



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, UMURÇA MAHALLESİNDE
601 ADA 1 PARSELDE BULUNAN YAKLAŞIK 0.17 HEKTAR
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMAMANIN AMACI	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	4
4. JEOLJİK YAPI	4
5. PLANLAMA ALANI DEPREMSELLİK DURUMU.....	8
6. PLANLAMA ALANI ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	9
6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI	10
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI	10
7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	11
8. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
.....	13

Sekiller Listesi

Şekil 1 Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü	1
Şekil 2 Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri	2
Şekil 3 Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri	3
Şekil 4 Planlama Alanının İl İdari Bölünüşü	3
Şekil 5 Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	6
Şekil 7 Muğla İli Bodrum İlçesi Umurça Mahallesi İçerisinde Yer Alan, 1719.92 m ² Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	7
Şekil 8 Planlama Alanı Deprem Durumu.....	8
Şekil 9 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 10 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	10
Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği	12

Tablolar Listesi

Tablo 1: Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu	4
Tablo 2: Rezerv Alan Mer'i ve Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu.....	12

PLANIN İSMİ		MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, UMURÇA MAHALLESİ 601 ADA 1 PARSELDE BULUNAN 0.17 HEKTAR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA
AKARE PLANLAMA MÜŞAVİRLİK MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ	YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI	Alper BİÇER	
	ŞEHİR PLANCISI	Aleyna KEVEN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PROJE UZMANI	M. Furkan KARABULUT	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Sümeyye ARTAN	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



1.PLANLAMANNIN AMACI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29.12.2023 tarihli protokole konu edilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Altınşehir Mahallesi 601 Ada 1 parseli kapsayan 0.17 hektarlık alan 30.10.2024 tarih ve 131701 sayılı Bakan Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda taşınmaz komşu olan ve yakın konumunda bulunan parsellerin parsellerinin imar durumları, fiili yapılaşmalar, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek imar planı yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1 Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla ilinin 13 ilçesinden biri olan Bodrum, yarımada niteliğindeki konumu sayesinde bölgenin kuzeyi ile güneyi arasında önemli bir bağlantı noktası oluşturmaktadır. Planlama alanı,



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Bodrum ilçesinin 56 mahallesinden biri olan Umurça Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Milas ilçesi, batısında Gümüşlük ve Turgutreis yönünde Ege Denizi kıyıları, güneyinde Ortakent–Yahşi ve Konacık yerleşimleri, doğusunda ise Torba ve Güvercinlik yönünde kıyı ve yerleşim alanları bulunmaktadır.

Şekil 2 Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri





Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 3 Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri



Şekil 4 Planlama Alanının İl İdari Bölünüşü





Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 5 Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi Rezerv Yapı alanı 601 Ada 1 Parselden oluşmaktadır.

Tablo 1: Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu

Ada/Parsel	Zemin Hisse Maliki	Toplam
601/1	KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI	1738,91

4. JEOLJİK YAPI

Çalışma alanının da sınırları içerisinde bulunan “Muğla İli Bodrum İlçesi Umurça Mahallesi İçerisinde Yer Alan, 1719.92 m² Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 28.11.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu alan, etüt raporunda Uygun Alan-2 (U.A-2)’de yer almaktadır.



Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanının jeolojisini Neojen yaşlı Karaböğürtlen Formasyonu'na Bazik volkanit, serpantini blokları ve karbonat ara seviyeleri içeren bloklu fliş kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü v.b mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

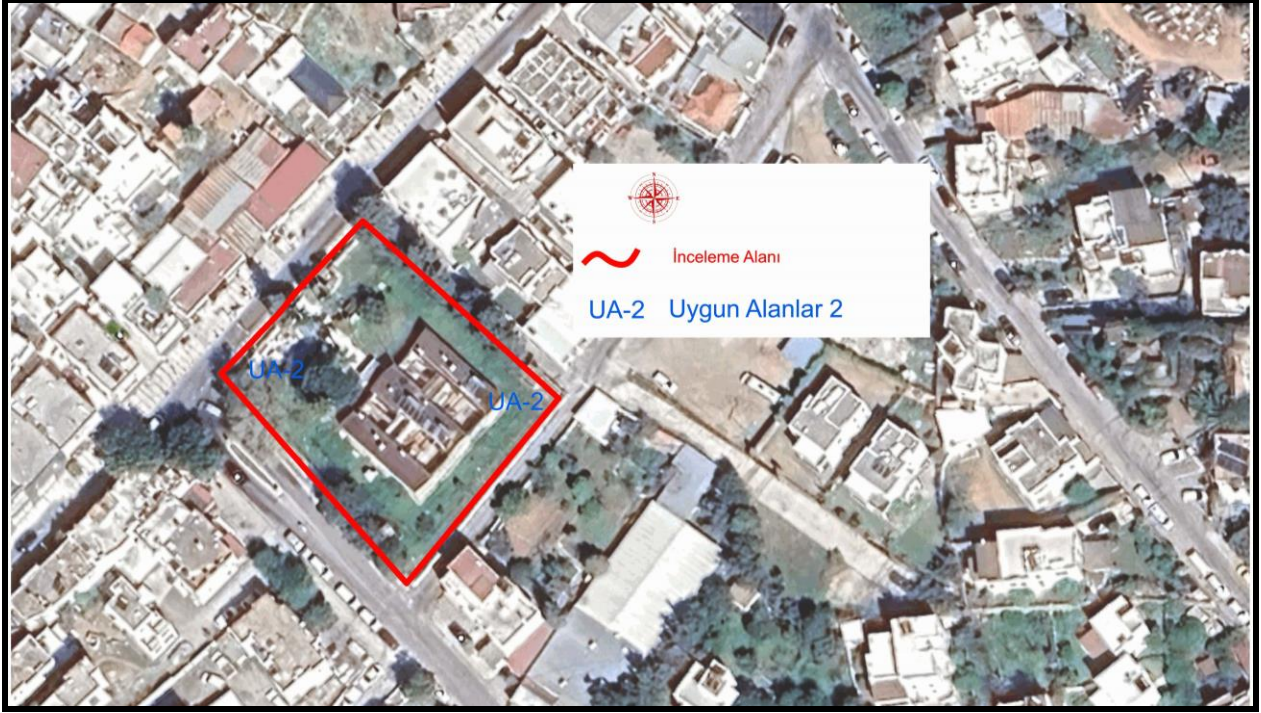
- *İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır*
- *Alanda yer alan birimlerin mühendislik özellikleri ve jeoteknik parametrelerin değerlendirilmesi hazırlanacak olan Temel ve Zemin Etüt raporunda ayrıntılı olarak tekrar irdelenmeli ve gelişebilecek mühendislik problemlerine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



ekil 6 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu





Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 7 Muğla İli Bodrum İlçesi Umurça Mahallesi İçerisinde Yer Alan, 1719.92 m² Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Dr. Esra BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	BODRUM	
KÖY/MAH.	UMURÇA	
ALAN	1719.92 m ²	
ADA/PARSEL	-	
PAFTA	1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ 2 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ	
YERBİS NO	20250301060473	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p>Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi</p> <p>Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi</p> <p>Dr. Esra BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi</p> <p>Cazim Mehmet TOPAL Hidrojeoloji Mühendisi</p> <p>Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi</p>		
<p>1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.</p> <p>27.11. / 2025 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dalresi Başkanı</p> <p>27.11. / 2025 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı</p>		
<p>ONAY 28.11. / 2025 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurca Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu

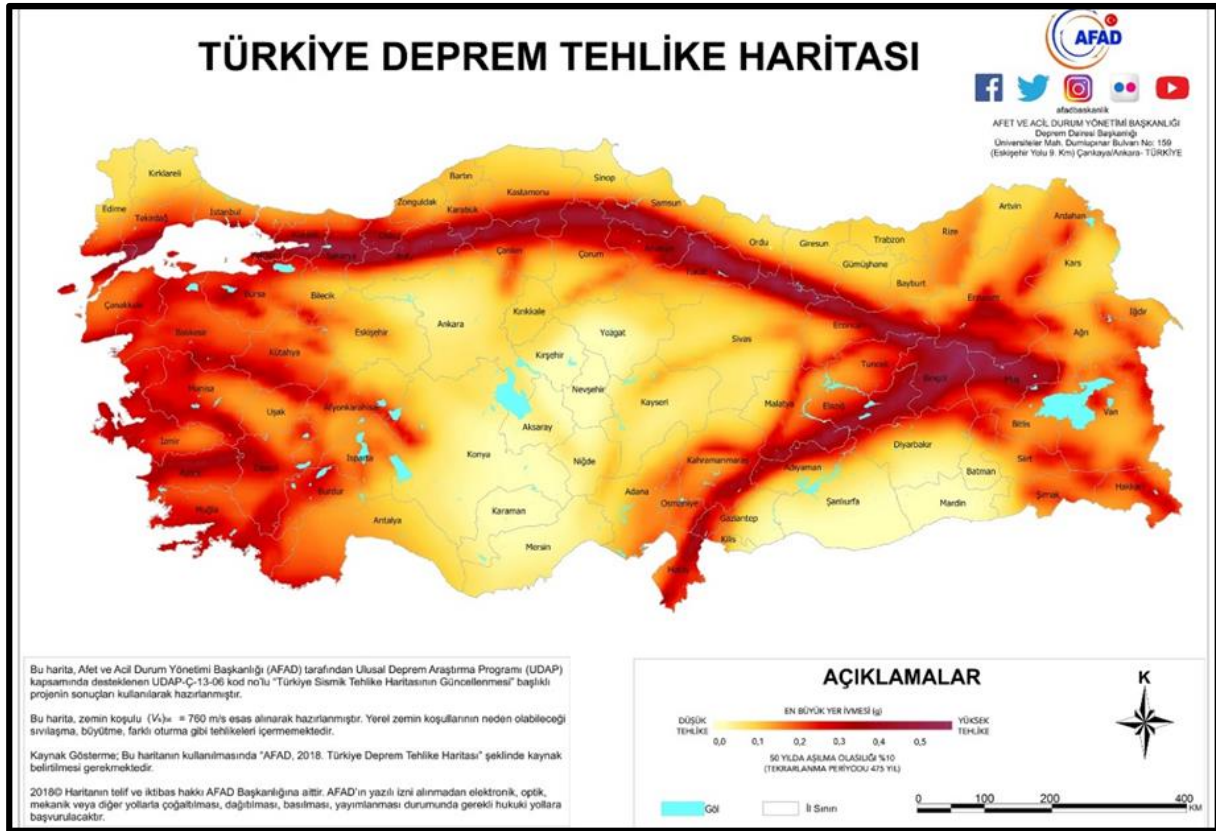


5. PLANLAMA ALANI DEPREMSELLİK DURUMU

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

İnceleme alanının bulunduğu Muğla ili, AFAD tarafından 2019 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası kapsamında yüksek deprem tehlikesine sahip bölgeler arasında yer almakta olup, il genelinde 1. derece deprem tehlikesi zonu hâkimdir.

Şekil 8 Planlama Alanı Deprem Durumu





Muğla İli, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde Bulunan Yaklaşık
0.17 Hektar Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği Açıklama Raporu



6. PLANLAMA ALANI ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 16.10.2024 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N18 paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Kentsel Yerleşik Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

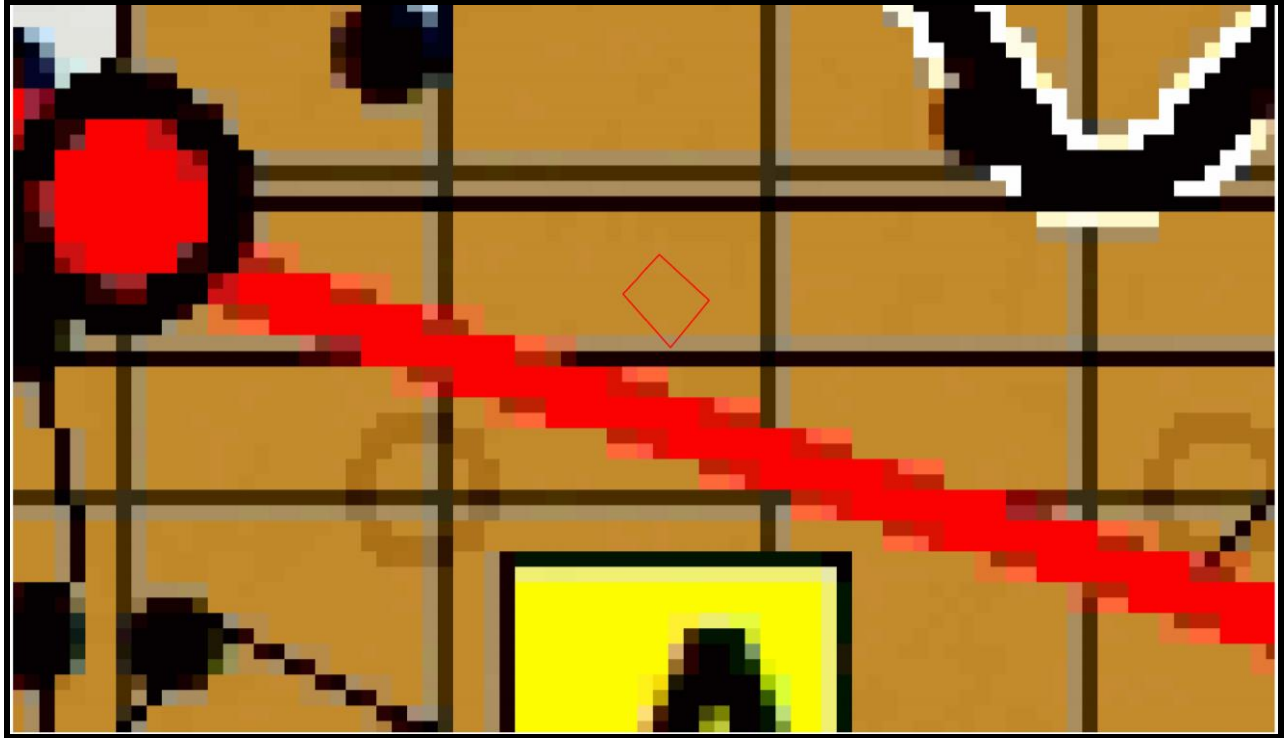
Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde kentsel yerleşik alanlar ile ilgili;

"...4.4. Kentsel yerleşme alanları: bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Hükmü yer almaktadır. Ayrıca plan notlarının 7.13. maddesi;

"...7.13. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planda kentsel yerleşik alan olarak gösterilen, fakat imar planı bulunmayan alanların imar planlarının, bu planın ilke ve stratejileri ile nüfus kabullerine uygun olarak yapılması zorunludur. İmar planları bütün olarak yapılacaktır." şeklinde belirtilmiştir.

Şekil 9 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

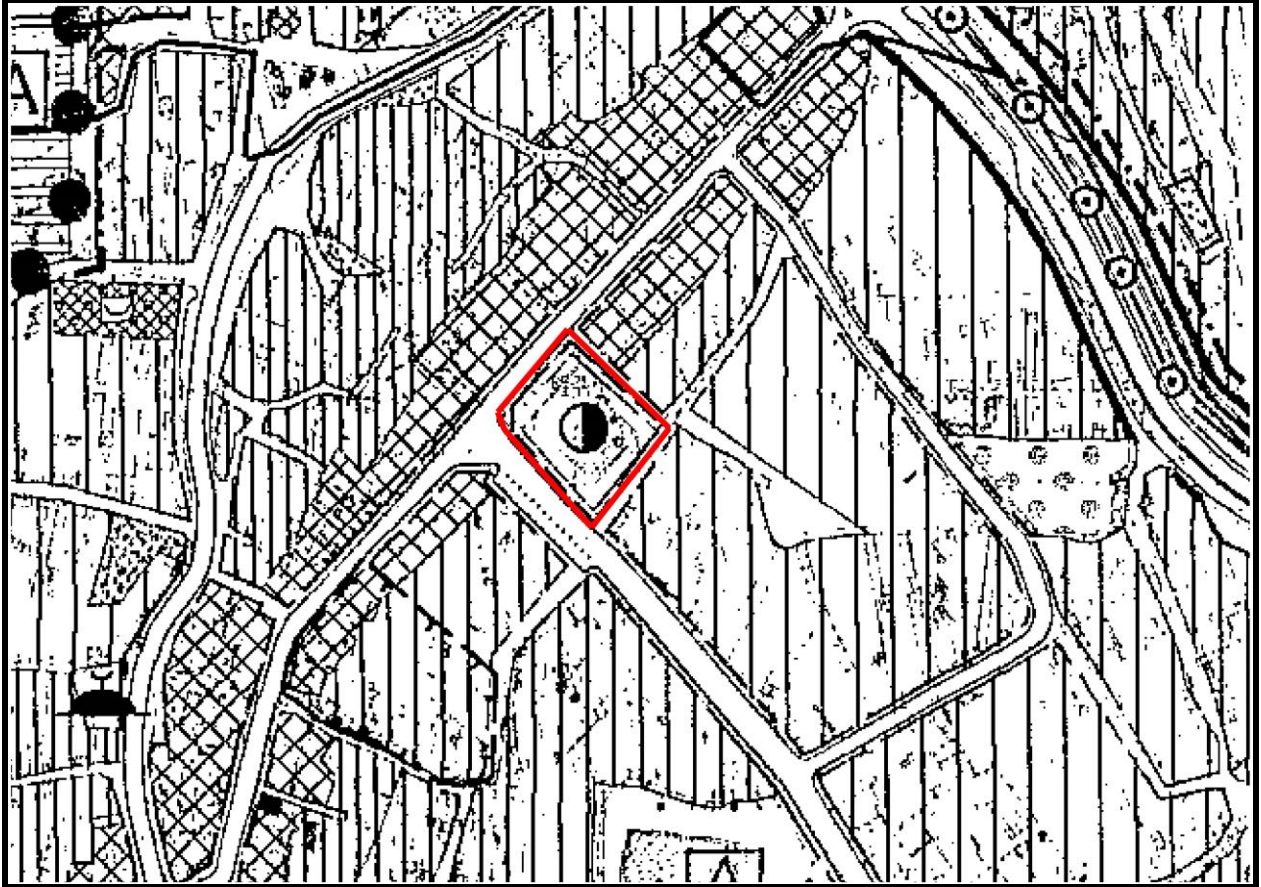




6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı, 23.03.2017 tarihli Muğla Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı kullanımında kalmaktadır.

Şekil 10 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



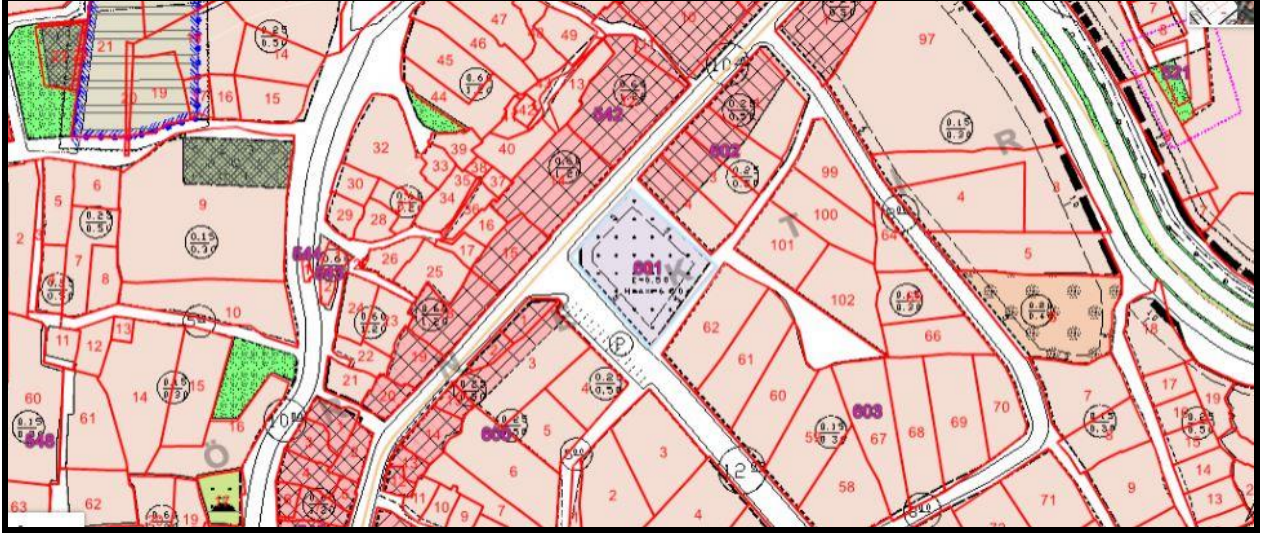
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 02.03.2017 tarihli Bodrum Belediye Meclis kararı 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlıdır.

Mevcut Kültürel Tesis Alanı için $E=0.50$ Yençok= 6.50 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 11 Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29.12.2023 tarihli protokole konu edilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Altınşehir Mahallesi 601 Ada 1 parseli kapsayan 0.17 hektarlık alan 30.10.2024 tarih ve 131701 sayılı Bakan Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Rezerv yapı alanında onaylı imar planı bulunmaktadır. Onaylı uygulama imar planında alan; $E=0.50$ Yençok= 6.50 m olacak şekilde Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. Onaylı imar plan kararları harici rezerv yapı alan sınırı içerisinde plan değişikliğine parsele Özel Sağlık Tesisi Alanı fonksiyonu getirilmiştir.

Planlama alanine ilişkin alınan kurum görüşlerinden ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye ait kurum görüşü yazısında belirtilen yaklaşık 36 metrekare Trafo Alanı ve Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 22.04.2025 tarih ve 22999 sayılı yazısında belirtilen yaklaşık 25 metrekare Doğalgaz Teknik Tesis Alanı plana işlenmiştir.

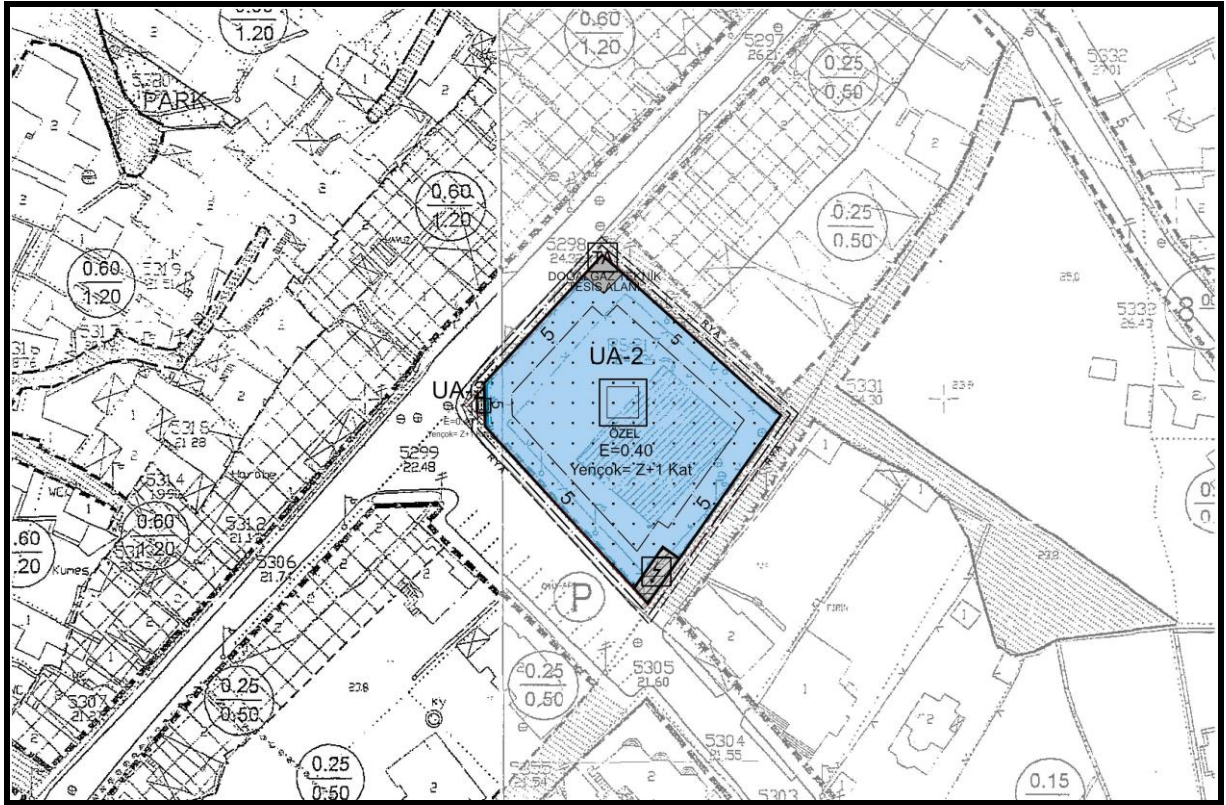
Söz konusu alanda getirilen Özel Sağlık Tesisi kullanımının yapılaşma koşulları $E=0.40$ ve Yençok=Z+1 Kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Tüm cephelerden 5 metre, ada ayrımlardan 3 metre yapı yaklaşma mesafesine uygun olacak şekilde plana işlenmiştir.



Tablo 2: Rezerv Alan Mer'i ve Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu

FONKSİYON	MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP		1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ		EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI
	ALAN (M ²)	EMSAL	ALAN (M ²)	EMSAL	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI					
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1738,91	0.5	-	-	-
SAĞLIK ALANI					
ÖZEL SAĞLIK ALANI	-	-	1669.43	0.4	667.77
TEKNİK ALTYAPI ALANI					
TEKNİK ALTYAPI ALANI (DOĞALGAZ TEKNİK TESİS ALANI)	-	-	31.15	-	-
TRAFO ALANI	-	-	38.33	-	-
GENEL TOPLAM	1738,91		1738,91		

Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği



8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla ili, Bodrum İlçesi, Umurça Mahallesi 601 Ada 1 Parselde bulunan yaklaşık 0.17 hektar rezerv yapı alanına ilişkin imar planı değişikliği kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisindedir.



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR