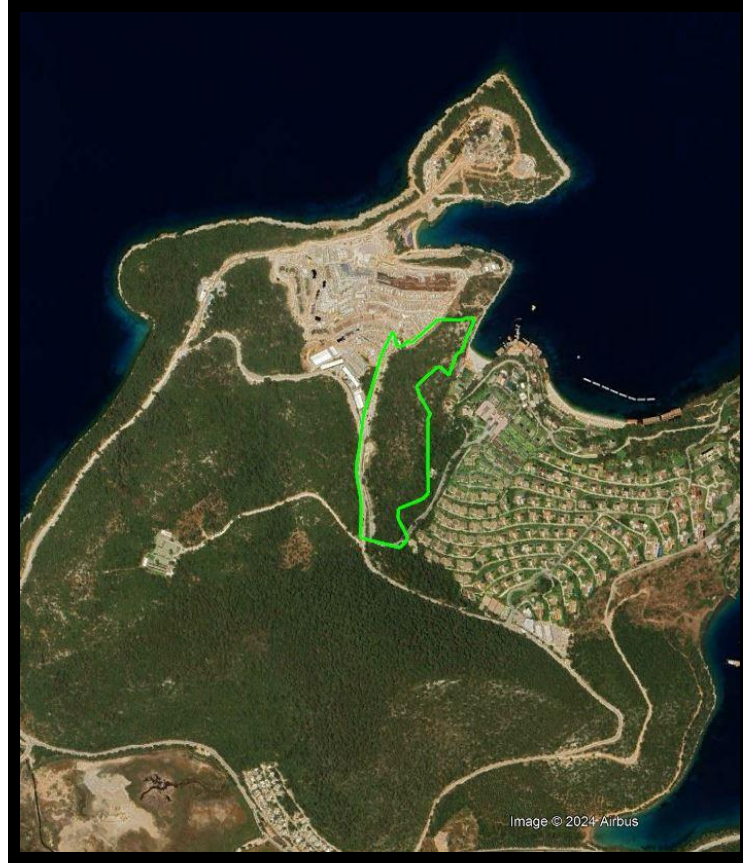




**MUĞLA – BODRUM
TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ
ÇOMÇA MEVKİİ IV. ETAP KORUMA AMAÇLI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



2024

MUĞLA-BODRUM
TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ
ÇOMÇA MEVKİİ IV. ETAP KORUMA AMAÇLI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA EKİBİ		
ÜNVAN	ADI SOYADI	İMZA
Şehir Plancısı	Özgür ALMAÇ	
Şehir Plancısı	Cenk Mehmet OĞUZSOY	
Şehir Plancısı	Erdem ÖZTÜRK	
Y. Peyzaj Mimarı	Fatih KARAARSLAN	
Restoratör Mimar	Funda BÖKE	
Sosyolog	Yusuf TEMİZ	
Arkeolog	Yunus AYATA	

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	İ
AMAÇ VE YÖNTEM	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	8
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
3.1.Fiziksel Yapı	13
3.1.1. Jeolojik Yapı ve Depremsellik	13
3.1.2. İklim Yapısı	18
3.1.3. Tarım, Orman ve Su Durumu	19
3.3 Sosyal, Ekonomik ve Demografik Yapı.....	19
3.4. Teknik Altyapı	20
3.5. Trafik Etüdü	21
3.6. Yapı Yasaklı Alan	26
3.7. Özel Kanunlara Tabi alanlar	26
3.8. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	27
3.9. Mülkiyet Yapısı.....	29
3.10. Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı	34
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	34
5. SENTEZ.....	34
6. PLAN TEKLİFİ	37
6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	37
6.2. Plan Teklifi İle Getirilen Kararlar	37
EKLER	47

AMAÇ VE YÖNTEM

Çalışmanın temel amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Muğla Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi'nde IV. Etap olarak adlandırılan bölgenin tamamında 19.02.2024 tarihinde onaylanan ve askı sürelerinin sonunda kesinleşen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları içinde yer alan yaklaşık 7,5 hektarlık alan içinde; tahsise konu edilecek şekilde yeni bir turizm tesis alanının oluşumuna imkân verecek imar planı değişikliğinin hazırlanması ve onaylanması temel hedeftir.

Raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak bilgileri verilmiş olan planlama alanında çalışmaların hazırlanması aşamasında; öncelikli olarak onaylı tüm tür ve ölçekteki imar planlarında verilen kararlar incelenmiş olup bu doğrultuda onaylı hâlihazır haritalar, bölge içinde yer alan koruma alanı statüsündeki alanlar ve bu alanlara ait sınır bilgileri ve ilgili tüm kurumlardan alınmış olan görüşler temin edilerek detaylı şekilde irdelenmiştir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

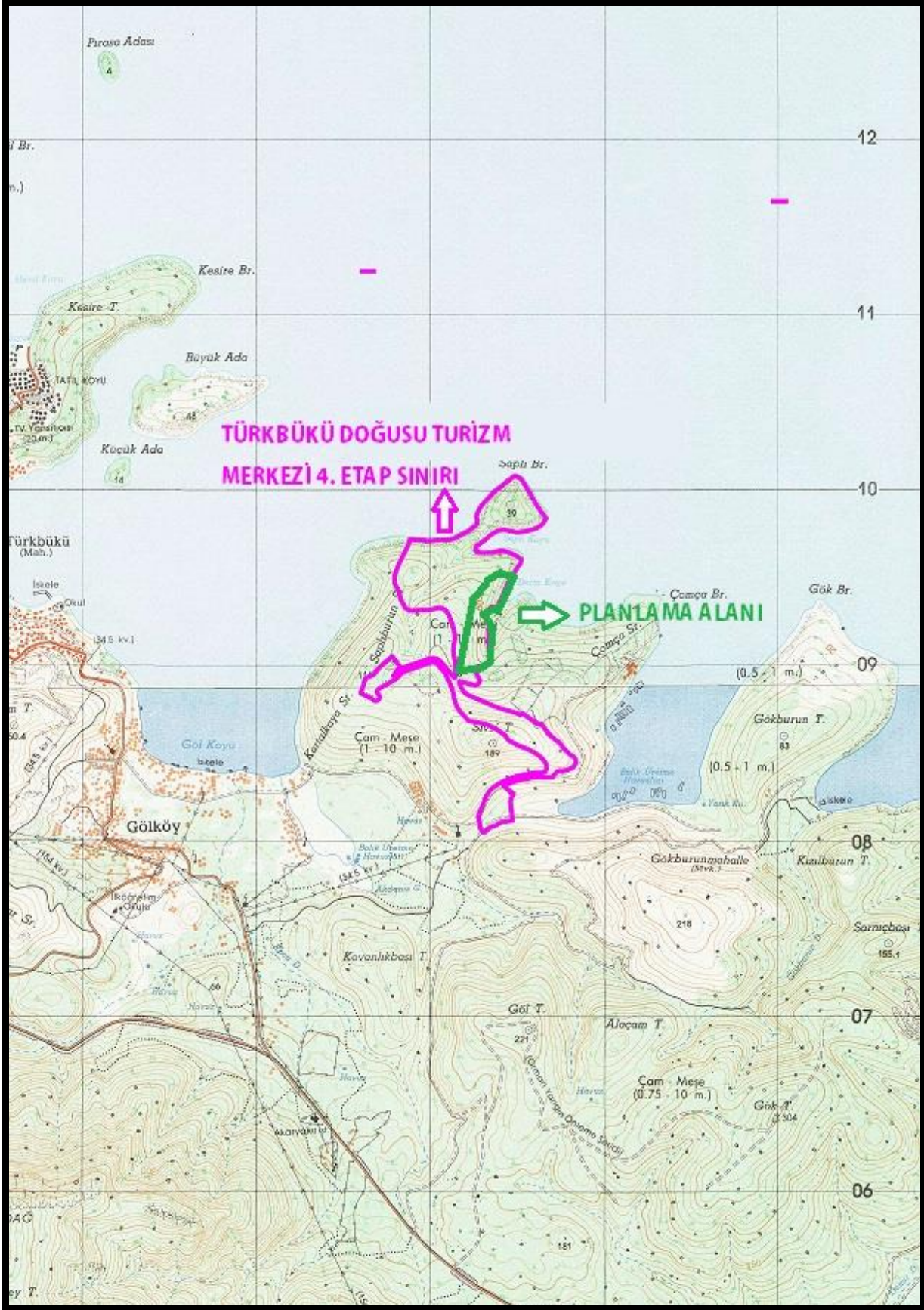
Harita-1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri(1)



Planlamaya konu alan; 25.09.1987 tarih 19585 sayı ile Resmi Gazete ile ilan edilen 31.01.2006 tarih 26066 sayılı Resmi Gazete ile genişletilen “Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Bodrum yarımadasının kuzeyinde, Gölköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı 1/1000 ölçekli N-18-C-14A-4C hâlihazır harita sınırları içinde bulunmakta olup 73.257 m² büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı Göl yerleşiminin kuzeydoğusunda Çomça Mevkiinde bulunmaktadır.

Harita-2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Haritadaki Yeri



Harita-3: Planlama Alanının Uydu Fotoğraflı Üzerindeki Yeri



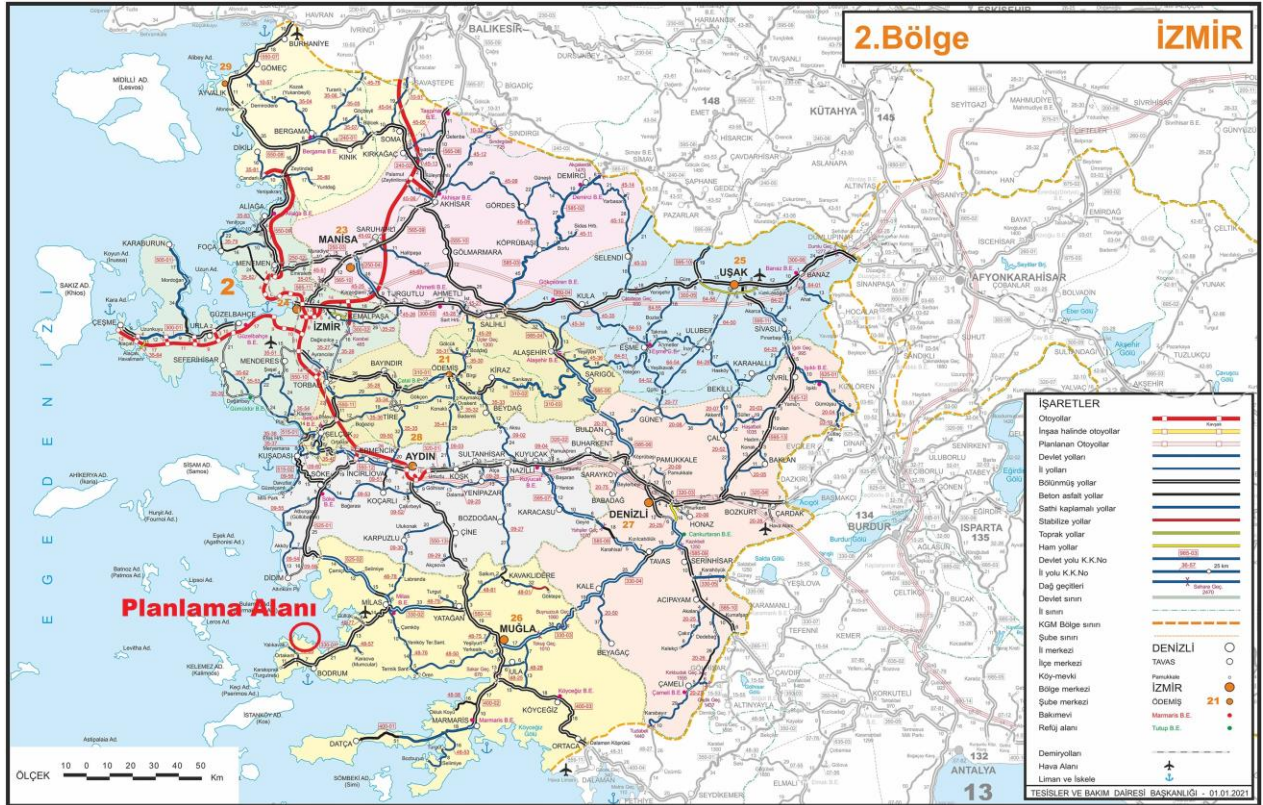
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Karayolu

Göl Mahallesi Ege Bölgesi'nde, yönetsel olarak bağlı bulunduğu Muğla İli'nin batısında yer alan Bodrum İlçesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Göl mahallesi Bodrum İlçesi'ne 18 km. Muğla il merkezine ise 120 km. mesafededir. Göl Mahallesi'ne ulaşım Muğla-Bodrum (D330) karayolu ile sağlanmaktadır. Bodrum-Muğla karayoluna bağlanan kavşaktan batı yönünde sırasıyla Rıza Anter Caddesi, Bülent Ecevit Caddesi ve Atatürk Caddesi ile Gölköy Mahallesine karayolu ile ulaşmak mümkündür.

Planlama alanına Göl Mahallesi içerisinde geçen asfalt kaplı Cennet Koyu Caddesi ile ulaşmak mümkündür. Planlama alanının Göl mahallesine en yakın mesafesi 2 km en uzak noktası yaklaşık 3,5 km uzaklıktadır.

Harita-4: Planlama Alanının Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri (1)



2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Yukarıda yeri detaylı olarak tanımlanan alanı kapsayacak nitelikte yürürlükte olan iki adet üst ölçekli plan çalışması bulunmaktadır.

Bu planlardan biri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanmış olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır.

Daha sonra çeşitli tarihlerde revize edilerek onaylanmış olan bu planın halen yürürlükte olan son hali 26.12.2012 tarihinde onaylanmış olup bu planda, planlamaya konu alan **"Özel Kanuna Tabii Alanlar"** ve turizm tesis alanı ve orman alanları olarak tanımlanmıştır.

Bu plana ait plan hükümlerinde;

*"4.54. Özel Kanunlara Tabii 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 ifade edilmektedir.*

*8.6.1. maddesinde ise **"plan sınırları içerisinde kalan özel kanunlara tabii 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 atlık 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."*

8.6.2. maddesinde; bu alanlarda yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarda ilgili özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bölgesel bütünlük ve sürdürülebilir kalkınma amacı ile bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

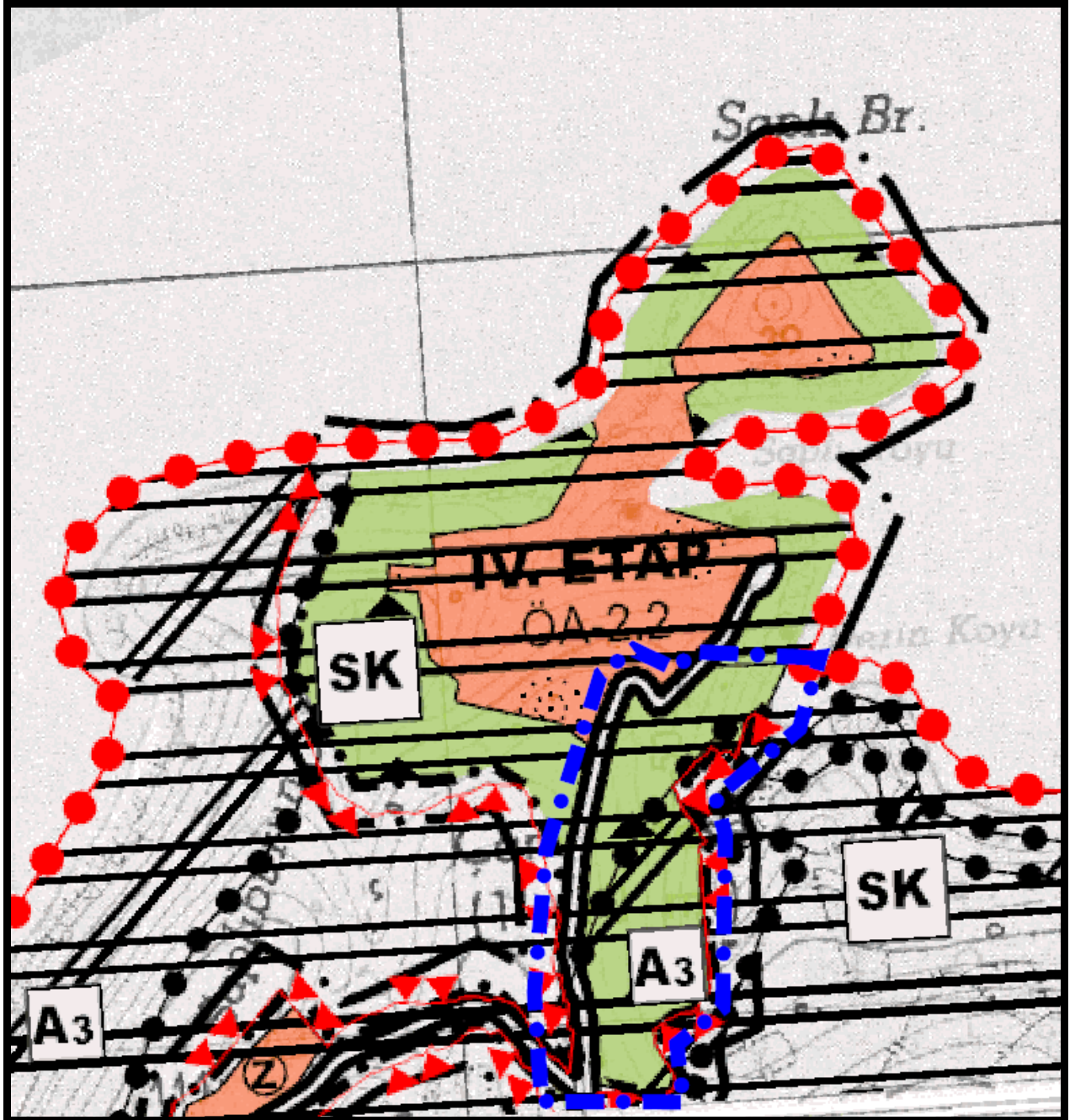
8.6.3 maddesinde, bu alanlarda bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir.” hükümleri bulunmaktadır.

Harita-6: Planlama Alanının Onaylı 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

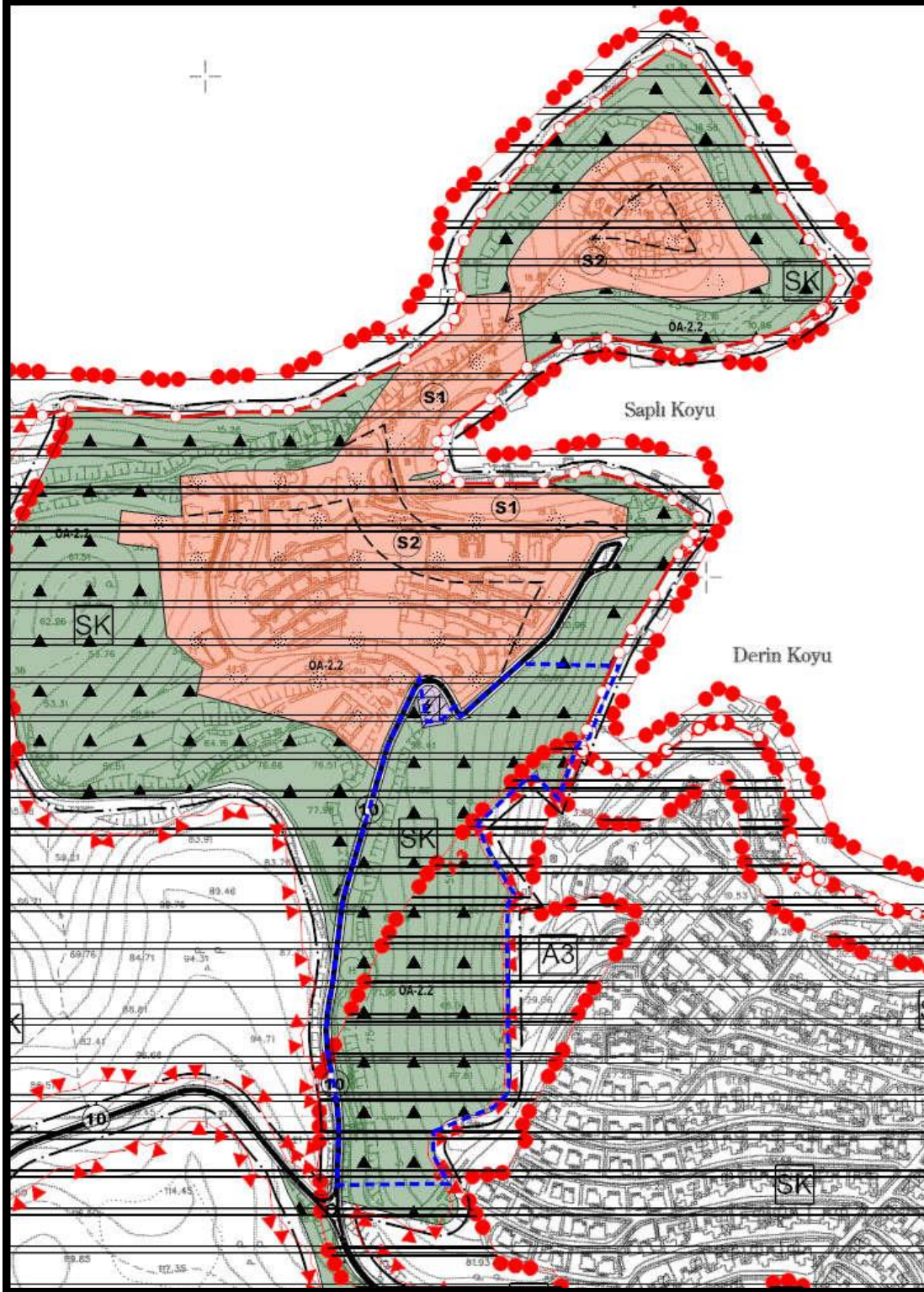


Planlama alanının bulunduğu alanı kapsayacak nitelikte diğer üst ölçekli plan ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 19.02.2024 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 4. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'dır.

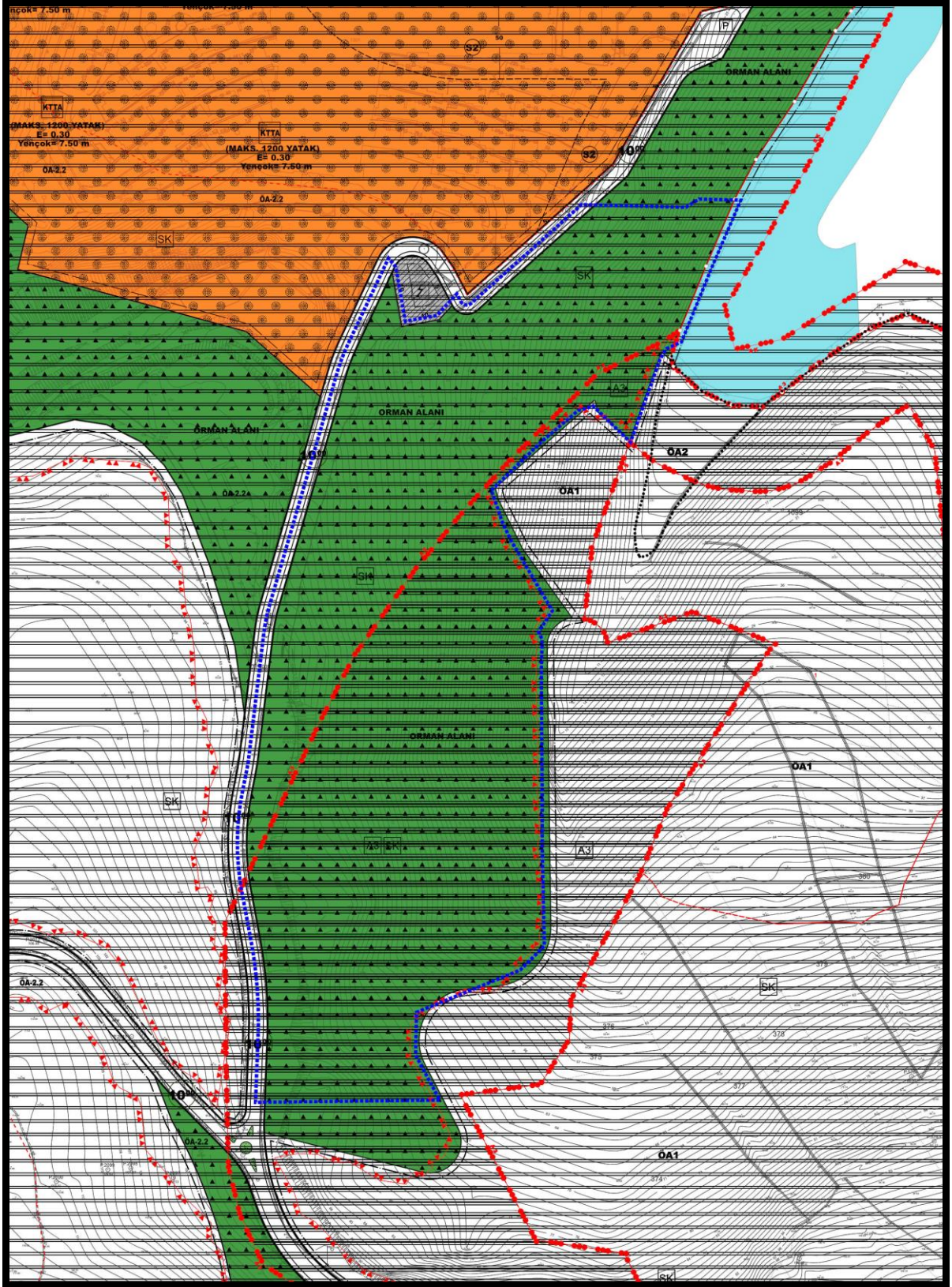
Harita-7: Yürürlükte Olan Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 4. Etap 1/25.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Harita-8: Yürürlükte Olan Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 4. Etap 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Harita-9: Yürürlükte Olan Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 4. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1.Fiziksel Yapı

Planlama çalışmasının yapıldığı alanın topografik yapısı incelendiğinde dalgalı ve engebeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Planlama Alanı 0-95 m kotları arasında bulunmaktadır Özellikle kıyı kesiminden içerilere doğru ilerledikçe giderek artan bir eğim söz konusudur. Yer yer kıyı kesiminde de %30 ve üzeri eğimli alanlar bulunmaktadır.

3.1.1. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Planlama alanı ve çevresini kapsayacak nitelikte İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 25.03.2021 tarihinde onaylanmıştır. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında alanın tamamı **Önlemlenilen Alan 2.2 (ÖA-2.2) den** oluştuğu görülmektedir. Onaylanmış olan rapora ait sonuç öneriler bölümü aşağıda verilmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göltürkbükü Mahallesi, Gökburun Mevkii 1/5000 Ölçekli N18C-14D/14A Pafta, 1/1000 Ölçekli N18C-14A-3A/3D/4B/4A/4C/N18C-14D-1B/1A/2A, hali hazır paftasında, sınırları belirtilen tapusunda 101 Ada 1 Parsel, 102 Ada 4 Parsel, 162 Ada 1 Parsel ve çevresinin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli hali hazır harita alanında yapılaşmayı olumsuz yönde etkileyebilecek jeolojik oluşumların bulunup bulunmadığının saptanması ve yapılara temel teşkil edecek mevcut zemin cinslerinin belirlenmesine yönelik olarak, Jeolojik- Jeoteknik araştırmalarının yapılması için hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

3. İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

4. Aşırı yağışlarda su baskını riski yaşanmaması için gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

5. Çalışma kapsamında saha 1 bölge olarak ayırtlanmıştır.

İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Aşırı yağışlarda su baskını riski yaşanmaması için gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

Önemli Alan 2.2(ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

Parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerle ayrışma zonlarının kalınlıkları, tabaka eğimleri ve kazıdan sonra oluşacak şevlerin duraylılığını sağlamak amacıyla yapılacak dayanma yapıları vb. yapılaşma kriterlerinin belirlenmesi gereken alanlardır.

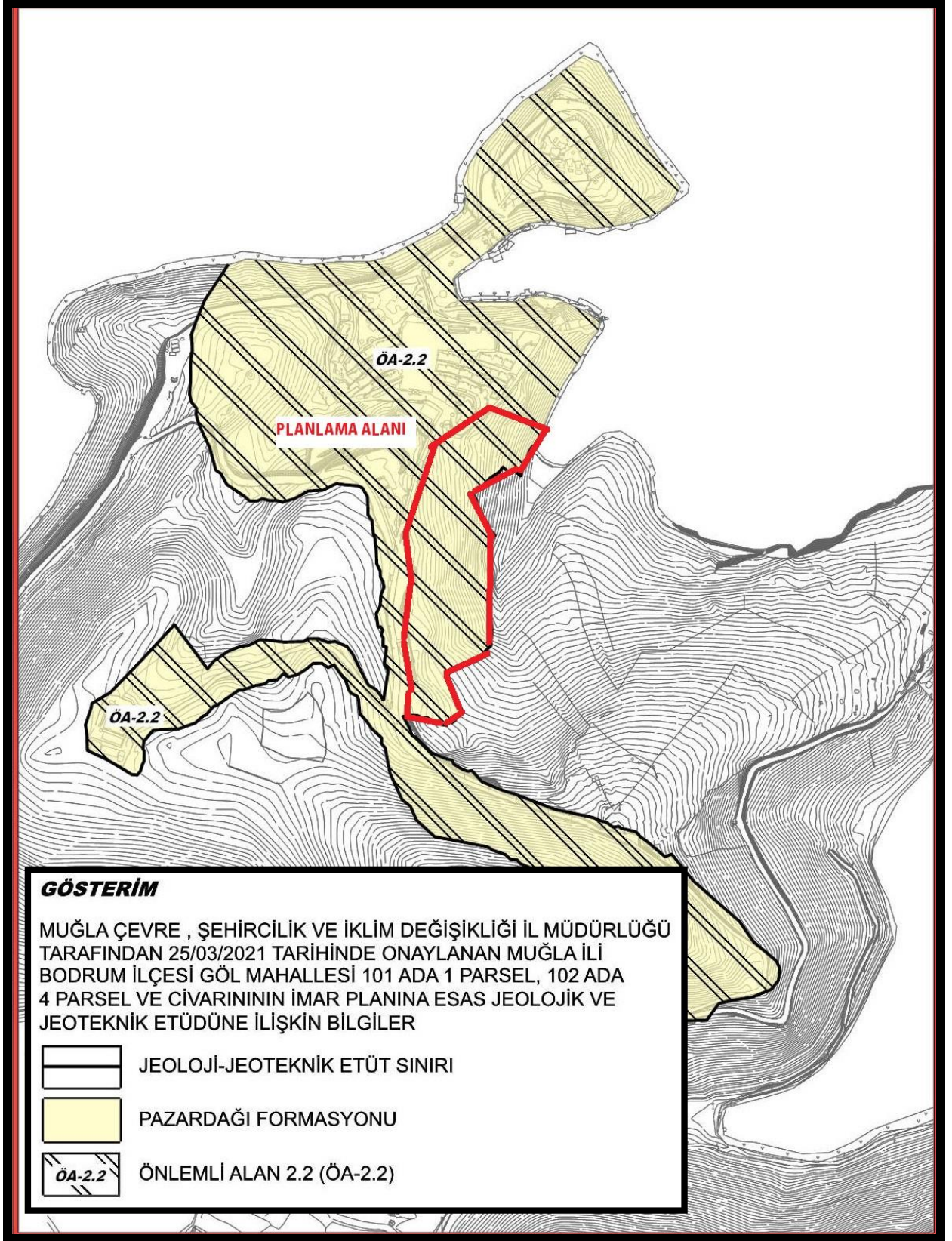
Yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır. Bu alanlarda yeraltı suyu bulunmamaktadır. Bu alanlarda yeraltı suyunun olmayışı ve kayalık ortamlardan oluşması nedeniyle sıvılaşma problemi söz konusu değildir. Bu alanlarda eğim değerlerinin %0-10 olması ve boşluklu kaya içermesi nedeniyle duraylılık sorunları yaşanması durumunda, elde edilen veriler ışığında istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda uygun boyutlu parseller planlanmalıdır. Böylece yapılacak kazılarda yüksek şevlerin oluşması ve duraylılık sorunlarının yaşanması engellenecektir. Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından

yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarı ile desteklenmelidir.

Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, kazının yapılmasından hemen sonra kazı tabanı grobetonla kaplanmalı, dayanma yapıları ve kazı çukuru yapılması önerilir. Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve duraylılığı sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır. Yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Temel seviyeleri uygun derinliklere oturtulmalıdır. Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. İnceleme alanında, yüzey sularını zeminde deformasyonlara sebebiyet vermesi engellenmelidir. Zemin etüt çalışmaları sırasında bina temel taban seviyesinin altında tespit edilecek erime boşlukları için proje müellifi tarafından gerekli önlemler alınmalıdır. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

6. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

**Harita-10: Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 25.03.2021
Tarihinde Onaylanmış Olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt**



Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 25.03.2021 Tarihinde Onaylanmış Olan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	MUĞLA
İLÇE	BODRUM
BELDE	---
KÖY/MAH	GÖL
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli
ADA	101, 102, 162
PARSEL	1, 4, 1 parseller ve civarı
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/ mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

25/03/2021
AYFER KURDU
(JEOLJİ MÜH.)

25/03/2021
AYŞEGÜL DEREAGZI
(JEOLJİ MÜH.)

25/03/2021
LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 (d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

25/03/2021
MELİKE ÖZER
ŞUBE MÜDÜR V.

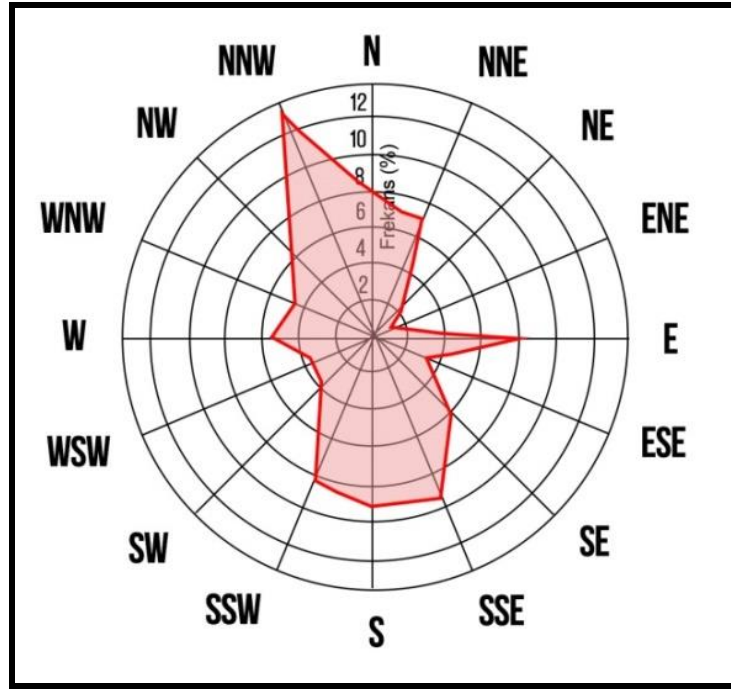
25/03/2021
YUSUF SARIKAYA
İL MÜDÜR YRD. V.

ONAY
25/03/2021
ÖMÜR ÖZDİL
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

3.1.2. İklim Yapısı

Yörenin en tipik özelliği iklimsel değişkenliğin yüksek ve mevsimselliğin kuvvetli olduğu subtropikal Akdeniz iklimi ve onun tanıtıcı özelliği olan şiddetli yaz kuraklıkları ve yüksek yaz sıcaklıklarının etkili olmasıdır. Ancak, yörede yer şekillerinin uzanış doğrultusu söz konusu iklim koşullarında yerel değişikliklere yol açmaktadır. Güneybatı Anadolu'da ve Muğla'da yağışlar genellikle kış mevsiminde Akdeniz cephesi boyunca doğuya hareket eden gezici bulutlara bağlıdır. Bodrum'da hâkim rüzgâr yönü kuzeybatı istikametindedir. İlkbahar aylarında güney sektörlü rüzgârlar hâkim iken, yılın diğer zamanlarında çok çeşitli yönlerden rüzgâr almaktadır.

Bodrum İlçesi Rüzgâr Gülü



Muğla ilinin ortalama yıllık yağış miktarı 785 mm'dir. Yıllık ortalama yağış miktarının en fazla olduğu yerleşme, metrekaresine yıllık 1057 mm'yle Marmaris'tir. Bodrum ilçesine yıllık ortalama yağış miktarı metrekaresine yıllık 754 mm'dir. Türkiye geneli yağış ortalama 574 mm olup, Muğla ili ile Bodrum ilçesinin yağış ortalaması Türkiye ortalamasının üzerindedir.

3.1.3. Tarım, Orman ve Su Durumu

Planlama alanı içerisinde herhangi bir akarsu, dere vb. bulunmamaktadır. Yerleşmenin bitki örtüsüne bakıldığında iklimin karakteristiklerine uygun olarak orman alanlarının geniş yer tuttuğu görülmektedir. Planlamaya konu alanda kızılçam orman örtüsü hâkimdir.

3.3 Sosyal, Ekonomik ve Demografik Yapı

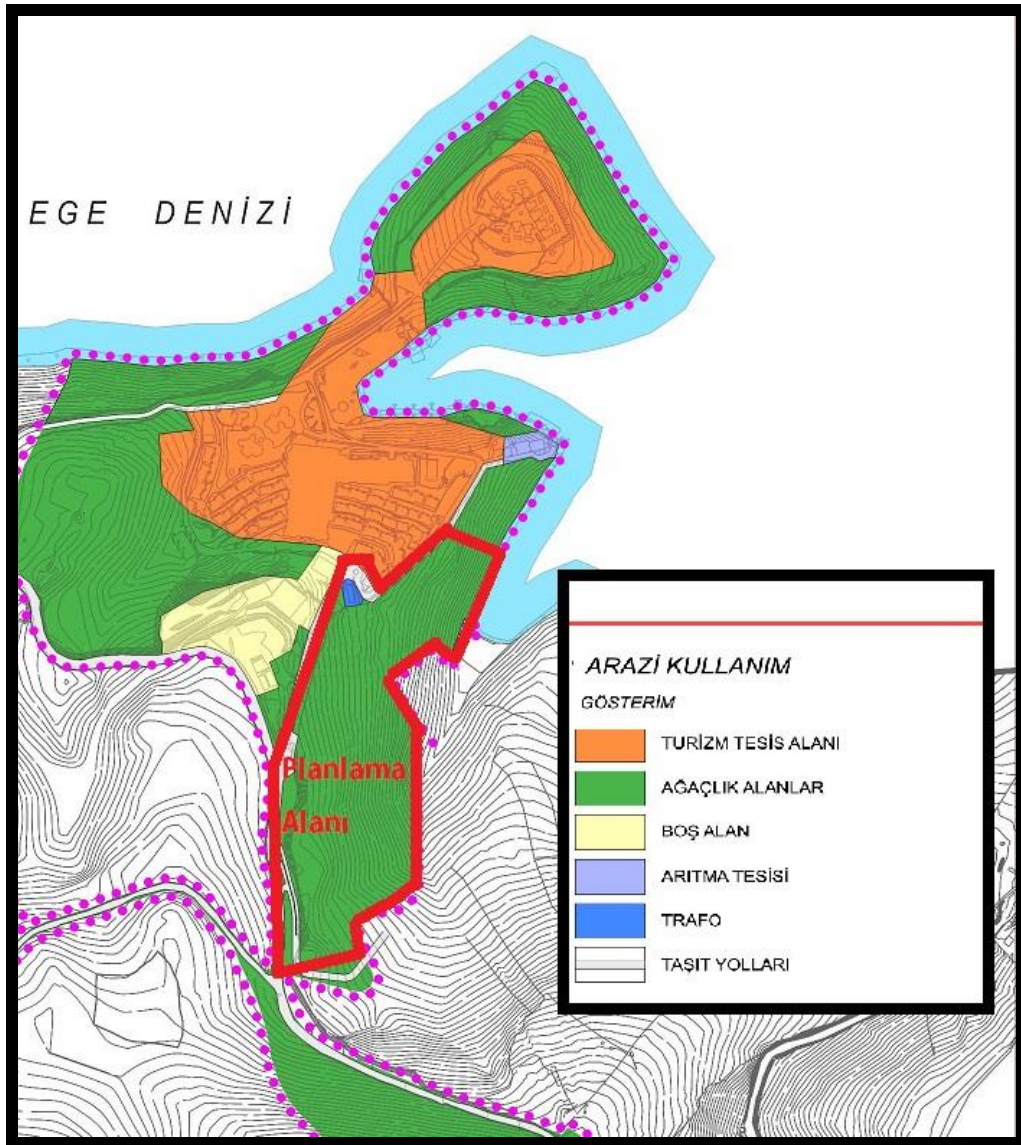
Antalya ve İstanbul illeri ardından en yoğun turistik bölge Muğla ilidir. İlin ekonomisi çok yönlü olup; tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanmaktadır. İlde doğal ve tarihi güzelliklerinin ve iklim özelliği nedeniyle turizm faaliyetlerinin yoğun görüldüğü yerlerden biridir. Turizm sektörünün beraberinde geliştirdiği ticaret, ulaştırma, inşaat vb. sektörler de bölge ekonomisinin şekillenmesinde önemli yer tutmaktadır. Muğla İli'nin deniz-kum-güneş turizminin yanında kültür turizmi, agro turizmi, kongre turizmi, sağlık turizmi, kırsal turizm, doğa sporları turizmi potansiyeli de çok yüksektir.

Muğla ilinin ekonomik yapısı incelendiğinde Bodrum ve Marmaris ilçeleri turizm sektöründe; Milas ve Fethiye tarım ve hayvancılık sektöründe, Yatağan ve Kavaklıdere ise madencilik sektöründe öne çıkan ilçelerdir. Türkiye'de en fazla turist çeken varış noktaları incelendiğinde öne çıkan iller sırasıyla İstanbul, Antalya, Muğla, İzmir ve Aydın'dır. Muğla il genelinde ekonomisi büyük ölçüde turizm sektörüne bağımlı gelişen, yatak kapasitesi, ziyaretçi sayısı ve turizm varlıkları bakımından bölge ortalamasının üstünde yer alan Marmaris, Bodrum, Fethiye, Datça, Köyceğiz, Ula, Ortaca, Dalaman ilçeleri turizm odağı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının içinde yer aldığı Bodrum ilçesi Gököy Mahallesi nüfusu ise 2.560 kişidir. Planlama alanı içerisinde konut alanı olmadığından ikamet eden bir nüfus da bulunmamaktadır.

3.4. Teknik Altyapı

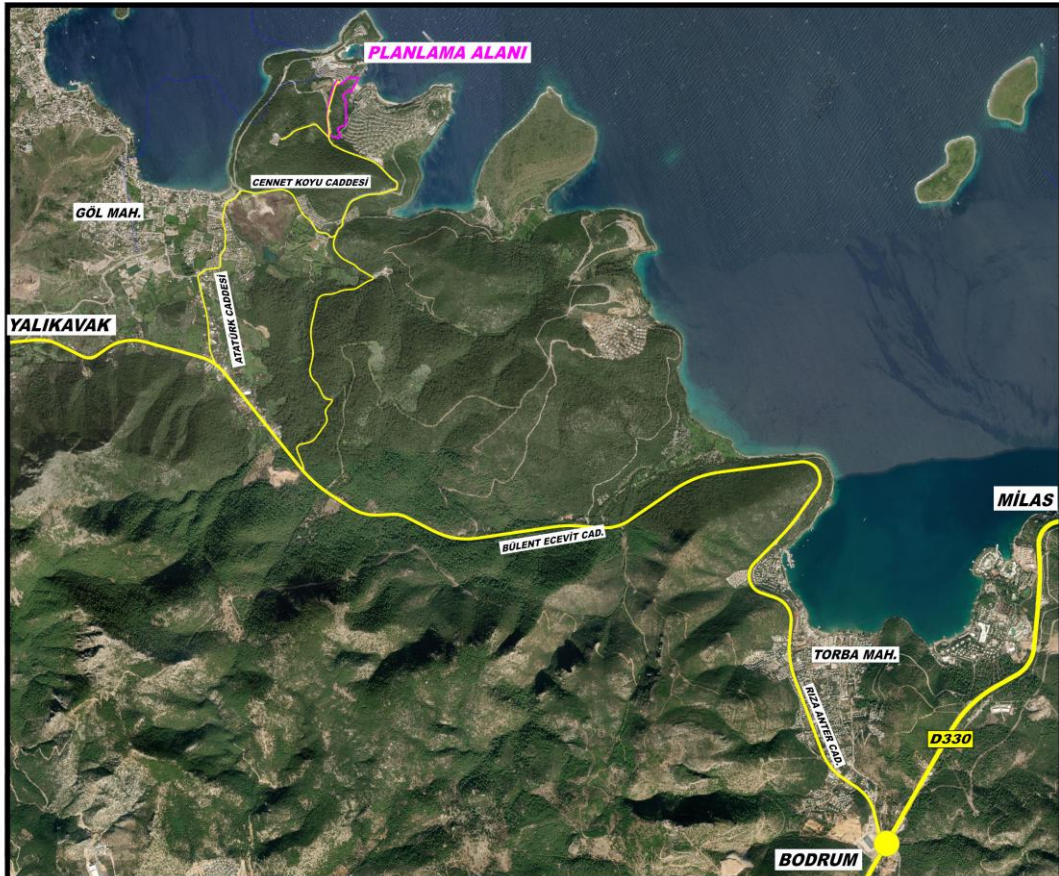
Planlama alanı içinde yer aldığı bölgede mevcut yol akslarının güzergâhında içme suyu, enerji iletim, telefon ve internet hatları geçmekte olup mevcut tesislere ulaşmaktadır. Oluşacak yeni tesisin su ihtiyacı yine mevcut su hatlarından karşılanacaktır. Planlama alanı içinde ve yakın çevresinde işletilen 2500 yatak kapasiteli tesisler olduğu düşünüldüğünde planla önerilen yatak sayısındaki yaklaşık 900 birimlik artış sonucu oluşacak su ihtiyacı ve atık miktarındaki artışlar bölgede var olan altyapı tesislerine neredeyse hiçbir yük getirmeyecektir.



3.5. Trafik Etüdü

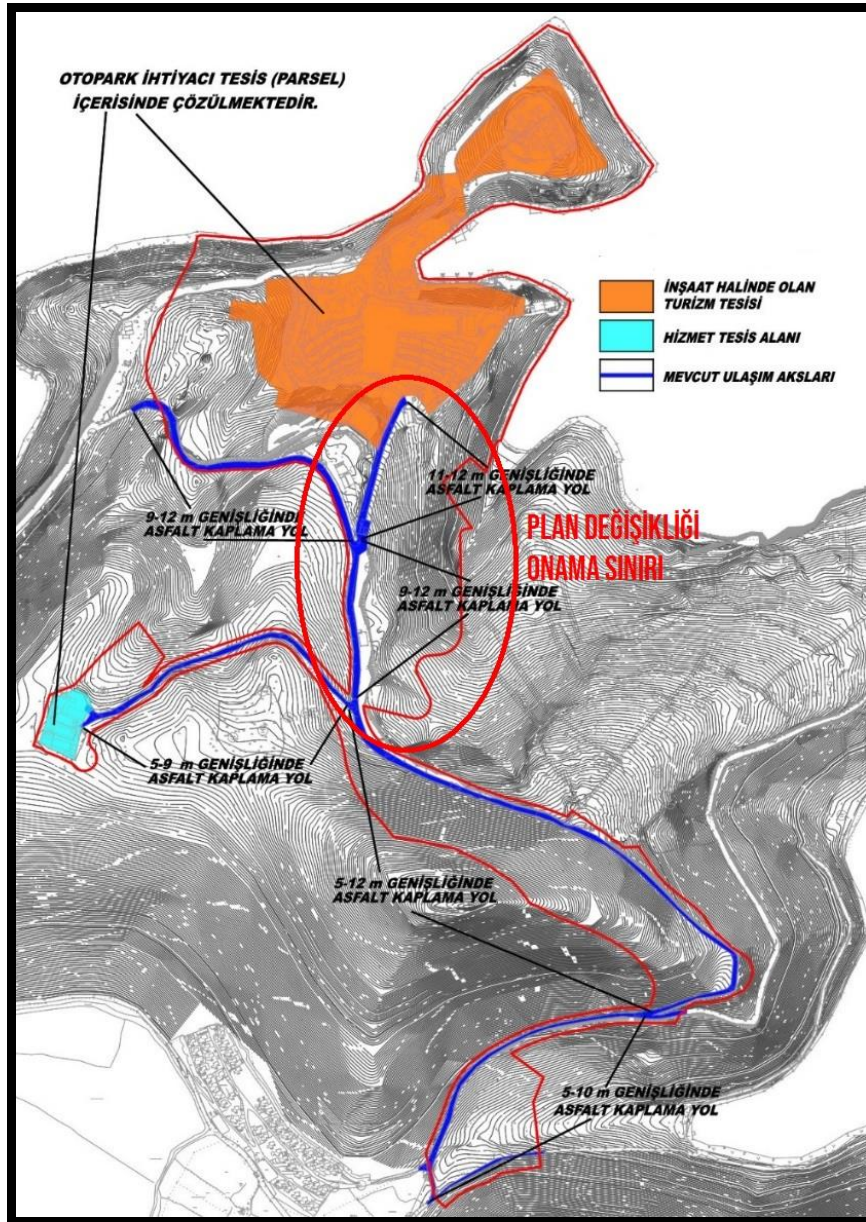
Plan Değişikliğine konu alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alınarak yapılacak tesisler için yaratılacak olan trafik yükünün tespiti, ana karayoluna bağlantı sağlayan mevcut yolların kapasiteleri, kaplama türleri ve yol kalitesine ilişkin analiz çalışmaları aşağıda detaylı olarak yapılmış olup bu bilgiler ışığında plan kararları üretilirken yol genişlikleri ve yol profilleri planda ihtiyaç çerçevesinde tanımlanmıştır.

Planlama Alanına en yakın karayolu bağlantısı yaklaşık 14 km uzaklıktaki D330 Muğla-Bodrum karayoludur. Planlama alanına D330 karayolundan ulaşmak için Torba Mahallesi kavşağından sırasıyla Rıza Anter Caddesi ve Bülent Ecevit Caddesi yönünde yaklaşık 11 km.lik yol güzergahından ilerlenmektedir. Daha sonra kuzey yönünde Göl Mahallesi kavşağından sırasıyla Atatürk Caddesi, Akdeniz Caddesi ve Cennet Koyu Caddesi üzerinden yaklaşık 3 km uzaklıkta planlama alanına ulaşılmaktadır.



Mevcut durumda imar planı değişikliği yapılacak alanın çevresindeki tüm yollar asfalt kaplamalı olup genişlikleri 5 ile 12 m arasında değişmektedir. Bu yollar orman vasıflı araziler içinden geçmekte olup faaliyetine devam etmekte olan otel alanına ve otele ait hizmet tesis alanına ulaşmaktadır. Bu yollar turizm tesislerine ulaşım maksatlı olup devamlılığı olmayan ulaşım akslarıdır. Bu tesisler dışında planlama alanında yerleşim alanı bulunmamaktadır.

Mevcuttaki tesis ve mevcut yol güzergâhlarına ilişkin detaylı bilgileri içeren kroki aşağıda verilmektedir.



Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde yer alan 101 ada 1 parsel üzerinde bulunan turizm tesis alanı inşaatı sürmekte olup bu tesisin yatak kapasitesi doğrultusunda günlük özel araç giriş sayısı pik dönemde yaklaşık 100-150 araç olarak belirlenmiş olup, lüks servis tipi araçlarla müşteri taşımacılığı doğrultusunda ise günlük 20-25 araçla müşteri servisi yapılacak olup tur otobüsü şeklinde müşteri taşımacılığı ise yok denecek kadar az olacaktır.

Mevcut yatak kapasitesi doğrultusunda her türlü yeme içme ve diğer hizmet ünitelerinin ihtiyacı doğrultusunda ise yaklaşık 30-35 araçla mal sevkiyatı yapılmakta olup hizmetler eksiksiz olarak sağlanmaktadır.

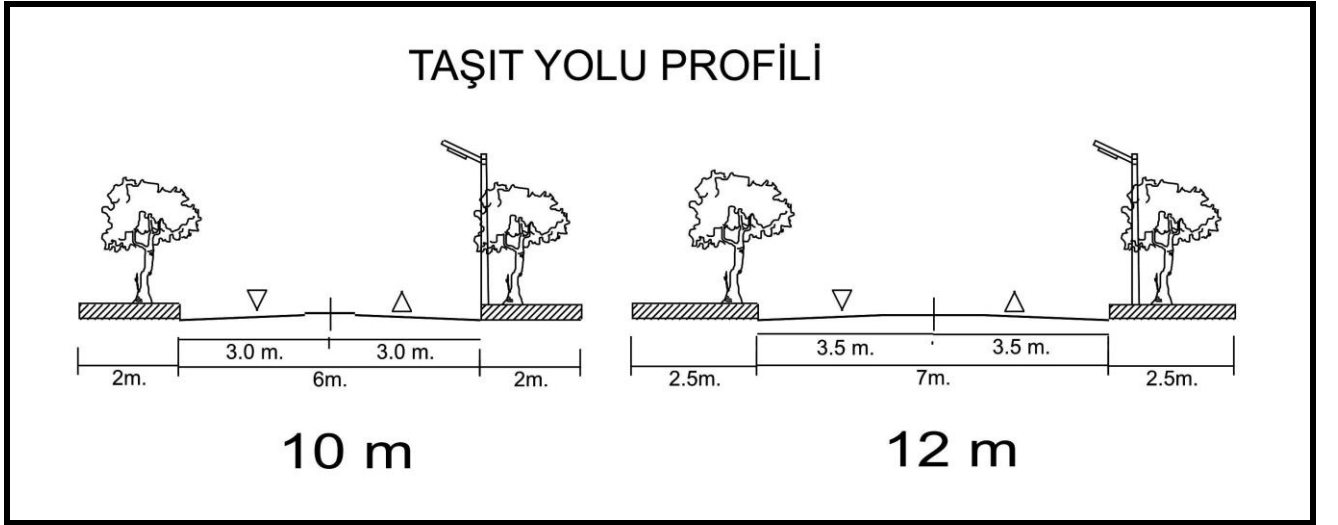
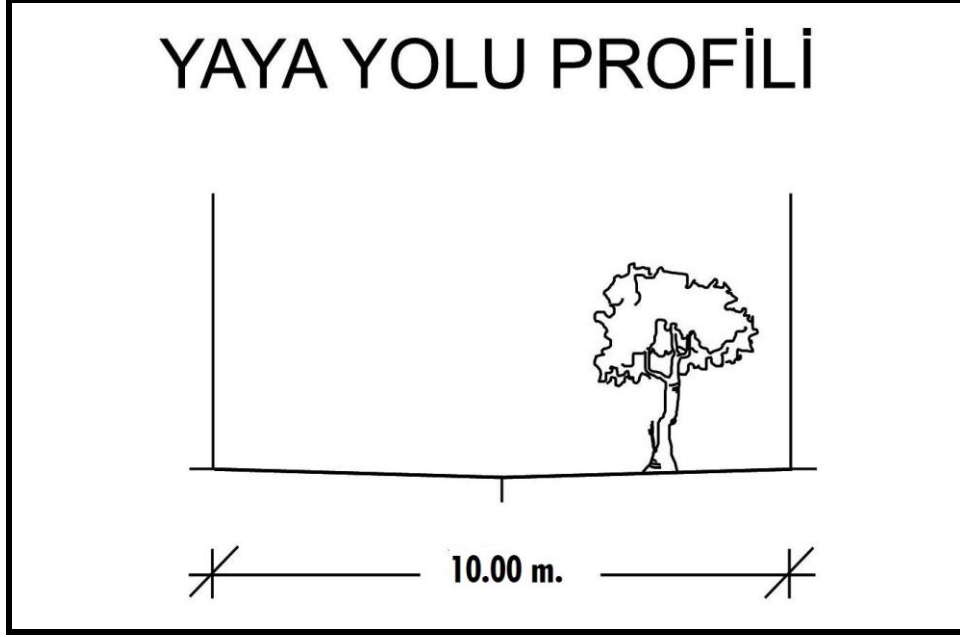
Yukarıda belirtilmiş olan her tür ve nitelikteki araç sayıları mayıs-ekim ayları arasındaki pik dönemler göz önüne alınarak verilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere mayıs-ekim ayları arası müşteri yoğunluğu ve talep açısından pik dönem olarak kabul edildiğinde bile mevcut tesislerin faaliyete geçtiği yıldan günümüze kadar ki dönemde, ulaşım açısından herhangi bir sorun yaşanmamıştır. Öneri plan çerçevesinde geliştirilen yeni turizm tesis alanı dikkate alındığında mevcut yatak kapasitesinin yaklaşık % 50 oranında artacağı düşünüldüğünde mevcut yol ağı nitelikleri ve yol genişlikleri konusunda bir sorun yaşanmayacağı görülmektedir.

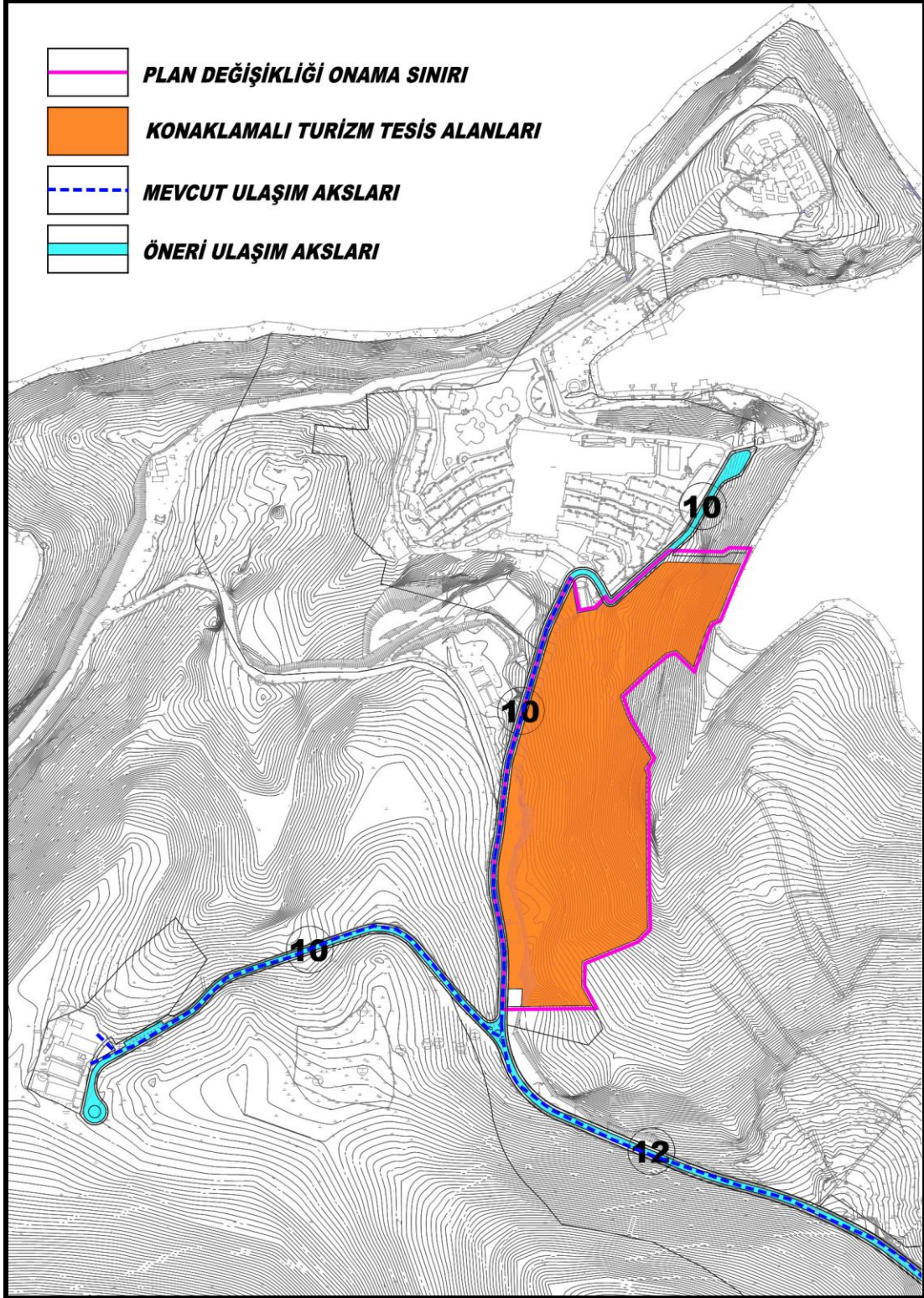
Alan içindeki mevcut tesislerde olduğu gibi öneri turizm tesisin de otopark ihtiyacının tesis içlerinde tesise ait parsel içlerinde çözümleneceğine dair plan hükmü çerçevesinde, alan içinde otopark sorunu yaşanması da mümkün değildir.

Yapılan plan teklifinde, ulaşım bağlantıları mevcut ulaşım aksları göz önünde tutularak planlanmış olup arazide taşıt tarfiği için yeni bir ulaşım aksı önerilmemiştir.

Planlama alanı içerisinde önerilen ulaşım akslarına ilişkin yol profilleri aşağıda sunulmuştur.



İmar planı değişikliği ile planlama sahasına ulaşım alanın bitişiğinde yer alan 10 metrelik taşıt yolu ile sağlanacaktır. Alanın kuzeyinden ise kıyıya ulaşımı sağlamak amacıyla 10 metrelik yaya yolu önerilmiştir.



3.6. Yapı Yasaklı Alan

Planlama alanı içerisinde yapı yasaklı herhangi bir alan bulunmamaktadır.

3.7. Özel Kanunlara Tabi alanlar

Planlamaya konu alan, 25.09.1987 tarih 19585 sayı ile Resmi Gazete ile ilan edilen daha sonra 31.01.2006 tarih 26066 sayılı Resmi Gazete ile genişletilen “Muğla–Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde kalmaktadır. Söz konusu turizm merkezi sınırı ve planlama alanının sınırı uydu görüntüsü üzerinde aşağıda sunulmaktadır.

Harita-11: Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi'nin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi ve Planlama Alanı'yla İlişkisi



Planlama alanının deniz tarafındaki sınırını oluşturan kıyı kenar çizgisinin ilgili paftalara aktarım işlemi Muğla Valiliğince oluşturulan Kıyı Kenar Komisyonunca 31.08.2005 tarihinde uygun görülmüştür.

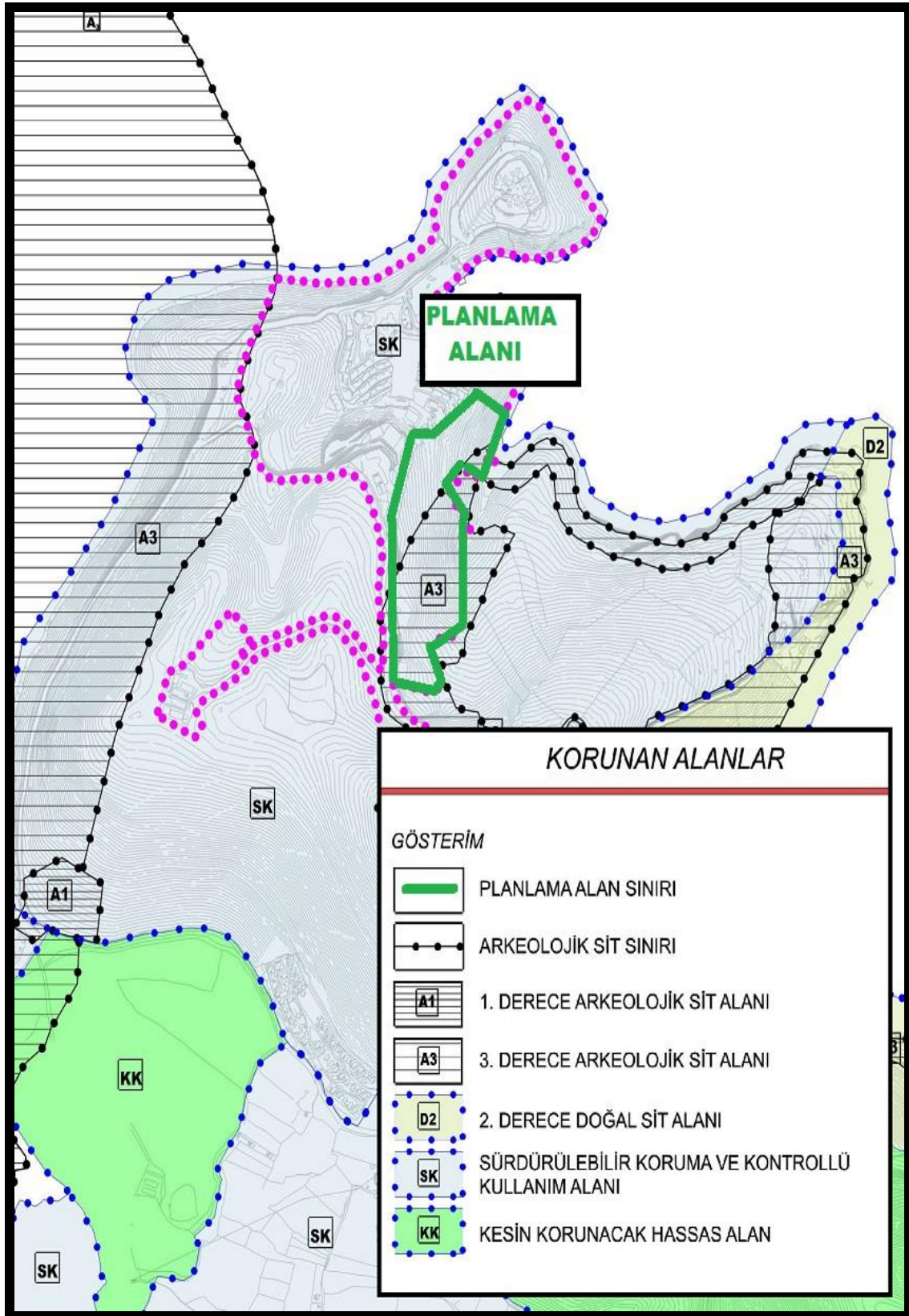
3.8. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama alanında Muğla 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 16.01.2013 tarih ve 98 sayılı kararı ve sınır tespiti doğrultusunda Türkbükü Doğusu Turizm Alanı içerisinde bulunan bölge “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.






Planlama sahasının bir kısmı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde olup herhangi bir tescilli eser bulunmamaktadır.

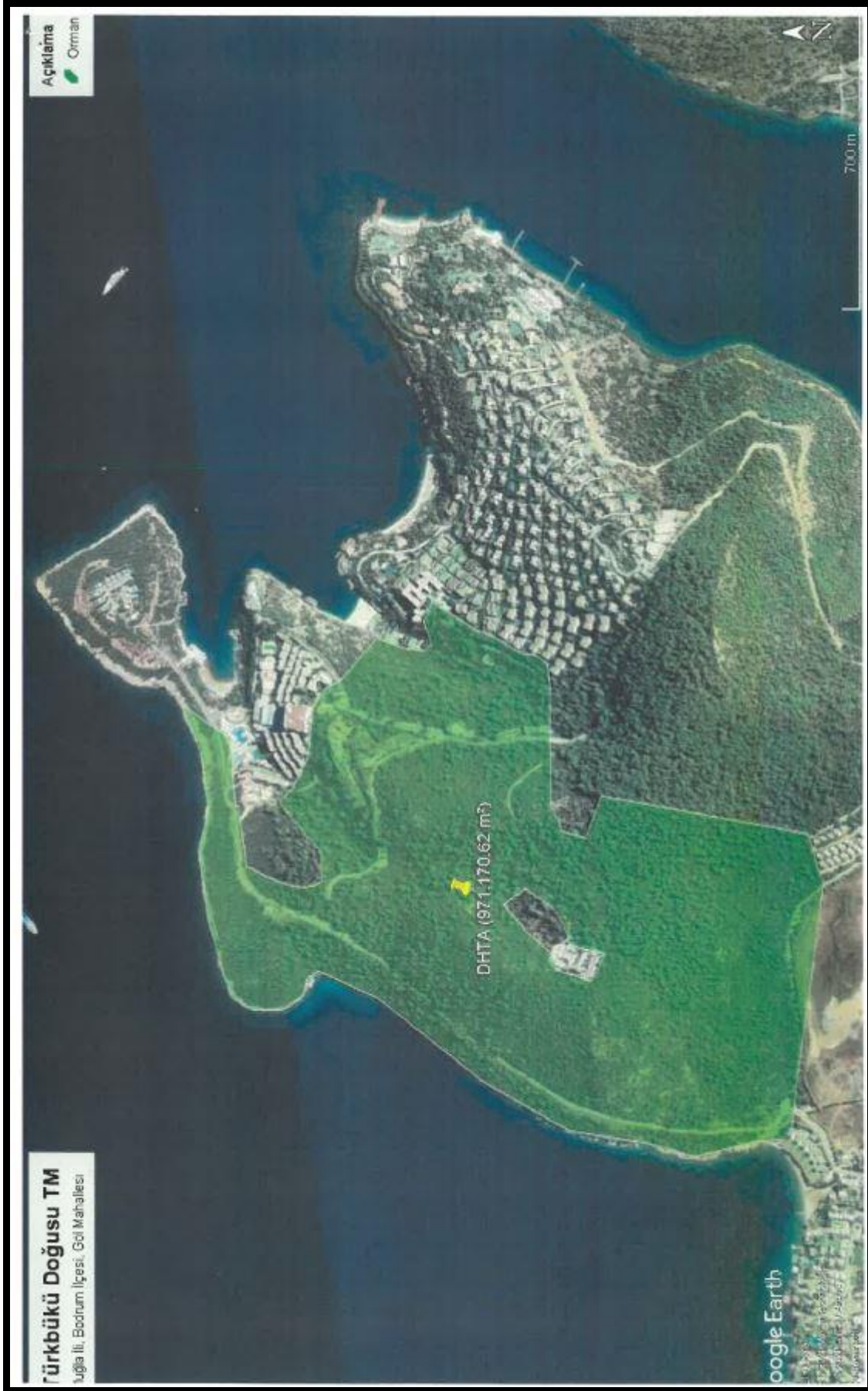
Harita-12: Koruma Alanları üzerinde Planlama Alanı



3.9. Mülkiyet Yapısı

Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 31.10.2021 tarihli ve 2292883 sayılı oluru ile uygun görülen 1.045.902,14 m² lik ormanlık alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi gereğince turizm maksatlı değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsisi yapılmıştır. Planlama alanının tamamı, tahsisi yapılan bu alanın içerisinde yer almaktadır.

	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	
Sayı : E-61249676-304.01.02[4800]-1165881		26.02.2021
Konu : Tasarruf Hakkı (Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi)		
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA (Orman Genel Müdürlüğü)		
<p>Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 971.170,62 m² yüzölçümlü "Orman" vasfı taşımayan turizm amaçlı değerlendirilmesi düşünülmektedir.</p> <p>Buna göre, ekli dokümanlarda uydu görüntüleri ve koordinat özeti iletilen söz konusu kamu taşınmazının 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 23.05.2019 tarihli ve 7175 sayılı Kanunun çerçeve 2 nci maddesi ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesinde yapılan değişiklikler de dikkate alınarak, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre turizm amaçlı değerlendirilmek üzere tasarruf hakkının Bakanlığınıza verilmesi hususunda bilgilerimi ve gereğini önemle arz ederim.</p>		
Emin ÖZKAN Bakan a. Genel Müdür Yardımcısı		
Ek: Dosya (5 Sayfa)		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: 235306F7-7450-4688-8007-FB5F09ABA875	Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/	
İnönü Bulvarı No:32 06490 Emek Çankaya/ANKARA	Bilgi için: Serdar BİTER	
Telefon No: (0312) 470 71 19 Faks No: (0312) 212 83 88	Şehir Plancısı	
yatirimisletme@ktb.gov.tr	Telefon No:(312) 470 71 71	
		





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



Sayı : E-61249676-304.01.02[4800]-1476352

22.06.2021

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi,
83.616 m² Yüzölçümlü DHTA

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA
(Orman Genel Müdürlüğü)

İlgi : 02.06.2021 tarihli ve 1424800 sayılı yazımız.

İlgi yazımız ile, Muğla Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi kapsamındaki Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde yer alan yaklaşık 960.000 m² yüzölçümlü "Orman" vasıflı tescil harici taşınmazın turizm amaçlı değerlendirilmek üzere tasarruf hakkının Bakanlığımıza tahsisi istenilmiştir.

Bu taşınmaza ilave olarak, aynı mevkide bulunan ve ekte uydu görüntüsü ile koordinat özeti iletilen 83.616 m² yüzölçümlü Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki "Orman" vasıflı taşınmazın da turizm amaçlı değerlendirilmesi düşünülmektedir.

Buna göre, birbirinin sınır komşusu ve devamı niteliğindeki bu taşınmazlara ilişkin tahsis taleplerinin birlikte değerlendirilmesi ve bu taşınmazların 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 23.05.2019 tarihli ve 7175 sayılı Kanunun çerçeve 2 nci maddesi ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesinde yapılan değişiklikler de dikkate alınarak, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Kanu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre turizm amaçlı değerlendirilmek üzere tasarruf haklarının Bakanlığımıza verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim

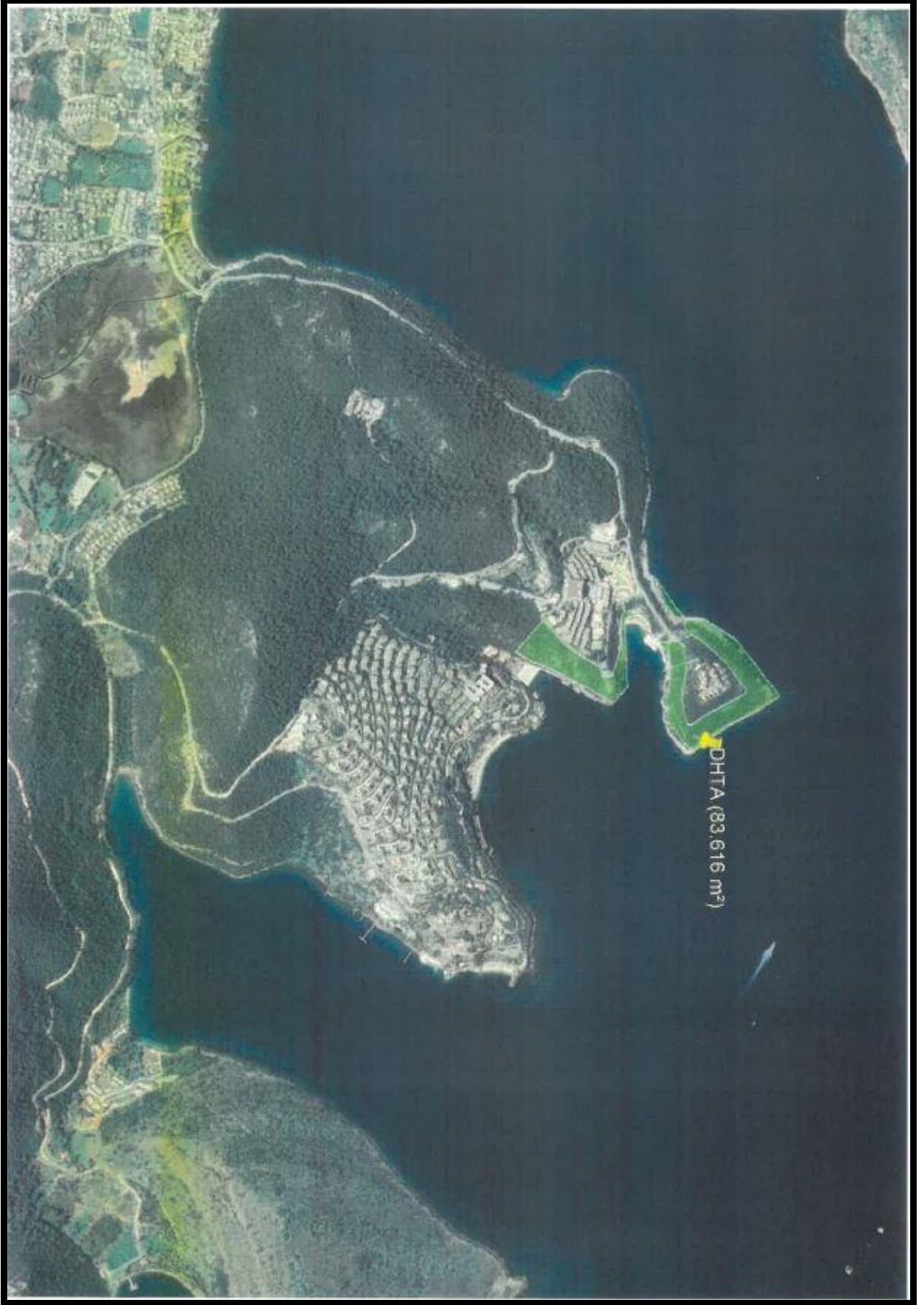
Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Ek:

- 1 - Makam Oluru (1 Sayfa)
- 2 - Koordinat Özeti (1 Sayfa)
- 3 - Uydu Görüntüsü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8390C783-BD19-4A08-9D26-D6F5F48B9821 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
İnönü Bulvarı No:32 06490 Emek Çankaya/ANKARA Bilgi için: Serdar BİTER
Telefon No: (0312) 470 71 19 Faks No: (0312) 212 83 88 Şehir Plancısı
yatirimisletme@ktb.gov.tr Telefon No:(312) 470 71 71







T. C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Orman Genel Müdürlüğü
İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-75518619-255.03-2632173

Konu : Tahsis

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

- İlgi : a) Arazi Değerlendirme ve Temin Şubesi Müdürlüğünün 26.02.2021 tarihli ve E-61249676-304.01.02[4800]-1165881 sayılı yazısı.
b) Arazi Değerlendirme ve Temin Şubesi Müdürlüğünün 22.06.2021 tarihli ve E-61249676-304.01.02[4800]-1476352 sayılı yazısı.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl mahallesi Muğla Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezinde bulunan 962.285,64 m² ve 83.616,50 m²lik ormanlık alanlara ilişkin, diğer özel kanunlarla tespit edilmiş hukuki statüleri doğrultusunda gerekli izinlerin ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünden gerekli görüşün Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından alınması, söz konusu sahadaki izin haklarının saklı kalması ve ormancılık faaliyetlerine engel olunmaması kaydıyla, 962.285,64 m² ve 83.616,50 m² ormanlık alan olmak üzere toplam 1.045.902,14 m²lik ormanlık alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci Maddesi gereğince turizm maksatlı değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi, Bakanlığımızın 31.10.2021 tarihli ve 2292883 sayılı oluru ile uygun görülmüştür.

Söz konusu ormanlık alanın en geç 3 ay içerisinde Bakanlığımızca görevlendirilecek yetkili bir personel tarafından ilgili Orman İşletme Müdürlüğünden teslim alınması gerekmekte olup, bu konuda Bakanlığımızca gerekli hassasiyetin gösterilmesini, saha tesliminden sonra düzenlenecek saha teslim tesellüm tutanağının Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda,

Bilgilerinizi arz ederim.

Hayati ÖZGÜR
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F494B26E-715F-4CF8-928E-D3ABE6162CD0

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

Beştepe Mahallesi Söğütözü Caddesi No:8/1 06560 Yenimahalle/ANKARA

Bilgi için: Sayınur EYUPOĞLU

İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı Telefon No: 0312 2963172 Belge Geçer No: 0312 2963174

Şube Müdürü

e-posta: -- internet adresi: www.ogm.gov.tr



3.10. Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı

Bodrum Yarımadası, bitki örtüsünün çoğu Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsüdür. Doğal bitki örtüsü olan kızılçam ormanlarından sonra özellikle kıyı alanlarında kısa boylu ve her zaman yeşil kalabilen makiler yer alır. Başlıca maki türleri melengiç, sakız, mersin, keçi boynuzu, zakkum, defne, laden ve pırnal meşesidir. Bölgenin orman alanı 34.144 (ha.) Bodrum ve çevresinde 13-14 tür makiye rastlanır.

Bodrum Yarımadasında özellikle iki ağaç türü görülmektedir. Bunlardan biri kızılçam, diğeri zeytindir. Kızılçamın Bodrum Yarımadasının doğu ve kuzey bölgelerinde yer yer saf olarak, bazı yerlerde ise diğere ağaç türleriyle karışık ormanlar oluşturduğu görülür.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu olan alanı da kapsayacak şekilde 4. Etap olarak adlandırılan bölge için yapılmış imar planlarının onama tarihi 19.02.2024 tarihi gibi çok yeni tarihli olup; bu planların hazırlanması aşamasında Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04.08.2023 tarih ve 4057847 sayılı yazısı ile ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış olan görüşler çerçevesinde plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır. Bahsi geçen kurum görüşleri gerek ekler bölümünde gerekse cd ekinde yer almaktadır.

5. SENTEZ

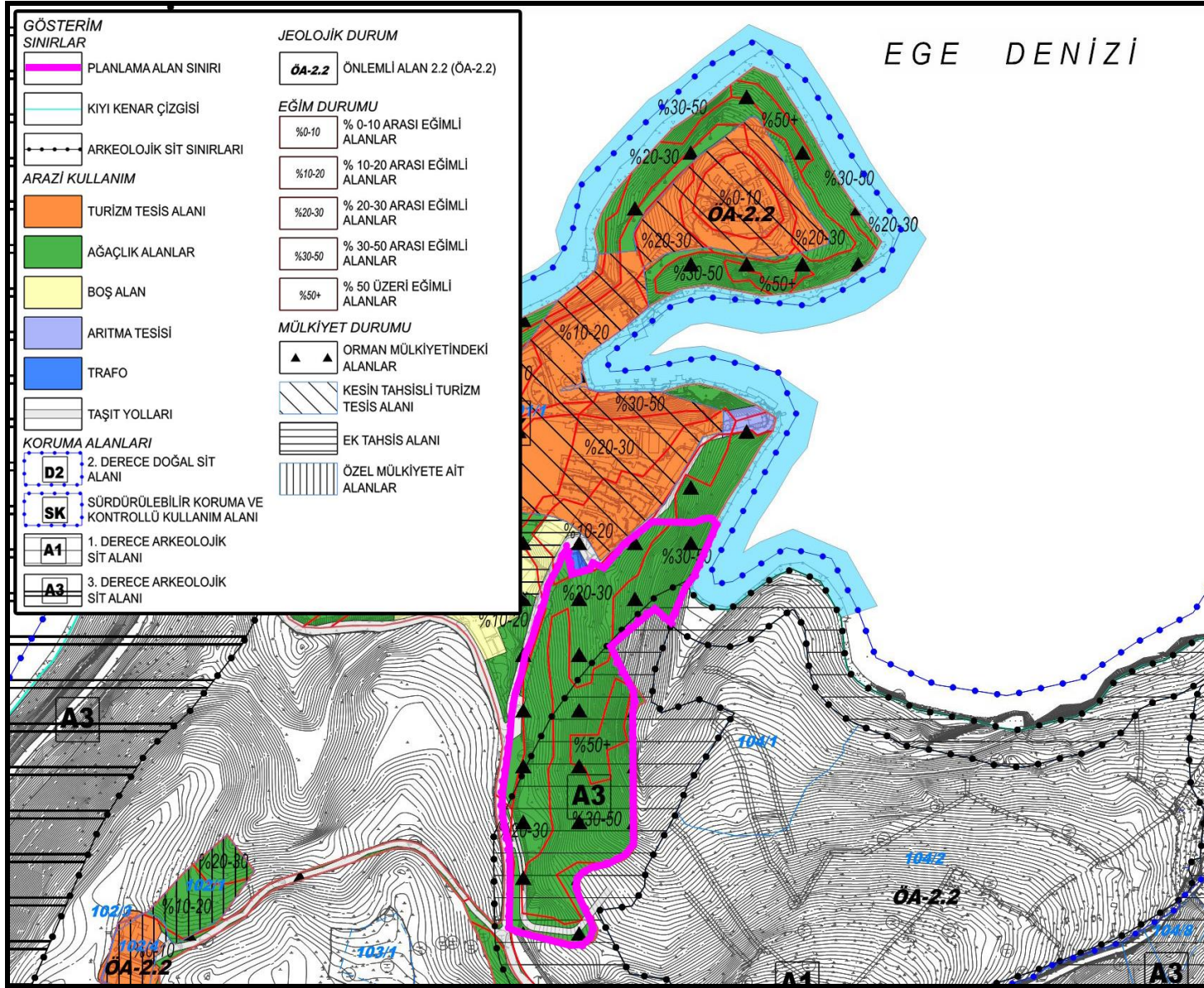
Yukarıda detaylı olarak bilgileri verilmiş olan planlama alanında çalışmaların hazırlanması aşamasında; öncelikli olarak onaylı tüm ölçekteki planlarda verilen kararlar derlenmiş, onaylı hâlihazır haritalar, bölge içinde yer alan koruma alanı statüsündeki alanlar ve bu alanlara ait sınır bilgileri ve

kurum görüşleri temin edilmiş ve detaylı şekilde incelenerek değerlendirilmiştir.

Planlama çalışmasının yapıldığı alanın topografik yapısı incelendiğinde dalgalı ve engebeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Planlama Alanı 0-90 m kotları arasında bulunmaktadır Özellikle kıyı kesiminden içerilere doğru ilerledikçe giderek artan bir eğim söz konusudur.

31.01.2006 tarih 26066 sayılı Resmi Gazete ile genişletilen “Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde kalan planlama alanının tamamını kapsayacak şekilde hazırlanmış olan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında planlama alanının tümüyle **Önlemlı Alan 2.2 (ÖA-2.2) den** oluştuğu görülmektedir.

Planlama alanının tamamına yakını “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmiş durumdadır.



6. PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Plan teklifinin temel amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Muğla Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi'nde IV. Etap olarak adlandırılan bölgenin tamamında 19.02.2024 tarihinde onaylanan ve askı sürelerinin sonunda kesinleşen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları içinde yer alan yaklaşık 7,5 hektarlık alan içinde; tahsise konu edilecek şekilde yeni bir turizm tesis alanının oluşumuna imkân verecek imar planı değişikliğinin hazırlanması ve onaylanmasıdır.

Raporda detaylı olarak bilgileri verilmiş olan planlama alanında çalışmaların hazırlanması aşamasında; öncelikli olarak onaylı tüm tür ve ölçekteki imar planlarında verilen kararlar incelenmiş olup bu doğrultuda onaylı hâlihazır haritalar, bölge içinde yer alan koruma alanı statüsündeki alanlar ve bu alanlara ait sınır bilgileri ve ilgili tüm kurumlardan alınmış olan görüşler temin edilerek detaylı şekilde irdelenmiştir.

Planlama alanını tamamı “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” yarısına yakın bölümü ise III. Derece arkeolojik sit alanı içinde kalmaktadır. Bu nedenle plan teklifi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca çıkartılan “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge” ye uygun olarak hazırlanmıştır.

6.2. Plan Teklifi İle Getirilen Kararlar

Plan teklifi üretilirken; plan değişikliğine konu alanı da kapsayacak şekilde yürürlükte olan imar planı bütününde üretilen tüm yapılaşma kararları ve bu kararlara bağlı ulaşım sistemleri; mülkiyet dokusu, arazi yapısı

ve yürürlükteki kanun ve yönetmelikler tümüyle irdelenmiş olup bu doğrultuda plan kararları üretilmiştir.

İmar planındaki kullanım kararları oluştururken özellikle kıyı bölgesindeki yapılaşma koşulları belirlenirken; 02.04.2013 tarih ve 28606 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile 08.08.2020 tarih 31207 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler ile son halini alan “**Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinde Ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya Ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik**” hükümlerine bağlı kalınmıştır.

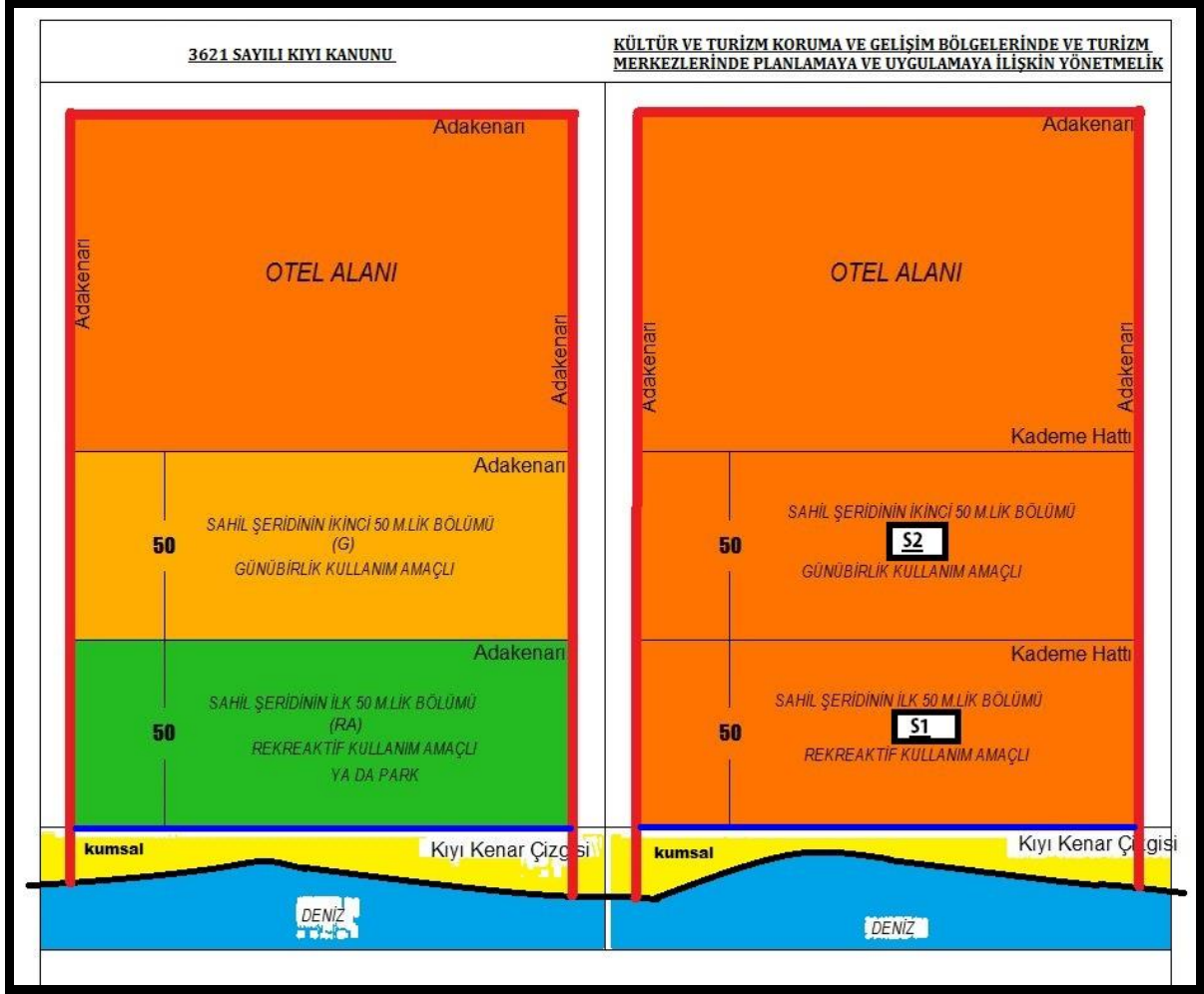
Bilindiği üzere ilgili yönetmeliğin **madde 16/A Sahil Şeridinde Yapılacak Uygulamalar** kısmında;

2634 sayılı Kanun uyarınca sınırları tespit ve ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri kapsamında onaylanan imar planlarında bu Yönetmelikte tanımlanan turizm tesislerinin yapılabilmesi mümkün olan ve sahil şeridinin birinci bölümünü de içeren orman vasıflı taşınmazların sahil şeridinin birinci bölümünde kalan kısımları da imar planlarında Turizm Tesis Alanı olarak gösterilir ve emsal hesabı da turizm tesis alanının tamamı üzerinden yapılır, ancak bu alanların sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümlerinde kalan kısımlarındaki uygulamalar, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanan şekilde yapılır. Sahil şeridinin birinci bölümü tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu bölümde sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile 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, yeşil bitki örtüsü ve

kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları ve bisiklet yolları bulunan kamu ya da özel alanlar niteliği taşıyan rekreatif alanlar yer alabilir. Sahil şeridinin ikinci bölümü, **toplumun yararlanmasına açık olmak şartı** ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir. Bu alanların sahil şeridinin ikinci bölümündeki emsali, ikinci bölüm olarak ayrılan alanın en fazla 0.20'si olabilir. Yapılanma hakkının kalan kısımları sahil şeridinin dışında kalan alanda kullanılır.” şeklindedir.

Yukarıdaki yönetmelik maddesi dikkate alınarak plan değişikliği ile Konaklamalı Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda benzer yapı alanlarında belirlenmiş olan yapılaşma koşulları da dikkate alınarak sahil şeridinin birinci ve ikinci elli metrelik kesimlerini de içerecek şekilde tüm alan “Konaklamalı Turizm Tesis Alanı ” olarak planlanmış olup plan hükümlerinde yapılaşma koşulları bu doğrultuda detaylı olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca bu konuda yaşanan tereddütlerin giderilmesi ve bundan sonra yapılacak tüm planlar için yol gösterici olması maksadı ile Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nden konuyla ilgili görüş talep edilmiş olup gelen görüş aşağıda sunulmaktadır.



Bu görüş doğrultusunda sadece orman vasıflı olup turizm maksatlı olarak tahsise konu edilecek orman parselleri için imar planlarındaki yapılanma koşulları ve gösterim şekillerinin “**Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinde Ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya Ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik**”te belirtildiği şekilde düzenlenmesinin yürürlükteki diğer kanun ve yönetmelikler doğrultusunda da Orman Genel Müdürlüğü’nce uygun olduğu net olarak ifade edilmiştir.



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



Sayı : E-81909224-309.99[005]-3966683

12.07.2023

Konu : Görüş

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA
(Orman Genel Müdürlüğü)

Bakanlığımız tarafından ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda hazırlanan ve 08.08.2020 tarihli ve 31207 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 16/a maddesi sadece orman vasıflı taşınmazların bulunduğu alanlarda yapılacak turizm tesis alanları için hazırlanacak imar planlarına ilişkin gösterim şekli ve yapılaşma koşullarına ilişkin detayları içermektedir. İlgili yönetmelik maddesi "turizm tesislerinin yapılabilmesi mümkün olan ve sahil şeridinin birinci bölümünü de içeren orman vasıflı taşınmazların sahil şeridinin birinci bölümünde kalan kısımları da imar planlarında Turizm Tesis Alanı olarak gösterilir ve emsal hesabı da turizm tesis alanının tamamı üzerinden yapılır, ancak bu alanların sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümlerinde kalan kısımlarındaki uygulamalar, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanan şekilde yapılır. Sahil şeridinin birinci bölümü tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu bölümde sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile 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, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları ve bisiklet yolları bulunan kamu ya da özel alanlar niteliği taşıyan rekreatif alanlar yer alabilir. Sahil şeridinin ikinci bölümü, toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir. Bu alanların sahil şeridinin ikinci bölümündeki emsali, ikinci bölüm olarak ayrılan alanın en fazla 0.20'si olabilir. Yapılanma hakkının kalan kısımları sahil şeridinin dışında kalan alanda kullanılır" şeklinde olup bu madde kapsamında turizm tesisi yapılacak olan ve imar planına konu orman vasıflı alanlar; 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerinin "orman alanları tahsis amacı dışında kullanılamaz ve orman alanları küçültülemez" şeklindeki koşulları doğrultusunda sadece turizm tesis alanı olarak tanımlanmaktadır.

Bilindiği üzere turizm tesisi yapılmak üzere tahsisi yapılmış olan orman vasıflı alanlarda sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümlerinin park alanı ya da günübirlik alan şeklinde farklı imar parselleri şeklinde tanımlanması 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda tarafınızca da uygun görülmemekte olup bu şekilde yapılan imar planlarında ve imar uygulamalarında büyük sorunlarla karşılaşmaktadır. Bahsi geçen yönetmelik maddesi orman vasıflı alanlarda yapılacak imar planı ve imar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 70B73E90-BFC4-4FFA-BC21-01717424B669

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: Özgür ALMAÇ

Daire Başkanı

Telefon No:(312) 470 75 24



planına göre yapılacak uygulamaların önündeki tüm sorunları ortadan kaldırmakta olup bu kapsamda Bakanlığımız bünyesinde yapılan tüm imar planlarında bu yönetmelik maddesi doğrultusunda imar planları hazırlanmakta ve ilgili kurum ve kuruluşlarca onaylanmaktadır. Ancak son dönemde bu yönetmelik maddesi kapsamında hazırlanarak onaylanan imar planlarına 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine de aykırı bir husus bulunmamasına rağmen davalar açılmaktadır. Bakanlığımızın savunmalarında, davaya konu edilen plan kararlarının gerek tarafınız, gerekse Bakanlığımızın bağlı olduğu yukarıda altı çizilen mevzuata uygun olduğu özellikle ve ısrarla belirtilmesine rağmen bu davalarda görevlendirilen bilirkişi heyetleri tarafından anılan yönetmelik maddesinin gerekçeleri ve uygulama şekilleri tam olarak irdelenmediğinden bu yönetmelik maddesine göre hazırlanan imar planlarının 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine aykırı olduğuna ait görüş bildirilmektedir. Bu doğrultuda mahkemeler tarafından alınan imar planlarının yürütmesinin durdurulması ya da iptali kararları ise turizm sektörü açısından büyük sorun ve kayıplara yol açmaktadır.

Yukarıda detaylı olarak açıklanan gerekçe ve sorunlar çerçevesinde Mahkemelere sunulacak savunma metinlerinde de kullanılmak üzere halen yürürlükte olan 'Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması Ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 16/a maddesi "sahil şeridinde yapılacak uygulamalar" başlıklı yönetmelik hükmünün 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında değerlendirildiğinde uygun ve zorunlu olduğuna dair görüşünüzün tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Neşe ÇILDIK
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 70B73E90-BFC4-4FFA-BC21-01717424B669

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: Özgür ALMAC

Daire Başkanı

Telefon No:(312) 470 75 24





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Orman Genel Müdürlüğü



Sayı : E-50609285-622.03-9034662

Konu : Görüş

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 12.07.2023 tarihli ve E-81909224-309.99[005]-3966683 sayılı yazımız.

İlgi sayılı yazıda, 08/08/2020 tarihli ve 31207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 16/a maddesi, sadece orman vasıflı taşınmazların bulunduğu alanlarda yapılacak turizm tesis alanları için hazırlanacak imar planlarına ilişkin gösterim şekli ve yapılaşma koşullarına ait detayları içerdiği belirtilmektedir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gereği, Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen orman alanlarının planlanması; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 16/a maddesinde belirtilen şekilde düzenlenmesinin uygun olduğu,

Ancak Anayasanın 169 uncu maddesinde; orman sınırlarında daraltma yapılamaz, Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz, zaman aşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz hükümleri yer almakta olup, 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerinde orman alanlarından izin ve tahsis verilen alanlar için izin ve tahsis amacı dışında kullanılamaz hükümleri bulunmaktadır. Bu nedenle; orman alanlarından, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gereği Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen alanların planlanması, turizm yatırımlarına açılması ve takibi tamamen Kültür ve Turizm Bakanlığınca yürütülmektedir. Bu şekilde tahsis edilmiş orman alanlarında yapılacak imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatının hükümlerine tabi olmayıp bu orman alanlarında yapılacak imar planlarında; yukarıda söz konusu edilen Yönetmeliği 16/a maddesinde ifade edildiği şekilde düzenlemeler yapılabilir, ancak planlama sonucu orman parseli ifraz edilemez, orman parselinin bütünlüğü bozulamaz, orman vasıfları değiştirilemez veya orman vasfına ekleme ve tamamlamalar yapılamaz (orman ve otel, orman, otel ve bahçesi, otel ve bahçesi vb.). Diğer imar planlarındaki gibi kamu alanı kesintileri, park, yol, kıyı, kumsal vb. gibi alanlara terk yapılmaksızın orman bütünlüğü korunur.

Yapılan planlama gereği turizm yatırımında yatırımcıya tapuda üst hakkı tanımlaması, ifraz ve vasıf değişikliği yapılmaksızın ".....adaparsel numaralı Maliye Hazinesi adına orman vasfı ile kayıtlı taşınmazınkoordinatları ile sınırlı alanındaoluşan yapılardan oluşan üst hakkı tesis edilmiştir." şeklinde yapılmalıdır.

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Bekir KARACABEY
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D78C9229-884D-4619-A7CD-94A8F8E756A9

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

Beştepe Mahallesi Söğütözü Caddesi No:8/1 06560 Yenimahalle/ANKARA

Telefon No: 312 296 31 35 Belge Geçer No: 312 296 31 36

e-posta: internet.adresi:www.ogm.gov.tr

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Ersin YILDIZ
Şube Müdürü V.



Planlama alanında tahsis alan sınırları dikkate alınarak “Konaklamalı Turizm Tesis Alanı ” ve bu tesisin ihtiyacını görecektir şekilde bir trafo alanı önerilmiştir. Bu otel kullanımının yapılaşma koşulları E= 0,30 ve Yençok=7.50 m olarak belirlenmiştir.

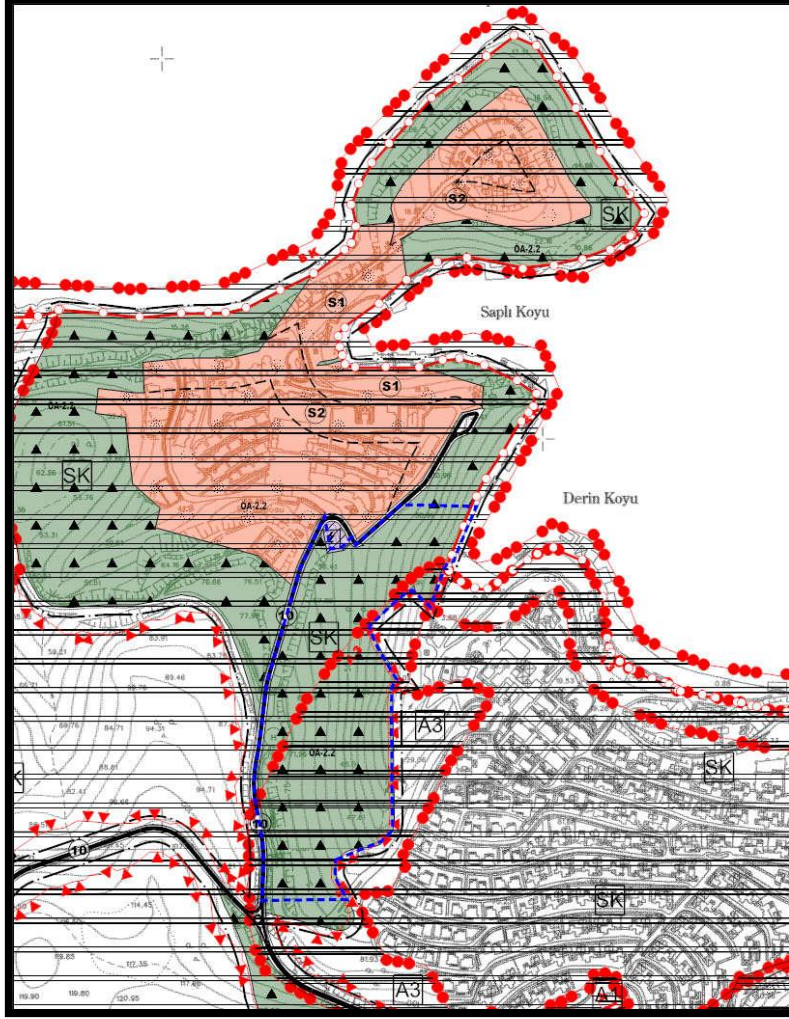
Plan değişikliği ile önerilen kullanım kararlarının alan büyüklükleri ve karşılaştırmalı tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: Plan Kararları Alan Büyüklükleri

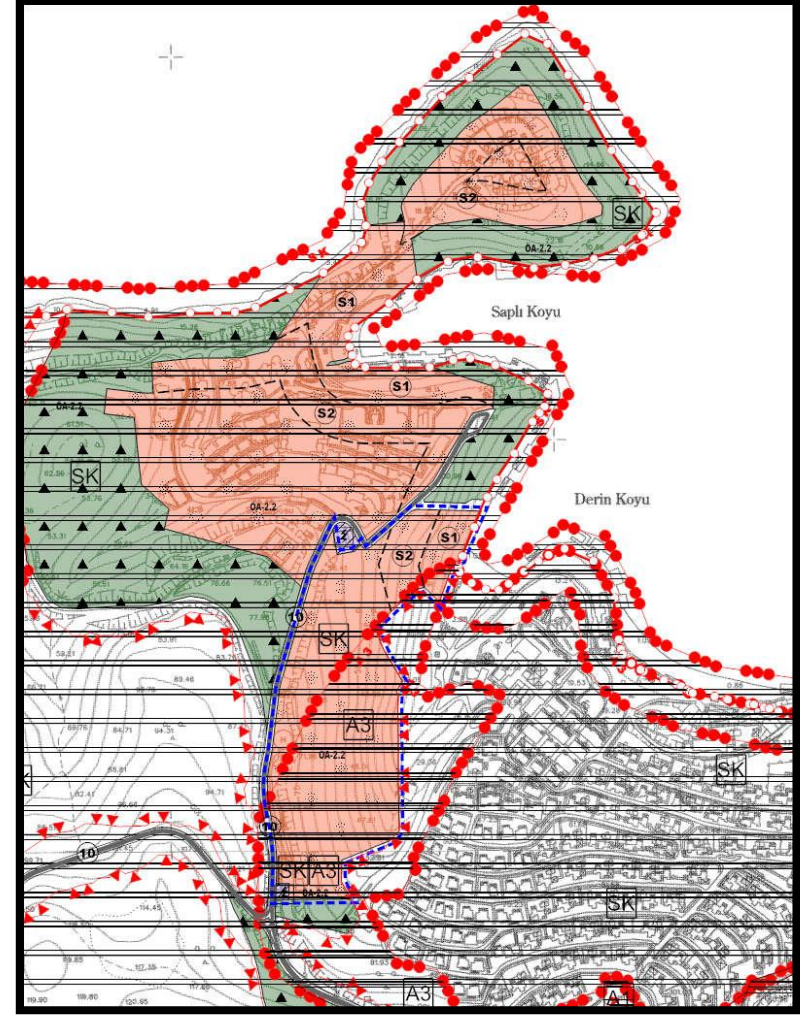
PLAN KARARLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI		ÖNERİ İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN (%)
KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARI	0.00	0.00	71922.75	98.18
ORMAN	73257.24	100.00	0.00	0.00
TRAFO	0.00	0.00	357.43	0.49
YOL	0.00	0.00	977.06	1.33
TOPLAM	73257.24	100.00	73257.24	100.00

Harita-13: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırılması

YÜRÜRLÜKTEKİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

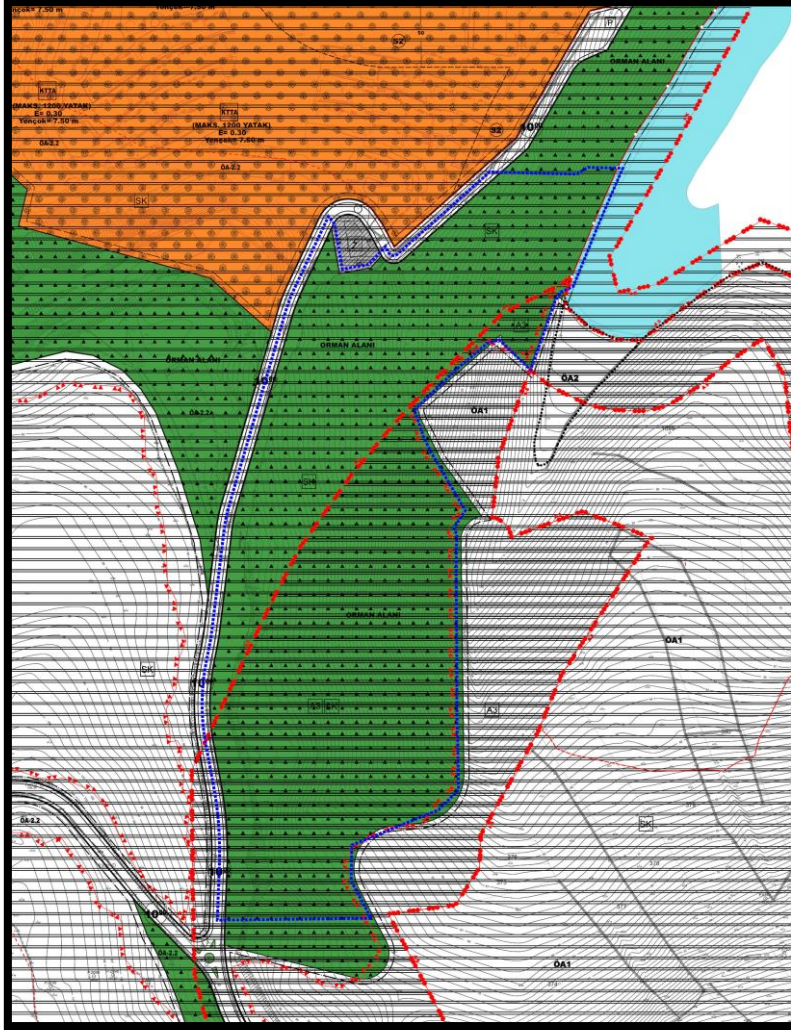


ÖNERİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

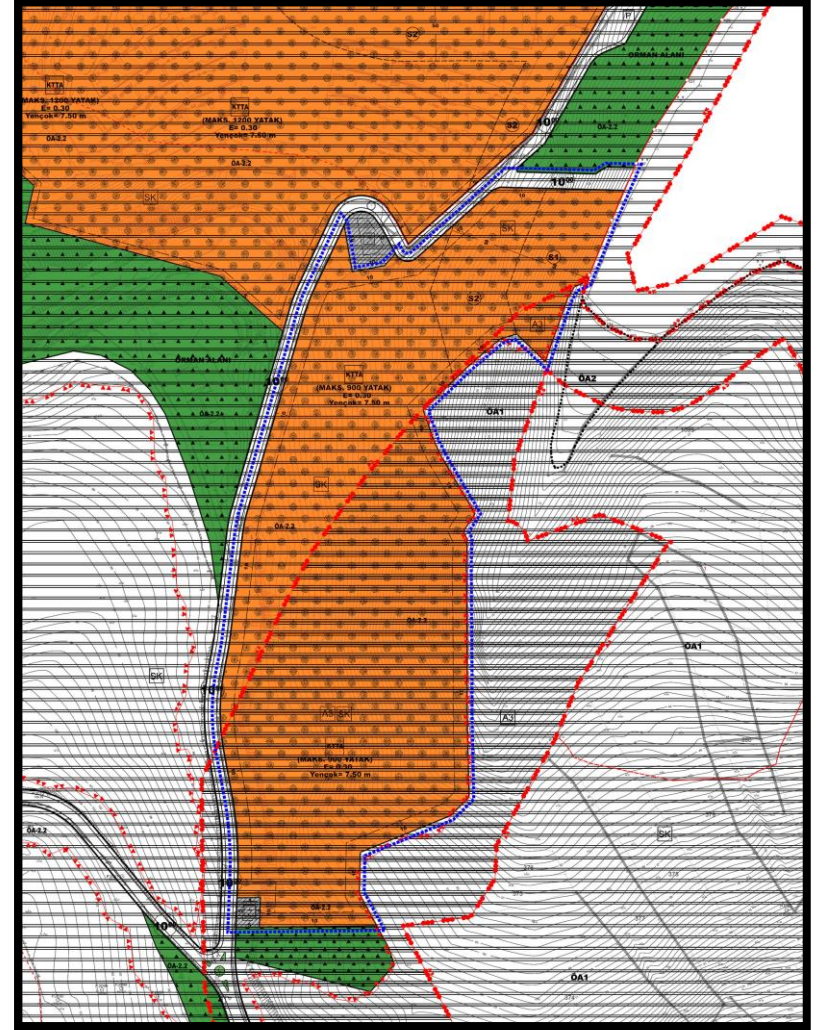


Harita-14: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli KAİP ile Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Karşılaştırılması

YÜRÜRLÜKTEKİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



EKLER

- ❖ KURUM GÖRÜŞLERİ
- ❖ JEOLJİK ETÜT
- ❖ UZMAN RAPORLARI
- ❖ FOTOĞRAF ALBÜMÜ
- ❖ PLANLAMA EKİBİ