılabilmesi için Muğla Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşü ile ilgili Belediye Başkanlıklarının nihai görüşlerinin iletilmesinin gerektiği hususu bildirilmiştir.

İlgi (c) başvuru ile;

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı plan teklifine ilişkin bu aşamada görüş oluşturulamadığı, Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan ön izin alınarak iletilmesi halinde nihai görüşün verilebileceği hususunun iletildiği bu nedenle yeniden görüş talep edilmesi durumunda nihai planın oluşmasından sonra görüşün iletileceği hususunun bildirileceği,
- Bodrum Belediye Başkanlığının görüşünde ise söz konusu alanda imar planı hazırlanmasında bu aşamada herhangi bir sakınca bulunmadığı ancak nihai görüşün plan teklifi iletildikten sonra verilebileceği hususunun iletildiği,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün plan teklifinin onay sürecinin başlatılacağı kurum olması nedeniyle mükerrer görüş olacağı ifade edilerek söz konusu kurumdan herhangi bir görüş alınmadığı

hususları belirtilmiş olup yukarıda belirtilen hususlara ilişkin olarak her iki Belediye Başkanlığının da kendilerini planı denetleyen ve onaylayan kurum gibi değerlendirdiği, planın nihai şekline onay vermesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 60CA728F-A226-4388-80F3-B79F1C0C7D10

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

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

Bilgi için:Eda ÜNVER FUTTU
Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No:(312) 470 75 23



gerektiğini belirttiği, bu tutumun yetki aşımı anlamı taşıdığı ve onay yetkisi bulunan Bakanlıkların yasa ile tanımlanan yetkilerini devri anlamı taşıdığı bu nedenle plan teklifinin Bakanlığımızca yeniden değerlendirilerek onay sürecinin başlatılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesinde: "... *Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde yer alan korunan alanlarda her ölçekteki plan teklifleri sadece Bakanlığa sunulur. İlgili kurul, kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Bakanlıkça incelenerek uygun görülen planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir...*" hükmü yer almakta olup bu doğrultuda gerekli değerlendirmenin yapılabilmesi için ilgili Belediye Başkanlıklarının nihai görüşlerinin iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinde planların hazırlanması sürecinde korunan alanlara ilişkin de güncel ve resmi verilerin alınması gerekli olup bu doğrultuda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün kurum görüşünün iletilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak ilgi (b) yazımız geçerliliğini korumakta olup Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) yazımız doğrultusunda ilgili kurumların nihai görüşleri ile birlikte iletilmesi halinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlığımızca gerekli incelemenin yapılabileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim.

Şenmur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞ VE TİC
LTD.ŞTİNE
Cevizlidere Mah. 1243.Sokak Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

Bilgi:

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA (İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı)
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü)
MUĞLA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 60CA728F-A226-4388-80F3-B79F1C0C7D10

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

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

Bilgi için:Eda ÜNVER FUTTU
Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No:(312) 470 75 23





T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-89002622-250-5955375

14.03.2023

Konu : 48.01.6727-Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada, 1 Parsel Koruma
Amaçlı 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama
İmar Planı Yapılması Hakkında Görüş.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.NE

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti.'nün 29.08.2022 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi başvuru ile; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi sınırları içinde bulunan 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin olarak hazırlanan "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" teklifine ilişkin kurum görüşümüzün ve planlama alanı ile yakın çevresinde bulunan tabiat varlığı, doğal sit alanları sınırlarının sayısal bilgilerinin CD ortamında tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Valiliğimiz (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) arşivinde yapılan incelemede; "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" teklifine konu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi sınırları içinde bulunan 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresi Aydın-Denizli- Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kültür ve Turizm Gelişme Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi', 'Orman Alanı' ve '3. Derece Doğal Sit Alanı' tanımlı alanda kalmakta olup Plan Hükümlerinde;

Kültür ve Turizm Gelişme Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi tanımlı alanlara ilişkin;

'4.56. Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi Ve Kültürel Değerlerin Yoğun Olarak Yer Aldığı Veya Turizm Potansiyelinin Yüksek Olduğu Yörelere Korumak, Kullanmak, Sektörel Kalkınmayı Ve Planlı Gelişmeyi Sağlamak Amacıyla Değerlendirmek Üzere, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Uyarınca, Sınırları Kültür Ve Turizm Bakanlığı'nun Önerisi Ve Bakanlar Kurulu Kararıyla Tespit Ve İlan Edilen Bölgelerdir.

4.57. Turizm Merkezleri: Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgeleri İçinde Veya Dışında, Öncelikle Geliştirilmesi Öngörülen; Yeri, Mevki Ve Sınırları 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Uyarınca, Kültür Ve Turizm Bakanlığı'nın Önerisi Ve Bakanlar Kurulu Kararıyla Tespit Ve İlan Edilen, Turizm Hareketleri Ve Faaliyetleri Yönünden Önem Taşıyan Yerler Veya Bölümlerdir.' denilmekte,

Orman Alanı tanımlı alanlara ilişkin;

'8.10. Orman Alanları

8.10.1. Bu Planda Orman Alanı Olarak Gösterilen Alanlar, Devlet Ormanları, Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar, Özel Ormanlar, Muhafaza Ormanları, Ağaçlık Veya Ağaçlandırılacak Alanlar Olup 6831 Sayılı Orman Kanunu Hükümlerine Tabi Alanlardır.

8.10.2. Planlama Bölgesi İçindeki Orman Alanları, Orman Mescere Haritaları Dikkate Alınarak Bu Plana İşlenmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0E8CBBA3-2DD7-4608-84CE-F6FCA78C1B5D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Muslihittin Mah. Hasat Sok. No:3 48000 Mentеше / MUĞLA

Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 KEP:

muglacevreshehircilik@hs01.kep.tr

E-posta: mugla@ceb.gov.tr Elektronik ađ: <http://www.ceb.gov.tr/iller/mugla>

Bilgi için: İmren ÇÖL

ÖZTÜRK

Şehir Plancısı



8.10.3. Sınırlar Konusunda Tereddüt Oluşması Veya İmar Planlarının Yapımı Sırasında, Orman Kadastro Sınırları Esas Alınacak Olup İlgili Kurum Görüşünün Alınması Şarttır. 8.10.4. Planlama Bölgesi Bütününde, Hangi Kullanımda Kaldığına Bakılmaksızın, Orman Mülkiyetinde Olan Ve Orman Genel Müdürlüğü'nce Tahsisi Yapılan Alanlar, Gerekli İzinler Ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın Görüşünün Alınması Kaydı İle Bu Planda Değişikliğe Gerek Kalmaksızın, Tahsis Süresi Dahilinde Tahsis Amacına Uygun Olarak Kullanılabilir.

8.10.5. Bu Planda Orman Veya Ağaçlandırılacak Alan Olarak Belirlenmiş, Ancak Özel Mülkiyete Tabi Olup Mülkiyeti Kesinleşmiş Ve Tapuya Tescil Edilmiş, Tarım Arazisi Vasfındaki Parsellerde "8.3. Tarım Arazileri" Plan Hükümleri Geçerlidir.' denilmektedir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi sınırları içinde bulunan 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin olarak hazırlanan "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" teklifinin yukarıda belirtilen plan hükümleri doğrultusunda ve 3. Derece Doğal Sit Alanında kaldığından "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile, 2017/01 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na sunulmak üzere İl Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Ayrıca planlama alanı ile yakın çevresinde bulunan tabiat varlığı, doğal sit alanları sınırlarının sayısal bilgilerinin CD ortamında tarafınıza verilebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi 2023 yılı Birim Fiyat Listesinde yer alan 121 gelir kodu ile tanımlanmış 1335 sıra nolu bölümde yer alan bedelin (Müdürlüğümüz Döner Sermaye İşletme Hesabından sorumlu olan personelden referans numarası ve fiyat bilgisi alınmalıdır.) herhangi bir Halk Bankası şubesinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi adına açılmış olan Kurumsal tahsilat hesabına yatırılarak alınacak olan banka dekontunun Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) iletilmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Emin Oral BÜLBÜLOĞLU
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0E8CBA3-2DD7-4608-84CE-F6FCA78C1B5D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Muslihittin Mah. Hasat Sok. No:3 48000 Mentеше / MUĞLA

Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 KEP:

muglacevresehicilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: İmren ÇÖL

ÖZTÜRK

Şehir Plancısı





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
4. Bölge Müdürlüğü

GIDAN! KÖRU
SOFRANA SAHP CİE

Sayı : E-28640755-271-2830788

29.09.2021

Konu : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıçiftlik Turizm
merkezi İmar planı hk.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi'nin 16.08.2021 tarihli ve
2480842sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıçiftlik Turizm merkezi sınırları içerisinde bulunan 305
ada 1 numaralı parselde hazırlanması planlanan koruma amaçlı imar planı'na ilişkin kurum görüşümüz
istenmiş olup, alanın içerisinde veya yakın çevresindeki korunan alan bulunması durumunda (milli
parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları ve tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme ve koruma
sahaları, sulak alanlar vb. gibi alanlar) ait sayısal veriler ile bilgi ve belgelere ihtiyaç duyulduğu
belirtilmektedir.

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 ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup, ilgi yazınızda talep edilen
koruma bölgelerine ait sayısal bilgiler Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü web
sitesinde <https://www.tarimorman.gov.tr/DKMP/Menu/26/Korunan-Alanlar> linkinde yer almaktadır

Ancak kayıtlarımızda bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED
raporuna rastlanılmamıştır.

Bu minvalde söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli
inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu
planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Kerim GENÇOĞLU
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne
Muğla Şube Müdürlüğüne

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B8A59E6F-C534-4EF5-8C2A-332109E5B065
Tevfikkiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA
Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Merve Can
KAHRAMAN KÖSEMEK
Bilgisayar İşletmeni



MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş
Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B8A59E6F-C534-4EF5-8C2A-332109E5B065

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Tevfikiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA

Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Can
KAHRAMAN KÖSEMEK
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
21. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-64019405-754-1551496

10.09.2021

Konu : Bodrum Kızılağaç mahallesi 305 ada 1
parsel nolu taşınmazın üzerinde Koruma
amaçlı İmar Planlarının yapılması hk.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.08.2021 tarihli ve bila sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesinde bulunan 305 ada 1 parsel nolu taşınmazın üzerinde Koruma amaçlı İmar Planı hazırlanacağından bahisle bölgede mevcut plan, proje, yatırım, kanal, taşkın alanı, dere-akarsu, barajlar, sulama alanları, koruma alanları ile gelecekte yapımı düşünülen projelerin sayısal verileri ile Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucu; anılan taşınmazın, içme suyu temin edilen göl, barajların su toplama havzası olarak belirlenen sahada veya koruma alanında kalmadığı, Kurumumuza ait herhangi bir proje veya kamulaştırma sahasında bulunmadığı ve içerisinden Ariini Deresi ile Kurudere'nin geçtiği tespit edilmiştir.

Yazımız ekindeki CD içerisinde Netcad dosyasında bu derelere ait taşkın alanları verilmektedir. Ekteki tipkesitler imar planlarına işlenmeli ve bu kesitler ilgilisi tarafından yerinde uygulanmadan taşkın alanlarında herhangi bir yapı yapılmamalıdır. Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması dahilinde 305 ada 1 parsel nolu parsel üzerinde Koruma amaçlı İmar Planlarının hazırlanmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Gereğini ve bilgilerinize rica ederim.

İnan GÜNDÜZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - CD
- 2 - Sayısal Veriler

Dağıtım:

Gereği:

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE (Ek-2)

Bilgi:

DSİ 213. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- MUĞLAYA
(Ek-1 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1BA5F572-728D-44C9-8E71-EC542A753EC9

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 21. Bölge Müdürlüğü İzmir Yolu 5.Km Kuyulu Köyü Mevkii – AYDIN

Tel: 0256 219 39 20

Faks: 0256 219 39 08

Bilgi için: Ahmet Can ÇAKIR

Mühendis

Telefon No:(256) 219 39 20-

5574





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Bölge Müdürlüğü (Denizli)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-98234473-045.01-836910

14.09.2021

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi Kurum Görüşü

MODÜL PLANLAMANA

İlgi : 10.08.2021 tarihli başvurunuz.

İlgi yazı ile, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 nolu parselde İmar Planı hazırlanmak istendiği belirtilerek ilgili parsel ile ilişkin Teşekkülümüz görüşü istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 nolu parsel üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Özkan ÇETİN
Bölge Müdür Yardımcısı

İlker BAL
Bölge Müdürü

Bu evrakın 5070 sayılı
Kanun gereğince E-İMZA
ile imzalandığı tasdik
olunur. 14.09/2021

Elif SARI
Memur

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CE2E4F3F-3578-4F4F-ADA4-10539E29CB42

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Adres : Adalet Mahallesi Hasan Gönüllü Bulvarı No : 19 Merkezefendi / DENİZLİ

Bilgi için: Leyla ÇATLI KAYA

Telefon : 0 258 377 31 44 Faks : 0 258 377 73 91 Elektronik Ağ :

Mühendis

www.teias21denizli.gov.tr

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458





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



Sayı : E-66782052-165.02.03-1911943
Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada 1 parsel (48.01.3617)

19.11.2021

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞ.TİCARET LTD.ŞTİNE
modulplanlama@gmail.com Cevizlidere Mah.1243.Sok. Palmiye İş Merkezi No:4/17 -06520 Balgat
ÇANKAYA / ANKARA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun
21.10.2021 tarihli ve 11551 sayılı karar örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.
Bilgilerini ve gereğini arz ve rica ederim.

Gülnur ÇEKMECELİ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Karar Örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

MUĞLA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Modül Planlama Harita İnş.Ticaret Ltd.Ştine
modulplanlama@gmail.com Cevizlidere
Mah.1243.Sok. Palmiye İş Merkezi No:4/17 -06520
Balgat ÇANKAYA / ANKARA

Bilgi:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2203A57C-008B-4352-BBD0-8F65C89633BF
EMİRBEYAZIT MAH. ÜÇLER SOK. NO:42 MENTEŞE/MUĞLA
muqlakurul@ktb.gov.tr
tel:02522130151 fax:02522142217

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Meltem ÖZEN
Şehir Plancısı



Dural TOKAT
Evrak Kayıt Görevlisi

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

Toplantı Tarihi ve No : 21/10/2021-458
Karar tarihi ve No : 21/10/2021-11551

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesinde kısmen Muğla Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarihli ve 4346 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalan 305 ada 1 parsel (eski 989 parsel) numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin ilgisininin 18.08.2021 tarihli ve 894540 sayılı yazısı ile 19.10.2021 tarih ve 1001151 kayıt sayılı Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesinde kısmen Muğla Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarihli ve 4346 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalan 305 ada 1 parsel (eski 989 parsel) numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin planlama alan sınırının I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırı dışında bırakılmasına; I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırları içerisinde dahil edilmesi halinde ise Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Esaslara Ait Yönetmeliğin 6-g. Maddesi gereği sit alanı bütününe yönelik planlama çalışması yapılmasının uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)



GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Hüseyin KESİMOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Gonca YILDIRIM
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Osman KUDURACI
(İMZA)

ÜYE
Prf. Dr. Ayşegül AYKURT
(İMZA)

ÜYE
İbrahim Emir TEMEL
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Büyükşehir Belediye Tems
Esin G. GÜMÜŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji
Müzesi Müdürü
Hüseyin TOPRAK
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Tems.
Didem TÜRKÖĞLU
(İMZA)

Dosya No: 48.01.3617

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

Toplantı Tarihi ve No : 21/10/2021-458
Karar tarihi ve No : 21/10/2021-11551

Toplantı Yeri
MUĞLA

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi'nde kısmen Muğla Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarihli ve 4346 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalan 305 ada 1 parsel (eski 989 parsel) numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin ilgisinin 18.08.2021 tarihli ve 894540 sayılı yazısı ile 19.10.2021 tarih ve 1001151 kayıt sayılı Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi'nde kısmen Muğla Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarihli ve 4346 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında ve Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalan 305 ada 1 parsel (eski 989 parsel) numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin planlama alan sınırının I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırı dışında bırakılmasına; I. derece arkeolojik sit alanının plan onama sınırları içerisinde dahil edilmesi halinde ise Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Esaslara Ait Yönetmeliğin 6-g. Maddesi gereği sit alanı bütününe yönelik planlama çalışması yapılmasının uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)



GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Hüseyin KESİMOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Gonca YILDIRIM
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Osman KUDURACI
(İMZA)

ÜYE
Prf. Dr. Ayşegül AYKURT
(İMZA)

ÜYE
İbrahim Emir TEMEL
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Muğla Büyükşehir Belediye Tems
Esin G. GÜMÜŞ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji
Müzesi Müdürü
Hüseyin TOPRAK
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Tems.
Didem TÜRKOĞLU
(İMZA)

Dosya No: 48.01.3617



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



Sayı : E-66782052-165.99-1939854
Konu : Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada 1 parsel hk.
(48.01.3617)

24.11.2021

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞ VE TİC LTD ŞTİNE
Cevizlidere Mah. 1243 Sokak Palmiye İş Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA ANKARA

İlgi : Modul Planlama Harita İnş ve Tic Ltd.Şti'nin 18.08.2021 tarihli ve sayılı yazısı.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde 305 ada 1 parsel (eski 989 parsel) numaralı parselde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına esas görüşümüzün istendiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Söz konusu planlama alanı kısmen Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.04.2016 tarihli ve 4346 sayılı kararı ile tescilli I. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır.

Söz konusu alanda I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.10.2021 tarihli ve 11551 sayılı kararı alınmış olup, yazımız ekinde iletilmektedir.

Söz konusu alanda I. derece arkeolojik sit alanı dışında bulunan alanın görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Yasa "Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında kalan herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir taşınmaz veya taşınır kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşulu ile planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerimi ve gereğimi arz ederim.

Gülşür ÇEKMECELİ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parselde bulunan I. derece arkeolojik sit alanını gösteren harita örneği (CD)
- 2 - Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.10.2021 tarihli ve 11551 sayılı karar örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8A0C4804-5831-40CC-937F-DBF5E66E809D
EMİRBEYAZIT MAH ÜÇLER SOK NO:42 MENTEŞE MUĞLA
muqlakurul@ktb.gov.tr
tel:02522130781 fax:02522142217

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için Meltem ÖZEN
Şehir Plancısı



Türkiye

Durali TOKAT
Uzman



T.C.
BODRUM KAYMAKAMIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-77488321-400-3986174

24.06.2022

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada, 1 parsel KAİP görüşü
Hk.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ. NİN
Cevizlidere Mah. 1243 Sokak Palmiye İşmerkezi No.4/17 - Balgat ÇANKAYA - ANKARA

İlgi : a) Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti.'nin 26.04.2022 tarihli yazısı,
b) Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarihli ve
3743983 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yahçifitlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan 305 ada, 1 parselde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı ve söz konusu hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Söz konusu kurum görüşü talebine istinaden komuyla ilgili Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) tarafından yapılan değerlendirmede ilgi (b) yazı ile; Plan Mütellifi tarafından üst ölçekli plan doğrultusunda turizm tesisi yapılması amacıyla yönelik planlama yapılacağı belirtildiği ve planlama alanı şahıs mülkiyetindeki 305 ada 1 parselin yanı sıra Hazine mülkiyetindeki 305 ada 3 ve 4 nolu parselleri de kapsadığı, *305 ada 3 ve 4 numaralı Hazine parselleri kayı hattı boyunca devam eden denize sıfır parseller olup, planın yapımı amacı dikkate alındığında planlamanın yapılabilmesi için oldukça önemli bir konumda bulunduğu.*

305 ada 3 ve 4 nolu parsellerde devam eden tapu iptal ve tescil davaları bulunduğuundan, plan yapımında bu hususun dikkate alınarak, gerekirse imar planı için verilen görüşün Mahkemede Hazine aleyhine kullanılmaması yönünde talep sahiplerinden muvafakat alınması gerektiği değerlendirildiği.

Ayrıca planlama alanı sınırları ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında turizm tesis alanı olarak işaretlenen bölge sınırları arasında (planlama alanının güneyi ve batısında) boşluklar oluştuğu. Eklî Kroki-2 de (B) ile işaretlenen DHTA alanının bir kısmı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı kullanımında kalmakta olduğu.

Diğer taraftan planlama alanının batısında bulunan ve eklî Kroki-1'de (A) ile işaretlenen alan, Hazine adına kayıtlı 305 ada 2 nolu parselin bir kısmını oluşturmaktadır olup, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı olarak işaretlenen bölge içerisinde kalmakta olduğu.

Bu itibarla, Hazineye ait (A) ile gösterilen alanın ve (B) ile gösterilen DHTA alanının turizm tesis alanı içerisinde kalan kısmının planlamaya dahil edilmemesi durumunda bu taşınmazların atıl kalacağı değerlendirilmiş olup, talep sahiplerince (B) ile gösterilen DHTA alanının tamamının Hazine adına idari yoldan tescilinin yapılarak, TTA içerisinde kalan kısmı ilgi yazınız ile (A) ile gösterilen alanın tamamının Hazine adına imar planına dahil edilmesi kaydıyla, yazınız ekinde görüş için gönderilen imar planının yapılmasında İl Müdürlüğümüz (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AEFD4F08-DFEB-47A5-9FDE-68AC4B-DFS60

Doğrulama Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Kubilay BAHAĞIR
Hazine Müfettişi



Gereğini rica ederim.

Hatice KARAKAN
Milli Emlak Müdürü V

Eki:

1 - Kroki-1

2 - Kroki-2

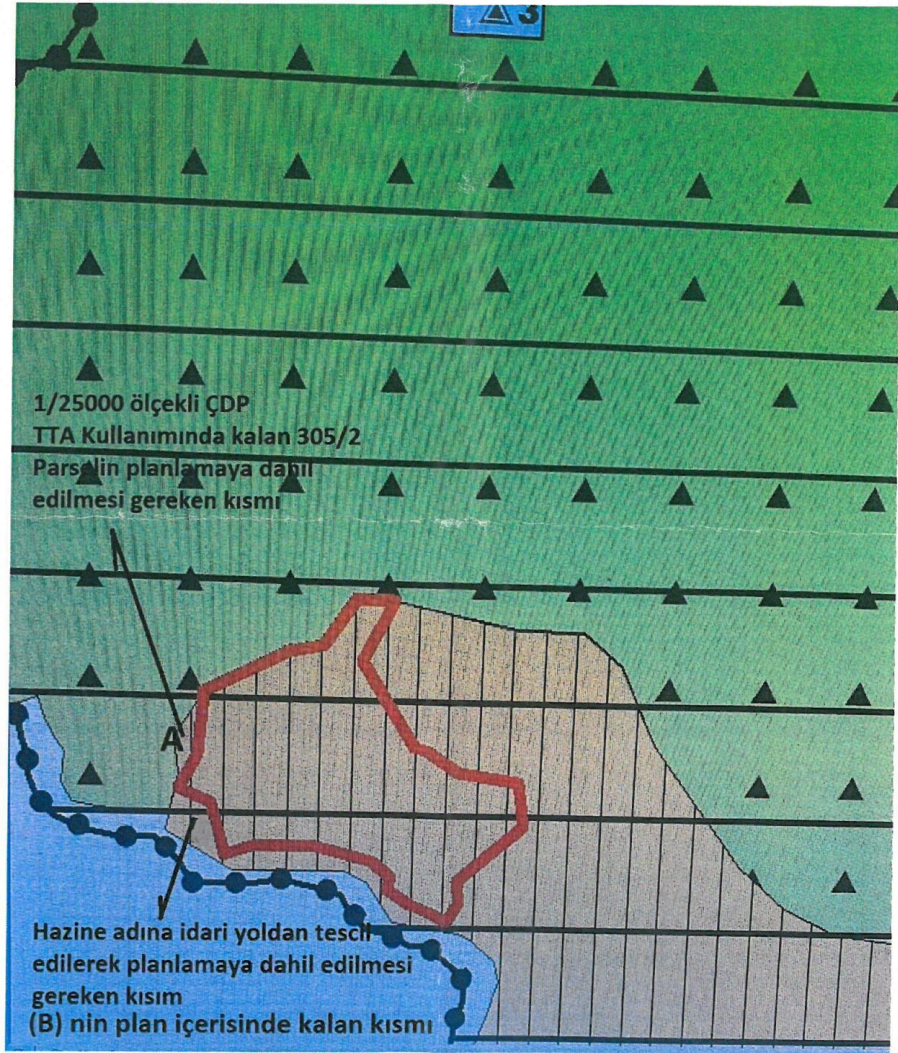
Bu belge, güvenli elektronik imza ile hazırlanmıştır.

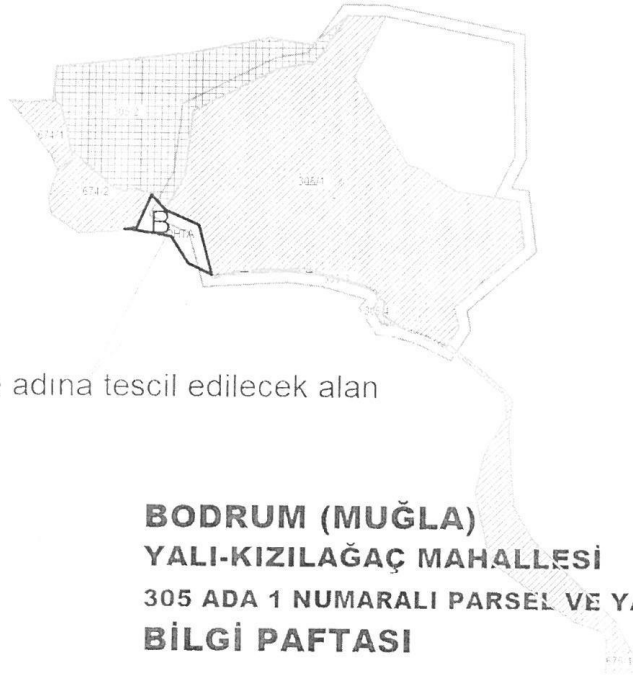
Doğrulama Kodu: AEFD4F68-DFEB-47A5-9FDE-68AC4B4D8800

Doğrulama Adresi: <http://www.tudkiye.gov.tr>

Bilgi için: Kıbnıy BAHADIR
Harita Mühendisi







Hazine adına tescil edilecek alan

BODRUM (MUĞLA)
YALI-KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
BİLGİ PAFTASI



T.C.
BODRUM KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-77488321-400-3986174

24.06.2022

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mahallesi, 305 ada, 1 parsel KAİP görüşü
Hk.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.NE
Cevizlidere Mah. 1243 Sokak Palmiye İşmerkezi No.4/17 / Balgat ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : a) Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti.'nün 26.04.2022 tarihli yazısı.
b) Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarihli ve 3743983 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan 305 ada, 1 parselde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı ve söz konusu hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Söz konusu kurum görüşü talebine istinaden konuyla ilgili Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü(Millî Emlak Dairesi Başkanlığı) tarafından yapılan değerlendirmede ilgi (b) yazı ile; Plan Müellifi tarafından üst ölçekli plan doğrultusunda turizm tesisi yapılması amacıyla yönelik planlama yapılacağı belirtildiği ve planlama alanı şahıs mülkiyetindeki 305 ada 1 parselin yanı sıra Hazine mülkiyetindeki 305 ada 3 ve 4 nolu parselleri de kapsadığı, **305 ada 3 ve 4 numaralı Hazine parselleri kıyı hattı boyunca devam eden denize sıfır parseller olup, planın yapım amacı dikkate alındığında planlamanın yapılabilmesi için oldukça önemli bir konumda bulunduğu,**

305 ada 3 ve 4 nolu parsellerde devam eden tapu iptal ve tescil davaları bulunduğundan, plan yapımında bu hususun dikkate alınarak, gerekirse imar planı için verilen görüşün Mahkemede Hazine aleyhine kullanılmaması yönünde talep sahiplerinden muvafakat alınması gerektiği değerlendirildiği,

Ayrıca planlama alanı sınırları ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında turizm tesis alanı olarak işaretlenen bölge sınırları arasında (planlama alanının güneyi ve batısında) boşluklar olduğu, Ekli Kroki-2 de (B) ile işaretlenen DHTA alanının bir kısmı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı kullanımında kalmakta olduğu,

Diğer taraftan planlama alanının batısında bulunan ve ekli Kroki-1'de (A) ile işaretlenen alan, Hazine adına kayıtlı 305 ada 2 nolu parselin bir kısmını oluşturmakta olup, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı olarak işaretlenen bölge içerisinde kalmakta olduğu,

Bu itibarla, Hazineye ait (A) ile gösterilen alanın ve (B) ile gösterilen DHTA alanının turizm tesis alanı içerisinde kalan kısmının planlamaya dahil edilmemesi durumunda bu taşınmazların atıl kalacağı değerlendirilmiş olup, talep sahiplerince (B) ile gösterilen DHTA alanının tamamının Hazine adına idari yoldan tescilinin yapılarak, TTA içerisinde kalan kısmı ilgi yazınız ile (A) ile gösterilen alanın tamamının Hazine adına imar planına dahil edilmesi kaydıyla, yazınız ekinde görüş için gönderilen imar planının yapılmasında İl Müdürlüğümüz (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı) görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AEFD4F08-DFEB-47A5-9FDE-68AC4B4D5800

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Kubilay BAHADIR
Harita Mühendisi



Gereğini rica ederim.

Hatice KARAKAN
Milli Emlak Müdürü V.

Ek:

- 1 - Kroki-1
- 2 - Kroki-2

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AEFD4F08-DFEB-47A5-9FDE-68AC4B4D5800 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Bilgi için: Kubilay BAHADIR
Harita Mühendisi





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

Sayı : E-53618066-115.01.02-54725
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

06.10.2021

Sayın Ahmet KAYA
(Cevizlidere Mahallesi, 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:4/14, Balgat/ANKARA)

- İlgi : a) 25.08.2021 tarihli dilekçeniz.
b) Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 31.08.2021 tarihli ve E-93846640-754-25954 sayılı yazısı.
c) 17.09.2021 tarihli ve E-53618066-115.01.05-50280 sayılı yazımız.
ç) Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığının 21.09.2021 tarihli ve E-43826297-115.01.05-50909 sayılı yazısı.
d) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 23.09.2021 tarihli ve E-13327030-115.01.05-51649 sayılı yazısı.
e) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 27.09.2021 tarihli ve E-81152636-115.01.05-52289 sayılı yazısı.
f) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 30.09.2021 tarihli ve E-21365915-115.01.05-53468 sayılı yazısı.
g) Koruma Uygulama Denetim Şube Müdürlüğünün 05.10.2021 tarihli ve E-40380833-115.01.05-54448 sayılı yazısı.
ğ) Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 05.10.2021 tarihli ve E-10452259-115.01.05-54484 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçeniz ve ekleri ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yahçıftlık Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak koruma amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek Daire Başkanlıklarımızın görüşlerinin iletilmesi talep edilmesi üzerine ilgi (c) yazımız ile Başkanlığımıza Daire Başkanlıklarının ve Şube Müdürlüğünün görüşleri istenmiştir.

Dosyasına yönelik yapılan incelemede;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ile bahse konu taşınmaz içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğümüz arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiftlik Mahallelerimizin atıksularının bertarafını sağlamak amacı ile yapılacak Kanalizasyon (Atıksu) Hattımız geçtiği, yazı ekinde iletildiği, planlama çalışmaları sırasında Sayısal (NCZ) Dosya içerisinde gönderilen Kanalizasyon (Atıksu) Hattımızın geçtiği güzergahın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması ve planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalı ve görüşü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: jwMzqX-IxcPGt-tQwpd5-2j7e0H-PRTnt7E Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Sinem GÜMÜŞSOY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



doğrultusunda derelerin genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerektiği, ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerektiği,

Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığının ilgi (ç) yazısı ile taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının ilgi (d) yazısı ile belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturma naması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunması ilişkisine gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının ilgi (e) yazısı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (f) yazısı ile Aydın Muğla İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planıyla belirlenen esasların göz önünde bulundurulması, söz konusu parsel için Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin trafik etüdünün yapılması, ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği,

Koruma Uygulama Denetim Şube Müdürlüğünün ilgi (g) yazısı ile 305 ada, 1 parselde yer alan taşınmazın I. Derece Arkeolojik ve III. Derece Doğal Sit alanında kaldığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün izni olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesi,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının ilgi (ğ) yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu alanın 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Derizli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Orman Alanı" kullanımında, "Yalçıtlık Turizm Merkezi", "Doğal Sit Alanı" ve "Önemli Doğa Alanı" sınırlarında kaldığı, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda ise plan olarak sınırları dışında kaldığı, Resmi Gazete'nin 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı kararı ile yayımlanan sınırları daraltılan "Yalçıtlık Turizm Merkezi" sınırlarında kaldığı, Yalçıtlık 1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Turizm Tesis Alanları (T1)" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, İçme Mevkiinde yer alan, tapunun 305 ada, 1 parselinde kayıtlı taşınmazın "III. Derece Doğal Sit Alanı" sınırlarında kaldığı, bir kısmının Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı'nın 21.04.2016 tarih ve 4346 sayılı kararı ile "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemede ise; taşınmazın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih E.5614 sayılı yazısı ile bildirilen Tavşanburnu Mevkii'nde 3. Etap olarak verilen etap sınırının revize edilerek uygun görüldüğü etap sınırı dışında kaldığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 06.02.2018 tarih ve 23804 sayılı Olur ile onaylanan Bodrum, Yalı Mahallesi, Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bütünlüğünde kaldığı, ancak dava konusu imar planları ile **kamusal kullanım alanı olan kıyı ve gerisindeki rekreasyon alanına yaya ve taşıt erişiminin sağlanmadığı, karadan kıyıya doğru erişim koridorlarının planlanmamış olmadığı, dere yatağının denize ulaştırılmadığı** gerekçeleri ile bahse konu imar planlarının iptali ve yürütmenin

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: jwMzqX-IxcPGt-tQwpd5-ZjZs0E-P8T1nt/E Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Sinem GÜMÜŞSOY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



durdurulması talebiyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2018/654 esasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Mahkemenin 28.02.2019 tarihli ve E.2018/654-K.2019/204 sayılı kararında “*dava konusu işlemin iptali*”ne karar verildiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Bodrum-Yalı Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosya içeriğinde iletilen DSİ Dere Analiz paftasında yer alan Kuru Dere-2'nin 305 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza saptandığı ve bütüncül bahse konu imar planlarının iptaline konu Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2018/654-K.2019/204 sayılı iptal kararları arasında *dere yatağının denize ulaştırılmadığı* gerekçesinin yer aldığı, dolayısı ile 305 ada, 1 parselin bütüncül plana dahil etmeksizin yapılan tüm planların mahkeme iptal gerekçelerini sağlamayacağından mahkeme kararı gereği hem Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih E.5614 sayılı yazısı ile bildirilen Tavşanburnu Mevkii'nde 3. etap olarak verilen etap sınırının revize edilmesi, hem de söz konusu plan talebine konu taşınmazın bütüncül planın çalışması kapsamında dahil edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliği'nin 6. maddesi: “*Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler de gerekçeleri ile birlikte bu Yönetmelikte tanımlanan her ölçekte plan veya plan değişikliği Bakanlığa teklif edebilir. Bakanlığa sunulan teklifler kadastral durumun da işlendiği ölçekli haritalar üzerine gerekçe raporu ile birlikte 2 (iki) takım olarak hazırlanır. Plan yapımına başlanabilmesi için Bakanlıktan izin alınması gereklidir.*”, 7. maddesi “*Bakanlık gelen teklifleri, kendi belirleyeceği usul ve esaslar çerçevesinde değerlendirerek plan hazırlanması için ön uygunluk kararı verebilir, reddedebilir veya planlama sınırını değiştirebilir.*”, 8. maddesinde: “*Bakanlığa sunulan ve plan hazırlanması için ön uygunluk kararı verilen teklifler için ön araştırma ve veri toplama aşamalarına geçilir. Bakanlıkça planlama alanında stratejik kararlara esas teşkil edecek değerlendirmelerin yapılmasına imkân verecek şekilde hazırlanmamış bir ön araştırmanın yenilenmesi veya eksiklerinin tamamlanması istenebilir. Ön araştırma safhası uygun bulunan plan ve/veya plan değişikliği teklifi plan araştırma raporunun ilke, hedef ve kararları ile plan açıklama raporu ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri esas alınarak incelenir.*” hükümlerine amir olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan yönetmelik maddeleri gereğince; planlama alanına ilişkin Belediye Başkanlığımız görüşünün oluşturulabilmesi bu aşamada mümkün görülmemekle birlikte söz konusu planlama çalışmasına ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin alınarak Başkanlığımıza iletilmesi halinde bahse konu planlara ilişkin nihai görüşümüzün oluşturulabileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Ek: İlgili yazı ve eki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: jwMzqX-IxcPGt-tQwpd5-Zj/e0H-PBTJ nt/E Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Sinem GÜMÜŞSOY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-93846640-754-25954
Konu : Kurum Görüşü (Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mah. 305 Ada 1 Parsel) Hk.

31.08.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Modül Planlama'nın 18.08.2021 tarih ve 63298 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde koruma amaçlı imar planı hazırlanacak olup, ekli haritada sınırları belirtilen planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde mevcut altyapı (içme-kullanma suyu, kanalizasyon vb.) hatları ile projesi tamamlanan veya planlanan altyapı verilerinin gönderilmesi ve Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Genel Müdürlüğümüz arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiftlik Mahallelerimizin atıksularının bertarafını sağlamak amacı ile yapılacak Kanalizasyon (Atıksu) Hattımız geçmekte olup, yazımız ekinde tarafınıza Sayısal (NCZ) dosya içerisinde gönderilmektedir.

Söz konusu, planlama çalışmaları sırasında Sayısal (NCZ) Dosya içerisinde gönderilen Kanalizasyon (Atıksu) Hattımızın geçtiği güzergahın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması ve planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda derelerin genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgili leri tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ali TEKKAYA
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Sayısal (NCZ) Dosya (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği:

Bilgi:

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DctpWY-n3Pg4D-6cd6BY-5HBC Fhno Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belciye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Menteşe / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:



MODUL PLANLAMA HARİTA İNŞ. VE
TİC. LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye
İş Merkezi No:4/17 Balgat Çankaya/ANKARA

MUĞLA BUYUKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DotpWY-n3Pg4D-6odüBY-5HBI FHo Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belcdiye-cbys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Menteşe / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-43826297-115.01.05-50909
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

21.09.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.09.2021 tarihli ve 53618066-115.01.05/50280 sayılı yazımız

İlgi'de kayıtlı yazıyla Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parsel için de Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak koruma amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu bildirilerek, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, İçme Mevkiinde yer alan, tapunun 305 ada, 1 parselinde kayıtlı "Zeytinli Tarla" tapu nitelikli taşınmaza ilişkin ilgisine görüş oluşturulabilmesi için konunun incelenerek Daire Başkanlığımız görüşünün ivedilikle iletilmesi talep edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeler sonucunda, adı geçen taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlığımız görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ayhan YILDIZ
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ATAMo4-aftf3J-Dm/BTd-QKC51p-Q01vxx1.9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belcdiye-cbys>

Şeyh Mahallesi Kocamustafa Efendi Caddesi No:2 Kat:2 Menenteşe / Muğla
Telefon No: 2522143761 Faks No: (252)214 84 32
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet Semih ÜLKÜ
Mühendis
Telefon No:





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-13327030-115.01.05-51649
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

23.09.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.09.2021 tarihli ve 53618066-115.01.05/50280 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile ilimiz Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak plana veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek, Daire Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Aylin GİRAY
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: /1cUa6-0X1hay-AypNQz-AIsBel-24hc-pWob Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belciye-cbys>

Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı No :14 Mençeşir/ Muğla
Telefon No: 2522141096 Faks No: (252)214 34 75
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seda BULUT
Mühendis
Telefon No:





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-21365915-115.01.05-53468
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

30.09.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.09.2021 tarihli ve 53618066-115.01.05/50280 sayılı yazımız

İlgi 'de kayıtlı yazıda Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak koruma amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek kurum görüşümüzü iletilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemelerde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Bütünleşik Kıyı Alanları Planı, "Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşım ile ele alan, koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekânsal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçekte şematik ve grafik planlara diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan planlardır." Söz konusu Yönetmelik uyarınca hazırlanan bütünleşik kıyı alanları planları, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan ancak kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşım ile hazırlanan, imar planı kararlarını yönlendiren bütüncül yaklaşım ile hazırlanan bir strateji planıdır. 18.09.2020 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planının açıklama raporunda aşağıdaki hususlar yer almaktadır:

Kıyı alanlarında çeşitli kurum ve kuruluşlar, genel mevzuata, sektör veya özel statülü alan temelli kanunlara ya da kendi kuruluş kanunlarına dayanarak planlama ve uygulama sürecinde farklı yetkiler kullanmaktadır. Her ne kadar ülkemizde tüm yerleşim alanlarında planlama ve yapılaşma süreçlerine ilişkin temel ilke ve esaslar, 3194 sayılı İmar Kanunu da belirleniyor olsa da deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyılarında planlama ve yapılaşma süreçlerine ilksin uygulamalar 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında düzenlenmektedir.

Kentsel gelişme, sanayi, enerji, turizm vb. alanların belirlenmesinde, yerleşilebilir alanların büyüklük ve dağılımının yanı sıra, bu alanların bütünsellik içinde planlanmaya elverişli olması, mevcut ve planlı yerleşim alanları ve altyapı ilişkisi gibi birçok değişkene göre değerlendirme yapılmasını kümülatif çevresel etkilerin göz önüne alınması gerektirmektedir.

Kıyı alanları, doğal bitki örtüsü, orman ekosistemleri, akarsu deltalarının oluşturduğu sulak alan ekosistemi, kumullar, lagünler, dalıyanlar kıyı jeomorfolojisi kıyısal ekosistemler ve deniz ortamının oluşturduğu deniz canlıları ekosistemlerinden etkilenmektedir. Bu nedenle, kıyı alanları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: N9zX2i-V68AfU-kjA3K3-VQ0hgT-qEsKYPv1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belcdiye-ebv>

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

Bilgi için: Ahmet YILDIRIM
Şehir Plancısı
Telefon No:



zengin biyo-çeşitlilik barındıran, insan faaliyetlerine ve değişimlere karşı duyarlı alanlardır.

Bütünleşik Kıyı Alanları Planıyla kendine özgü tarihi değerlerinin sürdürülmesini destekleyerek kentsel zenginliğin, çeşitliliğin ve kent silüetinin korunması da hedeflenmiştir.

Bodrum ilçesi Kara Ada'dan başlayıp Gökova kuzey kıyıları boyunca devam eden ve Ören yerleşim yerinde son bulan **3c - Bodrum Alt Bölgesi** için:

Gökova kuzey kıyıları da turizm potansiyeline sahip yerleşim yerlerindedir. Önemli doğa alanlarına sahip ve yat turu güzergahlarının geçişi üstündedir.

Bölge dik kıyı yapısına sahiptir. Akıntı hızı ortalama seviyededir. Sediman taşınımı düşüktür. Deniz topografyası yapılaşma için uygundur.

Yalıçiftliği Turizm Merkezi, Bodrum Adalyalı Turizm Merkezi, Bodrum Karaada Turizm Merkezi, Milas Çökertme Turizm Merkezi Akdeniz Foku Yaşam Alanı, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 1. Derece Doğal Sit Alanı, 2. Derece Doğal Sit Alanı, 3. Derece Doğal Sit Alanı bulunmaktadır.

Alt bölgenin tamamı depremden etkilenebilir. Tsunami görülme olasılığı yüksektir ancak yerleşim yerlerinin olmaması ve alçak kıyı tipinin görülmesi tsunaminin risklerini azaltır.

Bölgede bulunan Usuluk Tabiat Parkı ve Sırtlandığı Tabiat Koruma Alanı gibi doğal değerler korunmalıdır.

Deniz kaplumbağaları ve Akdeniz fokları yaşam alanlarında yönetim planları hazırlanmalıdır.

Yapılaşmalarda kıyı silüeti hassasiyeti göz önünde bulundurulmalıdır.

Bütünleşik Kıyı Alanları Planının plan hükümlerinde ise aşağıdaki hususlara yer verilmiştir:

5.4. Planlama Alanı: Aydın ve Muğla illerinin kıyı alanları ile bu kıyıların doğrudan etkileşim içinde olduğu geri saha ve deniz tarafındaki alanlar.

5.5. Etkileşim Alanı: Kıyının dolaylı etkileşim içinde olduğu, sınırları bu plan ile belirlenen, planlama alanı sınırına bitişik kara ve deniz tarafındaki alanları ifade eder.

Plan'da aşağıdaki ilkeler benimsenmiştir:

Kıyı alanlarında, biyolojik ve doğal çeşitliliğin muhafaza edilmesi, deniz ve kara canlıları ile bunların yaşam çevrelerinin üretkenliğinin sürdürülmesi koruma-kullanma dengesi içinde sağlanacaktır.

Kıyı alanlarındaki sucul ve karasal eko sistemlerdeki yaşam alanlarının korunarak gelecek kuşaklara aktarılması sağlanacaktır.

Kıyı alanlarının sürdürülebilir kullanımı üzere doğrultusunda planlama bölgesinde yer alan doğal ve kültürel değerler korunacaktır.

Kıyı kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı için kullanımlar ve sektörler arası uyum sağlanacaktır.

Ender görülen nitelikte biyolojik ve doğal çeşitlilik barındıran ve böylelikle de korunması gereken ortak mirası oluşturan bölgeler, özel bakım önlemleri ile korunacaktır.

Plan kararlarında çevre korumaya ilişkin aşağıdaki hükme yer verilmiştir:

Doğal yaşam alanlarında çevre kirliliğini önlenmesi için her türlü önlem ilgili idaresince alınacaktır.

Yapılacak planlama çalışmasında Aydın-Muğla İleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planıyla belirlenen esasların göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu parsel için "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzni Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin şu an için; taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlanarak trafik etüdünün yapılması, ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlenmesi ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: N9zX2i-V68AFU-kjA3K3-VQ0hgT-qESt YpV1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belcdiye-ebvs>

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

Bilgi için: Ahmet YILDIRIM
Şehir Plancısı
Telefon No:



yapılmasında bir sakınca görülmediği hususunu,
Bilgilerinize arz ederim.

Emre TÜMER
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: N9zX2i-V68AEU-kjA3K3-VQORg1-qEskYpV1. Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belgediye-ebys>

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

Bilgi için: Ahmet YILDIRIM
Şehir Plancısı
Telefon No:





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

Sayı : E-40380833-115.01.05-54448
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

05.10.2021

NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 17.09.2021 tarihli ve 53618066-115.01.05/50280 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazı ile İlimiz Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planına veri teşkil etmek üzere görüş oluşturulabilmesi için konunun incelenerek Şube Müdürlüğüne görüşün ivedilikle iletilmesi istenilmektedir.

Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede; İlimiz Bodrum İlçesi, Yalıçiftlik Mahallesi, 305 ada, 1 parselde yer alan taşınmazın I. Derece Arkeolojik ve III. Derece Doğal Sit alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün izni olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesi hususunda; Bilgilerinize arz ederim.

Esin GENÇTÜRK GÜMÜŞ
Şube Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: gSCnGL-Q8jQby-LAmsdd-V0RrhH-/V8vEPX1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belcdiye-ebys>

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

Bilgi için: Aysel ÖZSOY YEMEN
Sanat Tarihçisi
Telefon No:(252)214 14 06-(3020)





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-10452259-115.01.05-54484
Konu : İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel

05.10.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlarına Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.09.2021 tarihli ve 53618066-115.01.05/50280 sayılı yazımız

İlgi'de kayıtlı yazımızda; İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan, 305 ada, 1 parselinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, söz konusu hazırlanacak koruma amaçlı imar planına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek kurum görüşümüzün iletilmesinin talep edildiği belirtilmektedir.

Bu doğrultuda; İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, İçme Mevkiinde yer alan, tapunun 305 ada, 1 parselinde kayıtlı "Zeytinli Tarla" tapu nitelikli taşınmaza ilişkin ilgisine görüş oluşturulabilmesi için konunun incelenerek Daire Başkanlığımız görüşünün iletilmesi istenmektedir.

Konu, Daire Başkanlığımız teknik elemanları tarafından incelenmiştir. İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Buket KALLEM
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: rKB8w7-U7i+T4-xhXprB-IJb8q5-XNWH1Gkt Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ucisleri-belediye-cbys>

Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı No :14 Mentese/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)212 62 90
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.mugla.bel.tr>
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Selvan Erçin TÜRKÖZ
Mühendis
Telefon No:





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

Sayı : E-53618066-115.01.05-147530
Konu : Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mah., 305
Ada, 1 Parsel

05.10.2022

Sayın Ahmet KAYA
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merkezi
No:4/17 Balgat/ANKARA

- İlgi : a) 06.10.2021 tarihli ve E-53618066-115.01.02-54725 sayılı yazımız.
b) 26.08.2022 tarihli dilekçeniz.
c) Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğünün 13.09.2022 tarihli ve E-40380833-115.01.05-141063 sayılı yazısı.
ç) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 13.09.2022 tarihli ve E-43826297-115.01.05-141288 sayılı yazısı.
d) İtfaiye Dairesi Başkanlığının 14.09.2022 tarihli ve E-88106925-115.01.05-141587 sayılı yazısı.
e) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 14.09.2022 tarihli ve E-13327030-115.01.05-141767 sayılı yazısı.
f) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 15.09.2022 tarihli ve E-81152636-115.01.05-142149 sayılı yazısı.
g) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.09.2022 tarihli ve E-21365915-115.01.05-142525 sayılı yazısı.
ğ) Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 21.09.2022 tarihli ve E-10452259-115.01.05-143528 sayılı yazısı.
h) Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 22.09.2022 tarihli ve E-30141038-115.01.05-143984 sayılı yazısı.
ı) Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 30.09.2022 tarihli ve E-93846640-115.01.05-78438 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planına ilişkin görüşümüz talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, İçme Mevkiinde yer alan, tapununun 305 ada, 1 parselinde kayıtlı taşınmazın "III. Derece Doğal Sit Alanı" sınırlarında kaldığı, bir kısmının "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırlarında kaldığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce belirlenen etaplama bölgelerinden Tavşanburnu Mevkii'nde 3. etap olarak belirlenen alanın bitişiğinde olup etap sınırı dışında tutulduğu; Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 06.02.2018 tarih ve 23804 sayılı Olur ile onaylanan Bodrum, Yalı Mahallesi, Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oiULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



Uygulama İmar Planı bitişiginde kaldığı, ancak bahse konu imar planlarının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2018/654 esasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Mahkemenin 28.02.2019 tarihli ve E.2018/654-K.2019/204 sayılı kararında kamusal kullanım alanı olan kıyı ve gerisindeki rekreasyon alanına yaya ve taşıt erişiminin sağlanmadığı, karadan kıyıya doğru erişim koridorlarının planlanmamış olmadığı, dere yatağının denize ulaştırılmadığı, güneybirlik tesis alanına yönelik getirilen plan hükmünün planlama alanında yoğunluk artışına neden olabileceği gerekçeleri ile "dava konusu işlemin iptali"ne karar verildiği tespit edilmiştir.

İlgi (c)'de kayıtlı yazı ile taşınmazın (305 ada, 1 parsel) III. Derece Doğal Sit Alanında ve kısmen I.Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı, taşınmazda koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına ilişkin 21.10.2021 tarihli ve 11551 sayılı Kurul kararının alındığı; İlimizde henüz tespit edilerek koruma altına alınmayan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının varlığı bilindiğinden ve ilgili Kurumların uzmanlarınca tespitler yapıldığından konuya ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünün görüşlerinin alınması bildirilmiştir.

İlgi (ç)'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planına ilişkin söz konusu alan mücavirinde mülkiyeti Belediyemize ait taşınmaz olmadığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (d)'de kayıtlı yazı ile söz konusu alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları için Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde ilgi (d) yazıda belirtilen hükümlere dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (e)'de kayıtlı yazı ile plana konu alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı; söz konusu değişiklik kapsamında Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönde etkilenmemesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (f)'de kayıtlı yazı ile bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı yapılmasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (g)'de kayıtlı yazı ile içeriği ayrıntılı açıklanan konuları kapsayan planlama alanına yönelik trafik etüdünün yapılması ve sonuçlarının planda gösterilmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

İlgi (ğ)'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 ada ,1 no.lu parsel ve çevresinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (h)'de kayıtlı yazı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına ait plan notları incelendiğinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Amaç ve Kapsam başlıklı 1.Maddesinde plan ölçeğinin yanlış yazılmış olduğu; her iki planın da 2.26. maddesinde yer alan yönetmeliklerden Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin hali hazırda yürürlükte olmadığı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerektiği; her iki planın da 3.11. maddesi "Güneybirlik tesis olarak tanımlanan kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın minimum %5'i kadar olabilir" hükmünde yer alan minimum ifadesinin yanlış olduğu görüş ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

İlgi (ı)'da kayıtlı yazı ile özetle 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve çevresine yönelik hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oiULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



Kurumumuzca uygun görülmediği; yapımı devam eden Kanalizasyon (Atıksu) Hattı güzergahının sağ ve sol kesiminden en az 3'er metrelik (toplamda 6 metrelik) "Korunma Sınırı" olarak yazımız eki Sayısal (NCZ) Dosya ve Kroki üzerine işaretlenmiş alanın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanda bırakılması, Koruma Alanı içerisinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması, bu alan içerisinde yapılacak her türlü çalışma öncesi Kurumumuza bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde Kurumumuzun uygun gördüğü şekilde yapılması gerektiği; taslak planlarda ayrılan dere yatakları için DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden uygundur görüşü alınması gerektiği; Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığından yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporu'na eklenmesi gerektiği; söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği; planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği; daha önce alana ilişkin ilgi (a) yazımızla iletilen MUSKİ'nin 31.08.2021 tarihli ve 25954 sayılı yazısında belirtilen hususların yerine getirilmediğinden dolayı uygun görülmemiş olup, bahse konu hususların yerine getirilmesi kaydıyla hazırlanacak olan plan taslaklarının MUSKİ'ye sunulması akabinde Kurum görüşünün bildirileceği ifade edilmiştir.

İlgi (b) dilekçe ekinde iletilen taslak plan üzerinde yapılan incelemeye göre; planlama alanının 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içinde, zeytinli tarla vasıflı 305 ada, 1 parsel ile kuzeyde orman mülkiyetindeki alanlardan oluştuğu; planlama alanının Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği Turizm Merkezi sınırları içerisinde kaldığı ve Yalıçiftlik 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı kapsamında "T1" notasyonlu "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmış olduğu; taslak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında sahil şeridinin ilk 50 metresinin özel rekreatif alan, ikinci 50 metresinin günübirlik tesis alanı olarak planlandığı; sahil şeridinin geri sahasının ise 305 ada, 1 parselin özel rekreatif alan ve günübirlik tesis alanı planlanan alanlar dışındaki kısmı ile kuzeyindeki orman alanlarının Turizm Alanı olarak planlandığı; orman mülkiyetinde planlanan turizm alanıyla 305 ada, 1 parsel arasında kademe hattının düzenlendiği; zeytinli tarla vasıflı 305 ada, 1 parselde planlanan günübirlik tesis alanı ve turizm alanı kullanımlarında plan üzerinde (Z) notasyonu eklendiği; 3.10 nolu plan hükümlerinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşü doğrultusunda planda (Z) kodlamasıyla belirtilen otel alanlarında Zeytincilik Kanunu kapsamında yapılaşmanın belirleneceğinin belirtildiği; orman mülkiyetinde kalan kademe hattıyla ayrılan turizm alanında (otel alanı) E:0.30 olarak yapılaşma koşulunun belirlendiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, plan dosyasında yer alan Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarihli görüş yazısında 305 ada, 1 parsel kuzeyinde devlet ormanı bulunduğu; bu alanın hazırlanacak planda devlet ormanı olarak gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, görüş yazısında planlama alanına bitişik iki adet tahsis alanının bulunduğu bahsedilmiş, ancak planlama alanına dahil edilen ve görüş yazısının aksine turizm alanı olarak planlanmış olan kuzeydeki devlet ormanının turizm alanı olarak kullanımına ilişkin herhangi bir iznin bulunduğu dair bilgi ve belgenin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, planlama alanı içinde turizm alanı olarak planlanan devlet ormanının Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda planda orman alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı orman alanını kapsadığından yapılacak imar planı çalışmasında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesi 7. Fıkrasındaki "(7) (Ek:RG-20/11/2021-

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oiULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



31665-ÇK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.” hükmü doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

305 ada, 1 parselin zeytinli tarla vasıflı olması nedeniyle İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşü doğrultusunda Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirildiği ifade edilmiş ve 3573 sayılı Kanununun 20. Maddesi ikinci bendine tabi olduğu belirtilerek, tapı vasfının değiştirilemeyeceği, ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, 305 ada, 1 parselin özel rekreatif alan, günübirlik tesis alanı ve turizm alanı (otel alanı) olarak planladığı ve plan hükümlerinde (3.10 nolu hüküm) sadece otel alanı olarak planlanan alana ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşüne atıfta bulunarak Zeytincilik Kanununa göre yapılaşma koşullarının belirleneceği belirtilmiş, planda ayrılan özel rekreatif alan ve günübirlik tesis alanındaki yapılaşmada Zeytincilik Kanununa göre yapılaşacağı belirtilmemiş olduğundan söz konusu kullanımlardaki yapılaşma koşulları 3573 sayılı Kanununun 20. Maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Bu alanlarda da yapılaşma koşulları belirlenirken Zeytincilik Kanununa göre yapılaşacağını açıklayıcı hüküm eklenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarihli görüşünde zeytinli tarlada ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Ancak, planda bu alan turizm alanı olarak planlanmış ve plan hükümlerinin 3.10 nolu maddesinde (Z) kodlu turizm alanı planlanan kısımlarda 5000 m²'den küçük ifrazın yapılamayacağı ifade edilerek İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne aykırı yapılaşma koşulunun belirlendiği tespit edilmiştir.

Zeytincilik Kanununa tabi olmayan, taslak plandaki diğer Turizm Alanı için (devlet ormanında ayrılan turizm alanı) 3.10 nolu plan hükümlerinde belirlenen ifraz koşullarının Yalçıftlık 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planına uygun olduğu; ancak, Yalçıftlık 1/25.000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde turizm tesis alanı (T1) için ifraz koşulunun “5.2.7 ifraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir. Planın onayından önce 3000 m²'nin altında teşekkül etmiş ancak 2000 m² ve üzerinde olan parsellerde turizm tesisi yapılabilir.” şeklinde belirtildiği; 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Bodrum İlçesi Özel Plan hükümlerinde turizm alanları için “yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=7.500m²” olarak belirlenmiş olduğundan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ifraz koşullarının 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, plan hükümlerinin plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmadığı; fonksiyon alan tanımı, emsal, maksimum bina yüksekliği, kat adedi, minimum parsel büyüklüğü, minimum ifraz büyüklüğü gibi alt ölçek plan kararlarının 1/25000 ölçekli Yalçıftlık Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde belirlenmiş olduğu ve imar planlarına aynen aktarıldığı, imar planlarında ise daha detaylı plan kararları geliştirilmediği tespit edilmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2021 tarihli yazısında belirtilen derelerin taşkın alanlarında herhangi bir yapının yapılmamasının belirtildiği; ancak, taslak planda taşkın sahalarının içinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlendiğinden DSİ görüşüne uyulmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, plan üzerinde ve plan hükümlerinde taşkın sahalarında herhangi bir yapının yapılmaması için gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Planlama alanında Kıyı Kanunu uyarınca 100 m genişlikte sahil şeridi tanımlanarak kullanım kararlarının belirlendiği; buna göre ilk 50 m'nin “özel rekreatif alan” olarak düzenlendiği, ikinci 50 m içinse “Günübirlik Tesis Alanı” ve “Günübirlik Turizm Yapı ve Tesisleri Alanı” olmak üzere iki farklı kullanım önerildiği ve plan hükümlerinin 3.11 numaralı maddesinde bu alanların sahil şeridinin gerisindeki turizm alanının tamamlayıcısı niteliğindeki günübirlik turizm yapı ve tesislerinin yer alabileceği alanlar olarak tanımlandığı; bu alanlarda emsal hesabının turizm alanı için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak yapılacağı açıkladığı; öte yandan plan hükümlerinin 3.12 numaralı maddesinde günübirlik tesis alanlarında yer alacak kullanımlar ile yapılacak yapı ve tesislerin maksimum bina yükseklikleri Kıyı Kanununda belirlendiği şekilde Bina yüksekliği Yençok:4.50 m. (1

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: o1ULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



kat), asma kat yapılması halinde (asma kat emsale dahil olmak üzere) Yençok:5.50 m. olarak öngörüldüğü tespit edilmiş olup, kıyı ve imar mevzuatında yer almayan yeni bir kullanım tanımı getirilerek sahil şeridinin ikinci 50 m bandında yer alan ve aynı nitelikteki kullanım alanlarına farklı plan kararları önerilmesinin kamu yararına ve eşitlik ilkesine aykırı bir biçimde ayrıcalıklı arazi kullanım deseni oluşmasına sebep olacağı; bu durumun imar mevzuatı, kıyı mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17. Maddesinde "Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Planlama alanında kıyıya ulaşan aynı zamanda dere için servis yolu niteliği taşıyan 7 metrelik yaya yolu düzenlendiği; ancak, söz konusu yolun sürekliliği sağlanmadığından kıyı erişiminin amaçlanmadığı; bu halde ulaşım şemasının kıyı ve sahil şeritlerinin toplumun kullanımına açık, kamu yararı gözetilerek herkesin serbest ve eşit olarak erişebileceği şekilde düzenlenmesi ilkesine uygun olarak tasarlanmadığı; bu durumun imar mevzuatı, kıyı mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, taslak planda ayrılan turizm tesis alanının ana ulaşım hattına bağlantısının sağlanarak, ulaşılabilirliğine ilişkin gerekli analizlerin yapılarak ulaşım şemasının oluşturulması gerekmektedir.

İlgi (a) yazımızda da bildirildiği üzere, Bodrum-Yalı Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosya içeriğinde iletilen DSİ Dere Analiz paftasında yer alan Kuru Dere-2'nin 305 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza saptandığı ve bütüncül bahse konu imar planlarının iptaline konu Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2018/654-K.2019/204 sayılı iptal kararları arasında dere yatağının denize ulaştırılmadığı gerekçesinin yer aldığı, dolayısı ile 305 ada, 1 parselin bütüncül plana dahil etmeksizin yapılan tüm planların mahkeme iptal gerekçelerini sağlamayacağından mahkeme kararı gereği hem Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih E.5614 sayılı yazısı ile bildirilen Tavşanburnu Mevkii'nde 3. etap olarak verilen etap sınırının revize edilmesi, hem de söz konusu plan talebine konu taşınmazın bütüncül planın çalışması kapsamında dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususlar, bitişiğindeki Bodrum-Yalı Tavşanburnu Mevkii III. Etap Koruma Amaçlı İmar Planına ilişkin Mahkemenin iptal gerekçeleri ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (g) yazısına göre trafik etüdünün yapılması gerektiği görüşü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün ilgi (ı) yazısına göre daha önce iletilen görüşlerine uyulmadığından uygun değerlendirilmediği yönündeki görüşü çerçevesinde söz konusu planlama çalışmasının bütüncül planlama yaklaşımıyla yeniden irdelenmesi gerekmekte olup, söz konusu alandaki plan çalışmasının üst ölçekli plan kararları ve kurum/kuruluş görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oiULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)



- 1- İlgil (d) Yazı
- 2- İlgil (g) Yazı
- 3- İlgil (t) Yazı ve Eki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: o1ULNO-uhhEeX-0G5Ngs-avJsLt-hhWa0gkJ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Feyza ONAY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3027)





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-88106925-115.01.05-141587
Konu : Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mah., 305
Ada, 1 Parsel

14.09.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 12.09.2022 tarihli ve 53618066-115.01.05/140829 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak koruma amaçlı 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı yönelik Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. maddesinde;

Madde 21: '(1) İmar planları yapılırken; konut, ticaret, sanayi ve organize sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında, yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına imkân verecek şekilde yeşil kuşaklar ayrılması mecburidir.

(2) İmar planlarının tasarımında donatı alanları ile yerleşim fonksiyonları belirlenirken, bina sınıflandırmalarındaki yangın tedbirleri esas alınır.

(3) Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu 75 m'den fazla olamaz. Uzunluğu 75 m'den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenliğe ve erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler yapılır ve alınması gereken tedbirler plan müellifi tarafından plan notunda belirtilir.

(4) Plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

(5) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda yapı cephesinden itibaren yatayda 300 m, arazi eğiminin % 40'tan fazla olduğu alanlarda ise yatayda 500 m mesafede, kendiliğinden doğal yetişen orman örtüsünün bulunmaması ile düşük yangıncılık özelliğine sahip orman örtüsünün bulunması veya bu mesafeler içerisinde parsel sınırı dışında 50 m'den daha geniş karayolu, akarsu ve benzeri yangının ilerlemesine mani olabilecek fiziki engeller bulunması durumları hariç olmak üzere; orman yangınlarından kaynaklı alev ve/veya sıcaklığın tesislere ait yapılara ve depolama sahasına sirayet etmesini engellemek amacıyla tesise ait yapı cephesinden ve depolama sahasından itibaren 100 m mesafe içerisinde dış yangın bölgesi teşkil edilir ve bu Yönetmelikte belirtilen ilave tedbirler alınır. Arazi eğiminin % 30 ila % 55 arasında olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 2 kat, diğer yönlerde 1,5 kat artırılır. Arazi eğiminin % 55'ten fazla olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 4 kat, diğer yönlerde 2 kat artırılır. Orman örtüsünün yangıncılık özelliği Orman Bölge Müdürlüklerince belirlenir. Dış yangın bölgelerinde yapı cephesinden itibaren;

a) 1,5 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme ve bitki bulundurulmaz, bu alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: xi+3OR-xK3XXi-EH/5Ff-2ICQha-KWNeSBMj Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Fuat Ardic Cad. No:3 Mentеше / Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)212 64 33
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müşerref Kübra ŞAHİN
İtfaiye Eri
Telefon No:(252)214 18 47-(2705)



b) 1,5-10 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme bulundurulmaz, ağaçlandırma yapılmaz. Bu mesafe içerisinde arazi eğiminin % 20'yi geçtiği hâllerde yapı cephesinden 3,5 m mesafeye kadar olan alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

c) 10-30 m mesafe içerisinde varsa ağaç araları 3 m'den az olamaz, tabii zeminden 2 m'ye kadar olan dallar temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

ç) 30-100 m mesafe içerisinde tabii zeminden 2 m'ye kadar olan ağaç dalları temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

(6) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Beşinci fıkrada belirtilen alanlarda, söz konusu fıkradaki tedbirler ilgisine göre yapı sahibi ve yetkili idaresince alınmadıkça 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında sayılan kullanım sınıfına haiz yapı yapılamaz, bunlara ruhsat düzenlenemez ve faaliyetlerine izin verilemez.

(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.'

Madde 22: (1) İtfaiye araçlarının şehrin her binasına ulaşabilmesi için, ulaşım yollarının tamamında itfaiye araçlarının engellenmeden geçmesine yetecek genişlikte yolun trafiğe açık olmasına özen gösterilir. Özellikle park edilmiş araçlar sebebiyle itfaiye araçlarının geçişinin engellenmemesi için, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre, belediye trafik birimleri ile emniyet trafik şube müdürlüğü, normal zamanlarda yolları açık tutmakla yükümlüdür. Bunlar, yangın anında ulaşımın sağlanması için, park edilmiş araçlara veya özel mülkiyete zarar vermeyecek tedbirleri alarak ulaşım yollarını açma yetkisine sahiptirler.

(2) İtfaiye araçlarının yaklaşabildiği son noktadan binanın dış cephesindeki herhangi bir noktaya olan yatay uzaklık en çok 45 m olabilir.

(3) İç ulaşım yolları, herhangi bir binaya ana yoldan erişimi sağlayan yollardır. İç ulaşım yollarında olağan genişlik en az 4 m ve çıkmaz sokak bulunması hâlinde en az 8 m olur. Dönemeçte iç yarıçap en az 11 m, dış yarıçap en az 15 m, eğim en çok % 6 ve düşey kurp en az R=100 m yarıçaplı olur. Serbest yükseklik, en az 4 m ve taşıma yükü 10 tonluk arka dingil yükü düşünülerek en az 15 ton alınır.

(4) İç ulaşım yolundan binaya erişim için gerekli açılı mesafe, o bölgeye hizmet verecek itfaiyede bulunan araçların erişim imkânlarından daha uzak ise, itfaiye aracının binaya yanaşmasına engel olabilecek çevre veya bahçe duvarları, itfaiye aracı tarafından kolaylıkla yıkılabilecek şekilde zayıf olarak yapılır. Bu şekilde zayıf olarak yapılan duvar bölümü, en az 8 m uzunluğunda olur; kolayca görünebilecek şekilde kırmızı çapraz işaret konularak gösterilir ve önüne araç park edilemez.

(5) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/6 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda, orman ile parsel sınırı arasında 21 inci maddenin yedinci fıkrasındaki koşullar sağlanamaması hâlinde binaların parsel sınırında üçüncü fıkrada belirtildiği şekilde orman sınırı boyunca beton iç ulaşım yolu yapılır. Bu yollara araç park edilemez, itfaiye araçlarının geçişine engel olacak şekilde malzeme depolanamaz.' denmektedir.

Söz konusu alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları için yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Sezai KOYUNCU
İtfaiye Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: xi+3OR-xK3XXi-EH/5Ff-2ICQha-KWNeSBMj Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Fuat Ardıç Cad. No:3 Mentеше / Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)212 64 33
e-Posta: info@mugla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.mugla.bel.tr>
Kep Adresi: muglabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müşerref Kübra ŞAHİN
İtfaiye Eri
Telefon No:(252)214 18 47-(2705)





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-21365915-115.01.05-142525
Konu : Bodrum İlçesi, Yalı-kızılağaç Mahallesi,
305 Ada, 1 Parsel Koruma Amaçlı İmar
Planı Kurum Görüşü

16.09.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Nazım Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 12.09.2022 tarihli ve 53618066-115.01.05/140829 sayılı yazımız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi, 305 Ada 1 Parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak Koruma Amaçlı İmar Planı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Çalışmalarına yönelik kurum görüşü talep edilmektedir.

Bu bağlamda; planlama çalışması yapılmak istenen alanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi uyarınca;

Alanın bölgedeki yerinin belirtilmesi, etrafında bulunan merkezi alanlar ve yerleşim bölgeleri ile havaalanı, sanayi bölgesi, hastane, AVM vs. gibi yoğun talep çeken büyüklükteki temel donatı alanlarına mesafesinin ve ulaşım bağlantılarının gösterilmesi,

Bölge içerisinde yol kademelerinin belirlenmesi ve söz konusu yol kademelerinin birbiri ile bağlantılarının belirtilmesi,

Bölgede var olan kavşakların çözümlerinin yapılması, uygulama projesine altlık olacak şekilde kavşakların tasarlanması ve geometrik düzenlemesinin planlarda gösterilmesi,

Planlanan yolların ölçek gözetmeksizin kavşak oluşturan bölgelerinde dönüş yarıçaplarının minimum 10 metre olarak belirlenmesi (yol kademelenmesine göre değişebilir),

Bölgeye getirilecek kullanımlar doğrultusunda yol genişliklerinin belirlenmesi ve ana yollar üzerine getirilecek kullanımlardan dolayı servis yolu gereksiniminin incelenmesi,

Bölgeye hizmet edecek, mevcutta ve uzun vadede planın uygulanması sonucunda ihtiyaç duyulacak otopark sayısının ve söz konusu ihtiyacın plan bütününde nasıl karşılanacağı belirlenmesi; ihtiyaçlar doğrultusunda bölge otoparklarının ve/veya yol üstü araç park yerlerinin belirlenerek plana işlenmesi,

Parsellerin servis alacağı yollardan giriş-çıkışının (geçiş yolunun), Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı içerisinde kalan karayollarında "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan karayollarında "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda belirlenmesi,

Bisiklet -yaya ve toplu taşıma sistemlerinin bütünleştirilmesi ve ilişkilerinin kurulması,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: m4dKBZ-4Wf7eJ-/q/5OH-jgz+FR-ctDA7CzP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Melis KESGİN
Şehir Plancısı
Telefon No:



Bisiklet ve yaya yollarının ve dolaşım şemalarının belirlenmesi, var ise bisiklet ve/veya yaya öncelikli yolların belirtilmesi, bisiklet duraklarının/istasyonlarının tespit edilmesi,

Toplu taşıma güzergahları doğrultusunda yol ağının değerlendirilmesi, toplu taşıma durak yerlerinin planlara işlenmesi,

Bölgenin mevcuttaki taksi durak yerlerinin ve bekleme yerlerinin planlara işlenmesi,

Bölgeye getirilen kullanımlar doğrultusunda yük araçlarının yük indirme-indirme yerlerinin ve depolama alanlarının imar planlarında gösterilmesi,

Var ise hastane, AVM, sanayi bölgesi, katlı otopark gibi yoğun talep çeken büyüklükteki donatı alanları için mevcut ulaşım durumunun ve bağlantılarının, bölge ulaşım ağındaki yerinin, yerel ulaşım ağındaki yerinin, plan çalışması ve öneri ulaşım ağının, öneri ulaşım ağında üst kademe yollara bağlantı şemasının, kullanım değişikliğinin getirdiği ilave otopark ihtiyacının nasıl çözüleceğinin, otopark giriş ve çıkışlarının belirlenmesinin bilgilerini içeren ayrıca noktasal bazda trafik etüdünün yapılması ve sonuçlarının planda gösterilmesi,

Bölgede tarımsal faaliyetlerin olması durumunda; tarım araçlarının ana yollara bağlantılarını mümkün olduğunca azaltan dolaşım şemalarının ve toplayıcı yolların imar planlarında gösterilmesi konularını içeren planlama alanına yönelik trafik etüdünün yapılması koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmemektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Serdal ARGEN
Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: m4dKBZ-4wE7eJ-/q/5OH-jgz+fR-ctDA7CzP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Melis KESGİN
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-93846640-754-25954
Konu : Kurum Görüşü (Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mah. 305 Ada 1 Parsel) Hk.

31.08.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Modül Planlama'nın 18.08.2021 tarih ve 63298 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde koruma amaçlı imar planı hazırlanacak olup, ekli haritada sınırları belirtilen planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde mevcut altyapı (içme-kullanma suyu, kanalizasyon vb.) hatları ile projesi tamamlanan veya planlanan altyapı verilerinin gönderilmesi ve Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Genel Müdürlüğümüz arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiftlik Mahallelerimizin atıksularının bertarafını sağlamak amacı ile yapılacak Kanalizasyon (Atıksu) Hattımız geçmekte olup, yazımız ekinde tarafınıza Sayısal (NCZ) dosya içerisinde gönderilmektedir.

Söz konusu, planlama çalışmaları sırasında Sayısal (NCZ) Dosya içerisinde gönderilen Kanalizasyon (Atıksu) Hattımızın geçtiği güzergahın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması ve planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda derelerin genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesissten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ali TEKKAYA
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Sayısal (NCZ) Dosya (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği:

Bilgi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DctpWY-n3Pq4D-6cdwBY-5HBUFHno Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Mentеше / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:



MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞ. VE
TİC. LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye
İş Merkezi No:4/17 Balgat Çankaya/ANKARA

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DcTpWY-n3Pq4D-6cdwBY-5HBUFHno Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Menteşe / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:





T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-93846640-115.01.05-78438
Konu : Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi
305 Ada 1 Parsel Hk.

30.09.2022

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) Modül Planlama'nın 18.08.2021 tarihli ve 63298 sayılı yazısı.
b) 31.08.2021 tarihli ve 25954 sayılı yazımız.
c) 12.09.2022 tarihli ve 140829 sayılı yazımız.

İlgi (c) yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu, Bodrum İlçesi, Yalı-Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve çevresine yönelik hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde; ilgi (a) yazı ile planlama çalışmaları öncesi Kurum görüşümüz talep edilmiş olup, ilgi (b) yazı ile de Kurum görüşümüz bildirilmiştir.

İlgi (b) yazımız da "... taşınmaz içerisinde *Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Genel Müdürlüğümüz arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiflik Mahallelerimizin atıksularının bertarafını sağlamak amacı ile yapılacak (yapılmakta olan) Kanalizasyon (Atıksu) Hattımız geçmekte olup, yazımız ekinde tarafınıza Sayısal (NCZ) dosya içerisinde gönderilmektedir. Söz konusu, planlama çalışmaları sırasında Sayısal (NCZ) Dosya içerisinde gönderilen Kanalizasyon (Atıksu) Hattımızın geçtiği güzergahın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması...*" denilmiş olup, hazırlanan taslak planlarda işlenmediği görülmüştür.

Bu sebeple; 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve çevresine yönelik hazırlanan taslak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kurumumuzca **uygun görülmemiş** olup, yapımı devam eden Kanalizasyon (Atıksu) Hattı güzergahının sağ ve sol kesiminden en az 3'er metrelik (toplamda 6 metrelik) "Korunma Sınırı" olarak yazımız eki Sayısal (NCZ) Dosya ve Kroki üzerine işaretlenmiş alanın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanda bırakılması, Koruma Alanı içerisinde herhangi bir inşaii faaliyette bulunulmaması, bu alan içerisinde yapılacak her türlü çalışma öncesi Kurumumuza bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde Kurumumuzun uygun gördüğü şekilde yapılması gerekmektedir.

Söz konusu, taslak planlarda ayrılan dere yatakları için DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden uygundur görüşü alınmalıdır.

Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebekemiz (sisteme dahil edilmediğinden

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: Hix41j-pm2bGk-eh1HQL-PAqsrC-rnWIZHHN Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Menteşe / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No:
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:



dolayı, sisteme dahil edildiğinde atıksu bağlantısı için gerekli hususların yerine getirilmesi gerekmektedir.) bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporu'na eklenmelidir.

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "*Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür*" denilmektedir.

Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır.

Konuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabilecektir.

Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda ve ilgi (b) yazımızda belirtilen hususların yerine getirilmediğinden dolayı Kurumumuzca uygun görülmemiş olup, bahse konu hususların yerine getirilmesi kaydıyla hazırlanacak olan plan taslaklarının Kurumumuza sunulması akabinde Kurum görüşümüz bildirilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ali TEKKAYA
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- İlgili (b) Yazımız (2 Sayfa)
- 2- Sayısal (NCZ) Dosya (1 Adet)
- 3- Kroki (1 Adet)

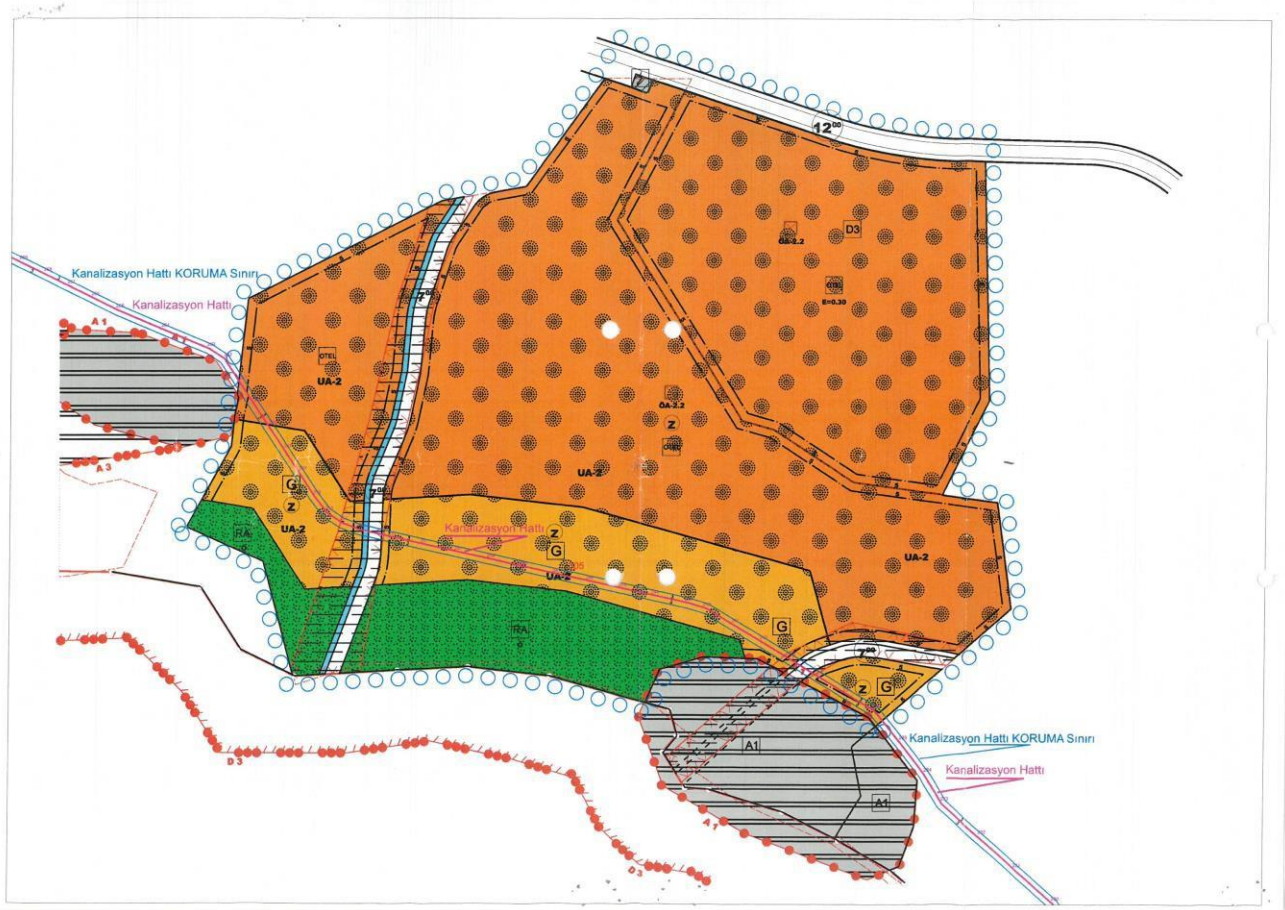
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Hix41j-pm2bGk-eh1HQL-PAqsrC-rnWIzHHN Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Mentеше / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No:
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:







T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-93846640-754-25954
Konu : Kurum Görüşü (Bodrum İlçesi, Kızılağaç
Mah. 305 Ada 1 Parsel) Hk.

31.08.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Modül Planlama'nın 18.08.2021 tarih ve 63298 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde koruma amaçlı imar planı hazırlanacak olup, ekli haritada sınırları belirtilen planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde mevcut altyapı (içme-kullanma suyu, kanalizasyon vb.) hatları ile projesi tamamlanan veya planlanan altyapı verilerinin gönderilmesi ve Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 305 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Genel Müdürlüğümüz arasında yapılan protokole istinaden Torba, Kızılağaç ve Çiftlik Mahallelerimizin atıksularının bertarafını sağlamak amacı ile yapılacak Kanalizasyon (Atıksu) Hatımız geçmekte olup, yazımız ekinde tarafınıza Sayısal (NCZ) dosya içerisinde gönderilmektedir.

Söz konusu, planlama çalışmaları sırasında Sayısal (NCZ) Dosya içerisinde gönderilen Kanalizasyon (Atıksu) Hatımızın geçtiği güzergahın yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması ve planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda derelerin genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ali TEKKAYA
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Sayısal (NCZ) Dosya (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği:

Bilgi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DctpWY-n2Pq4D-6cdwBY-5HBUFHno Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Mentese / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:



MODUL PLANLAMA HARİTA İNŞ. VE
TİC. LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye
İş Merkezi No:4/17 Balgat Çankaya/ANKARA

MUGLA BUYUKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0h712H-DctpWY-n3Pg4D-6cdwBY-SHBUFHno Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebys>

Orhaniye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı No:41 Mentеше / Muğla
Telefon No: 2524414848 Faks No: (252)212 48 80
e-Posta: info@muski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.muski.gov.tr>
Kep Adresi: muski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa AKGÜL
Tekniker
Telefon No:





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-30249517-622.01[255.99]-2201717 - 582-1316 22.09.2021
Konu : Muğla İli, Milas İlçesi, Ekindere
Mahallesi 129 Ada 9 Parsel
4.966.62m2 Hak.

MODÜL PLANLAMA - Ahmet KAYA
CEVİZLİDERE MAH.1243 SOK.PALMIYE İŞ MERKEZİ NO.4/17 06520 BALGAT
ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Tarihsiz dilekçeniz.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 305 Ada 1 Parsel taşınmaz ile ilgili Muğla Orman Bölge Müdürlüğüne vermiş olduğunuz tarihsiz dilekçenizin incelenmesi sonucu;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 305 Ada 1 Parsel taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak; Planlama alanı içerisinde 305 ada 1 parsel bitişik ve kuzeyinde Devlet Ormanı bulunmaktadır. Bu alan hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planında Devlet Ormanı olarak gösterilmelidir. Rekreasyon alanı, park, yeşil alan v.s. olarak planlama yapılamaz. Planlama alanına bitişik Bakanlığımızca Kültür ve Turizm Bakanlığına 2634 sayılı Kanuna göre yapılmış iki adet tahsis bulunmaktadır.

1- Bakanlığımızın 19.10.2006 tarih ve 2205-1046/877 sayılı Oluru ile tahsis edilen 99.692,65 m2. Saha teslimi yapılmamıştır.

2- Bakanlığımızın 07.11.2017 tarih ve 2205-1096/266 sayılı oluru ile tahsis edilen 468.315,26 m2 Saha 29.03.2018 tarihinde teslim edilmiştir

Bilgilerinizi rica ederim.

Yasin YAPRAK
Bölge Müdürü

Ek: 16/09/2021 tarihli E-52093940-255.99[255.99]-2176783 sayılı yazı. (Ek konulmadı)

Nesrin ARLI
Bilgisayar İşletmeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B74950E9-82A0-4E4A-8B39-ABBB2D6E3ACF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü/Kadastro ve Mülkiyet Şube
Müdürlüğü Merkez/MUĞLA Bilgi için: Ömer ARSLAN
Telefon No:0(252) 212 28 11 Belge Geçer No:0(252) 212 28 11 Bilgisayar İşletmeni
e-posta:mehmetdemez@ogm.gov.tr internet adresi:muglaobm.gov.tr





T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-46656313-235.01-5516779

09.05.2022

Konu : Bodrum Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1
parsel

Sayın Ahmet KAYA
Cevizlidere Mah. 1243 sk Palmiye İş Merkezi No 4/17 Balgat ANKARA

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.08.2021 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde 305 ada 1 parsel nolu taşınmazda koruma amaçlı imar planı yapmak üzere kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu taşınmaz 10 ha 2320 m² yüzölçüme sahip olup tapu vasfı Zeytinli Tarladır. Tapu vasfı nedeniyle 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirilmiştir. Kanun kapsamında değerlendirilen araziler; 3573 sayılı Kanun'un 20 maddesinin ikinci bendinde ifade edilen "*Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu hâlde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idarî para cezası verilir.*" hükmüne tabi olup bu arazilerde planlama yapılması durumunda kanun maddesinde belirtilen gerekli izinlin alınması kaydıyla toplam kullanılacak alan (yapılaşma, yola terk, kamuya terk vb) parselin %10 nu geçemez. Taşınmazın tapu vasfı değiştirilemez, ifraz edilemez.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla 305 ada 1 parsel nolu taşınmazın koruma amaçlı 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Barış SAYLAK
Vali a.
İl Müdürü



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 87DE01E0-BFF9-483F-872D-534B1E741A77 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Muslihittin Mahallesi Hasat Sokak No:1/4 48050 Mentеше / MUĞLA Bilgi için: Bahadır TAMER Mühendis
Tel: (0252) 214 12 50 Faks: (0252) 214 12 42
E-Posta: mugla@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-46656313-235.01-5516779
Konu : Bodrum Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1
parsel

09.05.2022

Sayın Ahmet KAYA
Cevizlidere Mah. 1243 sk Palmiye İş Merkezi No 4/17 Balgat ANKARA

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.08.2021 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, Yalıçiftlik Turizm Merkezi sınırları içinde 305 ada 1 parsel nolu taşınmazda koruma amaçlı imar planı yapmak üzere kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu taşınmaz 10 ha 2320 m² yüzölçüme sahip olup tapu vasfı Zeytinli Tarladır. Tapu vasfı nedeniyle 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında değerlendirilmiştir. Kanun kapsamında değerlendirilen araziler; 3573 sayılı Kanun'un 20 maddesinin ikinci bendinde ifade edilen "*Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu hâlde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülmez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verilir.*" hükmüne tabi olup bu arazilerde planlama yapılması durumunda kanun maddesinde belirtilen gerekli izinlin alınması kaydıyla toplam kullanılabilir alan (yapılaşma, yola terk, kamuya terk vb) parselin %10 nu geçemez. Taşınmazın tapu vasfı değiştirilemez, ifraz edilemez.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla 305 ada 1 parsel nolu taşınmazın koruma amaçlı 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Barış SAYLAK
Vali a.
İl Müdürü

10-05-2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 87DE01E0-BFF9-483F-872D-534B1E741A77
Muslihittin Mahallesi Hasat Sokak No:1/4 48050 Mentеше / MUĞLA
Tel: (0252) 214 12 50 Faks: (0252) 214 12 42
E-Posta: muqla@tarimorman.gov.tr Keş: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Bahadır TAMER
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
4. Bölge Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRANA SAHİP ÇIK

Sayı : E-28640755-271-2830788

29.09.2021

Konu : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıçiftlik Turizm
merkezi İmar planı hk.

MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Modül Planlama Harita İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi'nin 16.08.2021 tarihli ve
2480842sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıçiftlik Turizm merkezi sınırları içerisinde bulunan 305 ada 1 numaralı parselde hazırlanması planlanan koruma amaçlı imar planı'na ilişkin kurum görüşümüz istenmiş olup, alanın içerisinde veya yakın çevresindeki korunan alan bulunması durumunda (milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları ve tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme ve koruma sahaları, sulak alanlar vb. gibi alanlar) ait sayısal veriler ile bilgi ve belgelere ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

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 ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup, ilgi yazınızda talep edilen koruma bölgelerine ait sayısal bilgiler Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü web sitesinde <https://www.tarimorman.gov.tr/DKMP/Menu/26/Korunan-Alanlar> linkinde yer almaktadır

Ancak kayıtlarımızda bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır.

Bu minvalde söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Kerim GENÇOĞLU
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne
Muğla Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B8A59E6F-C534-4EF5-8C2A-332109E5B065

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Tevfikkiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA

Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Can
KAHRAMAN KÖSEMEK
Bilgisayar İşletmeni



MÖDÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş
Merkezi No: 4/17 Balgat ÇANKAYA / ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B8A59E6F-C534-4EF5-8C2A-332109E5B065

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Tevfikkiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA
Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Can
KAHRAMAN KÖSEMEK
Bilgisayar İşletmeni

