



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

BODRUM (MUĞLA)
YALIÇIFTLIĞI TURİZM MERKEZİ
YALI - KIYI KESİMİ I. ETAP KORUMA AMAÇLI
REVİZYON VE İLAVE
(1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalı yerleşmesi içinde Çiftlik ve Kızılağaç mahallelerinin kıyı kesiminde bulunmaktadır.

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.

Ayrıca planlama alanı ve içinde bulunduğu bölge sınır değişikliği yapılarak 3.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yalıçiftliği Turizm Merkezi sınırları içinde yer almaktadır.

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 Yalıçiftlik 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.

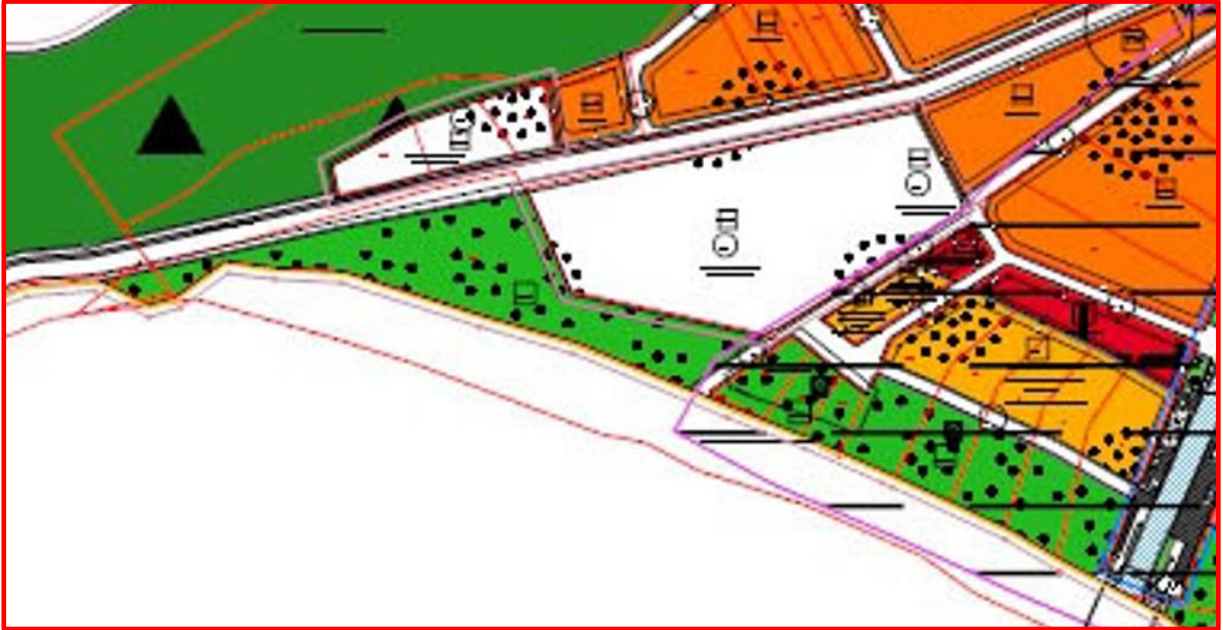
Bölgedeki diğer üst ölçekli plan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planıdır. 07.02.2013 tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. maddesi uyarınca ilave-revizyon 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı onaylanmıştır. Ancak daha sonra bu plana açılan davalar sonucunda söz konusu planın bazı bölümlerinde Danıştay 6. Dairesinin E:2013/9073 K. 2020/2277 sayılı kararı ile iptal kararı verilmiştir. İptale konu alanlardan biri de planlamaya konu alanın bulunduğu bölümdür. Bu sebeple bu bölgede yeniden bir plan hazırlanarak Bakanlık Makamınının 09.03.2021 tarih ve 476479 sayılı Olur’u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı

Daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığının itirazı kapsamında askıya çıkan planın plan notlarının;

- 2.1. Genel Hükümler ve 3.9. Otel Alanları maddesinde "*Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*" adının "*Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*" olarak düzeltilmiştir.
- 3.1. Otel Alanları maddesindeki "*Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen kullanımların müstakil kullanıma uygun bölümleri tapuya ayrı ayrı tescil ettirilebilir. Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunluluğu aranmaz. Bu alanlardaki kullanımlara ayrı ayrı işletme belgesi verilebilir.*" hükmü kaldırılarak "*Bu alanlarda Turizm Yatırım ve İşletme Belgesi alınması zorunludur. Turizm Tesis ve Yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu şerh düşülecektir.*" hükmü eklenmiştir.
- 3.13 maddesindeki "*Planda Bodrum-Çiftlik Yoluna Cepheli Otel Alanlarında gerek tesise gerekse tesis dışına yönelik bar, kafe, yeme içme birimleri, eğlenceye yönelik kullanımlar ile günlük tüketime yönelik satış üniteleri ve ticari birimler yapılabilir. Bu tür kullanımlar için parsel toplam inşaat alanının en fazla % 10'u kullanılabilir. Bu alanlarda yapı yüksekliği Yençok: 7.50 m.dir.*" hükmü kaldırılmıştır.

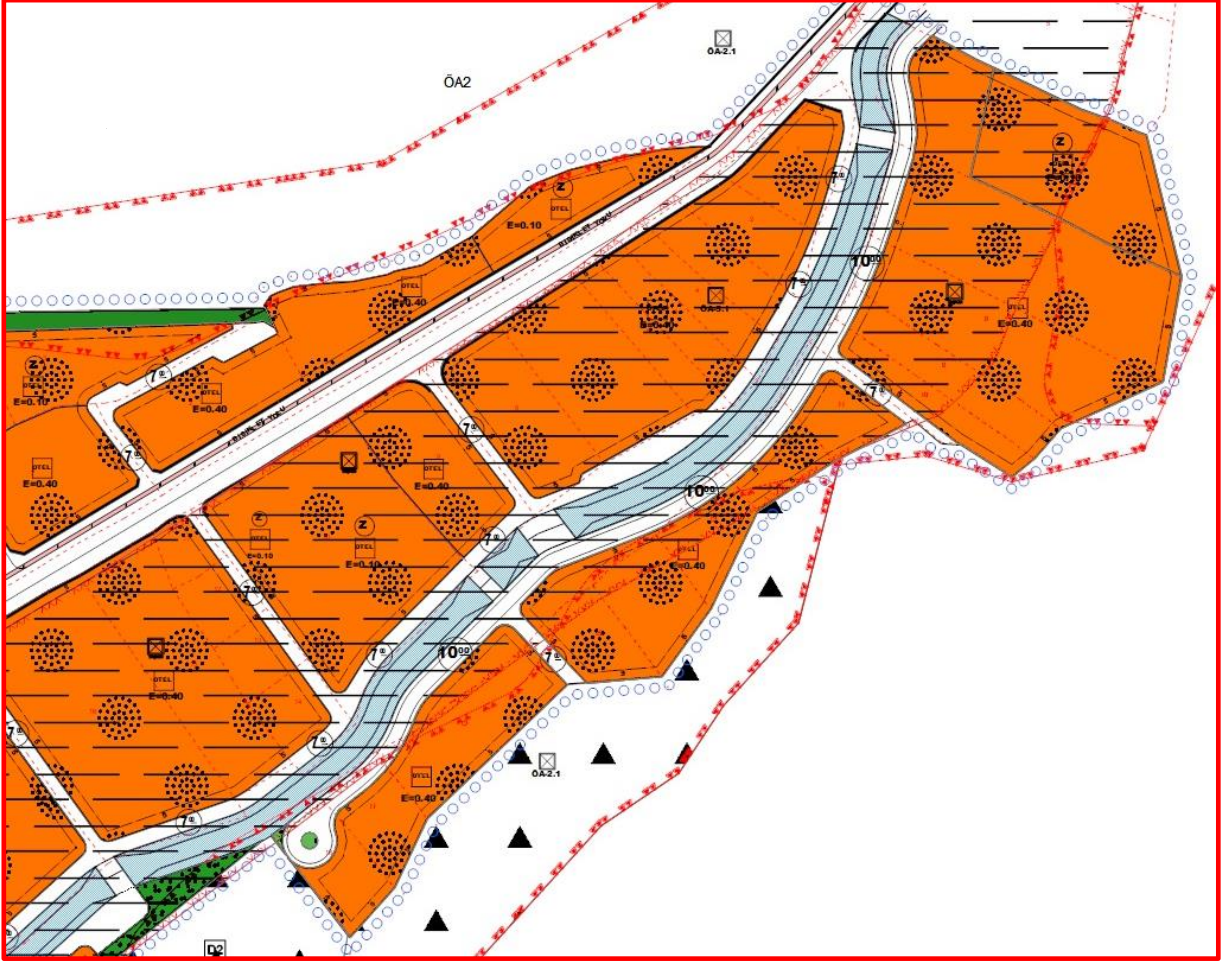
Yine planlama alanında kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metresi içinde yer alan bölüm ilgili mevzuat uyarınca askıya çıkan planda Özel Rekreatif Alan olarak ayrılmış iken yni düzenleme ile planlama alanının en batı ucunda kalan kısım Rekreatif Alan olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 2: Rekreatif Alan Olarak Düzenlenen Bölüm



Bir diğer itiraz kapsamında planlama alanının kuzeydoğu kesiminde yer alan Karaharıplı Deresinin diğer sahilinde yer alan turizm alanlarına cephe verecek şekilde 10 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır.

Şekil 3: Taşıt Yolu Olarak Düzenlenen Bölüm



Bunun dışında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yukarıda belirtilen tüm düzenlemeler hem 1/5000 ölçekli nazım hem de 1/1000 ölçekli ilave imar planında yapılmış olup düzenleme sonrası alan dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Bu kapsamda orman alanlarının plan sınırları dışına alınmasıyla birlikte askıya çıkan planda toplam alan 66.97 hektar ile yapılan değişikle toplam alan 59.48 hektar olmuştur. Turizm alanı (otel) olarak ayrılan alanlar 28.85 hektardan 10 metrelik taşıt yolunun geçirilmesiyle birlikte 28.68 hektar olmuştur. Planlama alanı içindeki orman alanlarının büyüklüğü ise 14.58 hektardır. Bu kullanımlar dışında tüm kullanımlar ve büyüklükleri aynen korunmuştur. Ancak toplam planlama alanın askıya çıkan plandan daha küçük olması sebebiyle sadece alan dağılım oranlarında değişiklikler olmuştur.

Bodrum (Muğla) Yalıçiftliği Turizm Merkezi
Yalı-Kıyı Kesimi I. Etap Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Tablo 1: Alan Dağılım Tablosu

Kullanımlar	MEVCUT PLAN			ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		
	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Otel Alanları	288463.87	28.85	43.07	286763.682	28.68	48.21
Günöbirlik Tesis Alanları	7680.53	0.77	1.15	7680.53	0.77	1.29
Ticaret Alanları	3965.94	0.4	0.59	3965.94	0.40	0.67
Orman Alanları	220038.33	22	32.85	145750.61	14.58	24.50
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	2020.57	0.2	0.3	2020.57	0.20	0.34
Park ve Yeşil Alanlar	884.967	0.09	0.13	884.97	0.09	0.15
Rekreatif Alanlar	30108.57	3.01	4.5	30108.57	3.01	5.06
Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)	1317.02	0.13	0.2	1317.02	0.13	0.22
Trafo Alanı	166.37	0.02	0.02	166.37	0.02	0.03
Dere-Kanal	17022.7	1.7	2.54	17022.7	1.70	2.86
Bisiklet Yolu	4674.61	0.47	0.7	4674.61	0.47	0.79
Yollar	93397.473	9.34	13.95	94474.087	9.45	15.88
Toplam	669740.95	66.97	100	594829.659	59.48	100.00

Şekil 4: Askıya Çıkan Revizyon ve İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: Yeni Düzenlenen Revizyon ve İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 6: Askıya Çıkan Revizyon ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 7: Yeni Düzenlenen Revizyon ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

