



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ**  
**ORTAKENT-YAHŞİ**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZİRAN 2022**



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ**  
**ORTAKENT-YAHŞI**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZİRAN 2022**

---

## İÇİNDEKİLER

Şekil Dizini .....	ii
Tablo Dizini .....	ii
<b>1. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN GENEL TANITIMI .....</b>	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. COĞRAFİ YAPISI.....	1
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	1
1.4. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI – İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	3
1.5. SOSYO-EKONOMİK YAPI .....	4
1.5.1.Hizmetler .....	4
1.5.2.Tarım .....	6
1.5.3.Sanayi.....	6
1.5.4. Sosyal Yapı.....	6
1.5.5.Eğitim Durumu .....	7
<b>2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE KAPSAMI.....</b>	<b>8</b>
<b>3. PLAN HİYERARŞİSİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR ve ONAYLI JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜTLER.....</b>	<b>9</b>
3.1. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN ETKİLEDİĞİ ALANIN GENEL KONUMU .....	9
3.2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN ETKİLEDİĞİ ALANLARIN ONAYLI JEOLJİK ETÜTLERİ .....	10
3.3. AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDAKİ YERİ .....	12
3.4. MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI'NDAKİ YERİ .....	13
3.5. YÜRÜRLÜKTEKİ NAZİM İMAR PLANI.....	14
3.6. YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
<b>4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>16</b>
4.1. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ .....	16
<b>5. FOTOĞRAFLAR .....</b>	<b>18</b>

### **Sekil Dizini**

Şekil 1: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanın Uydu Görüntüsü .....	9
Şekil 2: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanı Kapsayan Jeolojik Etütler .....	11
Şekil 3: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri .....	12
Şekil 4: Plan Notu Değişikliği ile Etkilenen Alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri .....	13
Şekil 5: Plan Notu Değişikliğinden Etkilenen Alanın 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planındaki Yeri .....	14
Şekil 6: Plan Notu Değişikliğinden Etkilenen Alanın 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Yeri .....	15

### **Tablo Dizini**

Tablo 1. Bodrum İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı .....	2
Tablo 2. Bodrum İlçesine Bağlı Mahalleler .....	3
Tablo 3. Plan Notu Değişikliğinden Etkilenen Alanları Kapsayan Jeolojik Etütler .....	10

## 1. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN GENEL TANITIMI

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar, Muğla ili, Bodrum ilçesine bağlı Müskebi, Yahşi ve Gürece Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bodrum ilçesi 36°-37° kuzey paralelleri, 27°-39° doğu meridyenleri arasında yer almakta olup Yarımada'nın kuzeyinde Güllük Körfezi, güneyinde Gökova Körfezi bulunmaktadır.

Müskebi, Yahşi ve Gürece Mahalleleri, konum olarak Bodrum Yarımadası'nın ortasında, güney kesimde yer almaktadır. Yahşi ve Müskebi mahallelerinin Ege Denizi'ne sahili bulunmaktadır. Gürece Mahallesi ise iç kesimde yer almaktadır. Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar, Bodrum ilçe merkezini Turgutreis ve Yalıkavak mahallelerine bağlayan D330 Karayolu aksı üzerinde ve bu mahallelerin sahil kesiminde yer almaktadır. Batısında Dereköy ve İslamhaneleri, doğusunda Cevat Şakir ve Gümbet, kuzeyinde Dağbelen ve Yalıkavak mahalleleri ile komşudur.

### 1.2. COĞRAFİ YAPISI

Bodrum Yarımadası coğrafyasında, Ege Bölgesi'nin tipik topoğrafik özellikleri görülmektedir. Denize dik inen yamaçların arasında alüvyon formasyonunda vadiler yer almaktadır. Sahil kesimi ise çok sayıda burun ve koylardan oluşmaktadır. Yarımada'nın batı kesiminde, volkanik kayalardan oluşmuş orta yükseklikte tepeler yayılış gösterir.

Müskebi Mahallesi'nde plan notu değişikliğinden etkilenen alanın eğim değerleri %0-20 aralığında, Yahşi Mahallesi'nde %0-40 aralığında, Gürece Mahallesi'nde ise %20-40 aralığında değişmektedir.

### 1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Muğla iline Denizli yönünden D330, İzmir-Aydın yönünden D550 ve Antalya-Fethiye yönünden ise D400 Devlet Karayolları ile ulaşılmaktadır.

İlde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

Deniz ulaşımı olarak Bodrum, Fethiye, Marmaris, Datça ve Milas-Güllük'te limanlar, yat limanları ve yolcu iskeleleri mevcuttur.

Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerinin yer aldığı Bodrum ilçesi ise ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum'a en yakın havaalanı, 35 km mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı'dır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km mesafede Aydın ilinin, Söke ilçesinde yer almaktadır.

Bodrum ilçesinin önemli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bodrum Yarımadası'nın ortasında yer alan Müskebi, Yahşi ve Gürece mahalleleri tüm mahallelere yaklaşık olarak eşit uzaklıkta bulunmaktadır.

**Tablo 1. Bodrum İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı**

Yerleşim	Mesafe (km.)
İzmir	249
Antalya	421
Aydın	156
Ankara	722
İstanbul	799
Denizli	255
Muğla	110

*Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü*

Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlara ulaşım, Bodrum-Milas Karayolu'ndan sağlanmaktadır. Müskebi Mahallesi'nde karayolu kavşakla ikiye ayrılmakta, bir kolu Turgutreis Mahallesi'ne diğeri Yalıkavak Mahallesi'ne kadar devam etmektedir. Karayolu üzerinden sağlanan ulaşım, Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerini havaalanına erişilebilirlik açısından da güçlü kılmaktadır.

#### 1.4. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI – İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bodrum ilçesi Muğla ilinin 13 ilçesinden biridir.

Bodrum ilçesinde 56 adet mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerden Müskebi, Yahşi ve Gürece olmak üzere üç tanesi plan notu değişikliğinden etkilenen alanları kapsamaktadır.

**Tablo 2. Bodrum İlçesine Bağlı Mahalleler**

Mahalle Adı		
Akçalan	Gökpınar	Mumcular
Akyarlar	Gölbaşı	<b><u>Müskebi</u></b>
Bahçelievler	Gölköy	Peksimet
Bahçeyaka	Gümbet	Pınarlıbelen
<b><u>Bitez</u></b>	Gümüşlük	Sazköy
Çamarası	Gündoğan	Tepecik (Karaova)
Çamlık	<b><u>Gürece</u></b>	Tepecik
Çarşı	Güvercinlik	Torba
Cevat Şakir	İslamhaneleri	Turgutreis
Çiftlik	Karabağ	Türkbükü
Çırkan	Karaova	Türkkuyusu
Çömlekçi	Kemer	Umurca
Cumhuriyet	Kızılağaç	<b><u>Yahşi</u></b>
Dağbelen	Konacık	Yakaköy
Dereköy	Koyunbaba	Yalıkavak
Dirmil	Küçükbük	Yeniköy (Karaova)
Eskiçeşme	Kumbahçe	Yeniköy
Farilya	Kumköy	Yokuşbaşı
Geniş	Mazıköy	

## 1.5. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Bodrum ilçesi ekonomik yapısı, sosyal yapıdaki değişime bağlı olarak gelişme göstermiştir. 1970’li yıllara kadar, ilk çağlardan beri süregelen bağcılık, zeytincilik, narenciye üretimi, balıkçılık ve süngercilik ekonomik hayatta önemli bir yere sahiptir. Bu dönemde, ilçeye ulaşımın güçlüğüne bağlı olarak kapalı bir ekonomik yapı hakim 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 Bodrum Yarımadası’nda tarım toprakları azalmıştır.

Günümüzde Bodrum ilçesi ekonomisi esas olarak turizm ağırlıklı hizmetler sektörüne dayanmaktadır. Bodrum, Muğla ilinin turizm arz ve talebi en yüksek olan ilçesidir.

Muğla 2009 Yılı İşgücü Piyasası Araştırma Sonuç Raporu’na göre, ilçe bütününde sektörel dağılım, yaklaşık olarak %40 tarım ve hayvancılık, %6 sanayi ve %54 hizmetler olarak saptanmıştır. Ancak yerel araştırmalar tarım sektörünün azalmakta olduğunu, hizmetler sektörünün ise hızla artmakta olduğunu göstermektedir.

Bodrum’un hizmetler sektörü kapsamındaki diğer önemli alt sektörleri, turizm, toptan ve perakende ticaret, restoran ve eğlence yeri işletmeciliği ile inşaat olarak belirlenmiştir.

Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerinin sektörel özellikleri ise Bodrum bütünüyle paralellik göstermektedir.

### 1.5.1. Hizmetler

Kuzeyde Torba Mahallesi’nden başlayan ve Bodrum ilçesinin belkemiği olan D-330 karayolu boyunca Bodrum ilçe merkezi-Konacık-Ortakent ve Turgutreis’e ulaşan güzergah ticaret kullanımlarıyla önemli bir hizmetler sektörü aksıdır. Karayolu üzerinde Bodrum ve yakın yerleşmelere hizmet veren çok sayıda ticari işletme yer almaktadır.

Müskebi ve Yahşi mahallelerinin kıyı kesiminde genellikle ikinci konut ve turizm alanlarının yer aldığı kentsel doku gözlenirken, köy içi kısmında yoğun meskun doku yer almaktadır.

Gürece genellikle tek katlı, küçük parselli geleneksel konut alanlarının yanında 2 katlı yeni yapıların yer aldığı kırsal nitelikli olarak tanımlanabilecek meskun dokuyu barındırır.



Merkezi konumu nedeni ile ilçenin sosyo-kültürel ve ticari merkezi olarak gelişme gösteren Müskebi ve Yahşi mahalleleri, karayolu boyunca Konacık Mahallesi'nden başlayan ticaret aksının da devamı niteliğindedir. Sahil kesiminde turizm tesisleri yer almakta olup iç kesimlerde tek ve 2 katlı yazlık konut siteleri bulunmaktadır. Son yıllarda tek katlı yazlık konutlara talep artmıştır.

Muğla ili turizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu ilçelerinden biri Bodrum ilçesidir. Bodrum'da doğa, deniz, eğlence ve yat turizmi gibi çok çeşitli turizm türleri yapılabilmektedir. Bodrum kıyıları 221,14 km uzunluğunda olup, Bitez, Ortakent, Aktur ve gümüşlük plajları mavi bayraklıdır.

Muğla turizminde olduğu gibi Bodrum'da da esas olarak giriş ve konaklamalar yaz sezonunda gerçekleşmektedir.

Bodrum ilçesinde hizmetler sektörünün Muğla il geneline göre gelişmiş olmasının en temel sebebi turizm sektörüdür.

2021 yılı Muğla ilindeki işletme belgeli konaklama tesisleri yatak sayısının (108.916 yatak) %40,93'ü (44.575 yatak) Bodrum ilçesinde yer almaktadır.

2021 yılı Muğla ilindeki yatırım belgeli konaklama tesisleri yatak sayısının (12.708 yatak) %78,50'si (9.976 yatak) Bodrum ilçesinde yer almaktadır.

Müskebi Mahallesi'nde işletme belgeli 1 adet 4 yıldızlı tesis bulunmakla birlikte yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmamaktadır.<sup>1</sup> Müskebi ve Yahşi mahallelerinde yer alan Belediye belgeli turizm tesisi sayısı ise 46 olup bu tesislerin yatak kapasitesi 4.400'dür.

Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar incelendiğinde, Yahşi ve Müskebi mahallelerinin sahil kesimleri dışında turizm faaliyeti yok denecek kadar azdır. Yahşi ve Müskebi'nin köy içi kısmında ve Gürece'de yoğun meskun doku yer almaktadır. Meskun doku içinde sürekli nüfusun yaşadığı konutlar ve yazlık konutlar birlikte yer almaktadır.

Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde turizme dönük faaliyet gösteren kısmen küçük ölçekli işletmeler ile turizme dönük ticari işletmeler yoğunluk bakımından Müskebi ve Yahşi mahallelerinde bulunmaktadır.

---

<sup>1</sup> Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2021 yılı Konaklama Tesisleri İstatistikleri

### **1.5.2. Tarım**

Bodrum'da turizm sektörünün gelişim gösterdiği 1980'lere kadar tarımsal üretimin, özellikle narenciye yetiştiriciliğinin öneminden bahsedilebilirken, günümüzde tarım sektörü ekonomik anlamda turizm ve ticari hizmetlerle karşılaştırılmayacak boyutta geri kalmıştır.

Büyük oranda marjinal tarım arazilerinin yer aldığı bölgede bu genel yapıya koşut olarak tarım sektörü ağırlığını kaybetmiş durumdadır. Bununla beraber 1950'li yıllardan beri turunçgiller bölgede yaygın bitki türü olmuştur.

Müskebi, Yahşi ve Gürece mahalleleri genellikle meskûn alanlardan oluştuğundan tarımsal faaliyetler yok denecek kadar azdır. Ancak, mandalina bahçeleri içinde yer alan sürekli nüfusun yaşadığı konutlar ve yazlık konutlar, bu bölgede yaygın olarak yer almaktadır.

### **1.5.3. Sanayi**

Sanayi sektörü Bodrum ilçesi sektörel dağılımında son sırada yer almaktadır. Bodrum'da sanayi sektörü esas olarak yat ve tekne imalathanelerinden oluşmaktadır. Bu imalathanelerin büyük bir kısmı İçmeler Mevkii'ndeki tersaneler bölgesinde bulunmaktadır.

Tekne yapımı, ilçede süngercilik ve balıkçılık sektörleri ile eşgüdüm halinde gelişme göstermiş geleneksel bir ekonomik uğraştır. Bu iş kolu, ilçede turizm sektörünün güç kazanmaya başlaması ile yok olan süngercilik ve balıkçılığın tersine, turizm sektörü ile eşgüdüm halinde gelişim göstermiştir. Bodrum'da bir klasik haline gelmiş olan "Mavi Yolculuk"lar bu tekneler ile yapılmaktadır.

Günümüzde yat ve tekne imalatçılığı, ürünün yapımından başlayıp, kiralınmasına, kışlamasına, onarımına ve ihracatına kadar ulaşan bir sanayi sektörü haline gelmiştir. Bodrum tersanelerinde üretilen, yurtiçi ve yurtdışında bir marka haline gelmiş olan "Bodrum Tipi Ahşap Yatlar (Gulet)" dünyanın birçok ülkesinde seyir almaktadır. Bu yatlar dünya çapında bir pazara sahiptir.

Ancak; Bodrum ilçesinin genel ekonomik yapısı içerisinde plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar incelendiğinde turizm ve turizme yönelik ticaret ve günübirlik faaliyetlerin hakim olduğu hizmetler sektörü ön plandadır.

### **1.5.4. Sosyal Yapı**

Bodrum ilçesi sosyal yapısında, Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerini de etkileyen değişimin yaşandığı dört farklı dönemden bahsetmek mümkündür.

Bunlardan ilki 1968 yılına kadar, Halikarnas Balıkçısı'nın kitaplarına yansıyan Bodrum'dur. Bu dönemde Bodrum, yerli halkın yaşadığı, ulaşım açısından kör bir noktada kalan, yeşillikler içinde, tarım, balıkçılık ve sünger avcılığı yapılan küçük bir köydür. Sosyal yapıda iki farklı grup görülmektedir. Bunlar, mübadele ile gelen Girit Göçmenleri ile Türk Mahallesi olarak bilinen bölgede yaşayan yerli halktır.

1968 yılında Bodrum-Milas yolunun asfaltlanması, Yarımada'daki sosyal değişimde ilk önemli dönüm noktası olmuştur. Bu yıllardan sonra ulaşımın verdiği ivme, 1970 yılında bölgenin 1.derece öncelikli turistik merkezler arasına alınması ve beldenin doğal güzellikleri ile belde kıyıların turizme açılması ile birleşince, Yarımada'ya işgücüne bağlı göç akımı başlar. Bu dönemde Bodrum, yerli halkla birlikte göçle gelen bir kesimin yaşadığı küçük bir tatil beldesine dönüşmüştür. Sosyal yapıdaki homojenlik kaybolmaya başlamıştır.

1980'ler, plan notu değişikliğine konu olan alanlarda da görüldüğü gibi yazlık konut oluşumlarının hızla çoğalması ve ilçenin turizm ve eğlence turizmi noktası olarak ulusal ve uluslararası üne kavuşmasıyla, sosyal yapıda en dikkat çekici kırılmanın yaşandığı dönemdir. Bu yıldan günümüze kadar gelişen süreçte, yöreye büyük illerden yaz aylarında geçici olarak ya da yaz-kış sürekli yaşamaya gelenler, Bodrum sosyal yapısına damgasını vuran çoğunluk haline gelmiştir. Bu dönemde, 1970'li yıllara kadar Yarımada'da hakim olan Bodrum'un geleneksel sosyal yapısı yok olmuş ve kozmopolit bir sosyal yapı oluşmuştur.

Bodrum'un sosyal yapı değişim sürecindeki son dönemin başlangıcı 2000'li yılların başı olarak belirlenebilir. Bu döneme damgasını vuran olay, Yarımada'da yabancılara gayrimenkul satışının yoğunlaşması ve organize hale gelmesidir. Günümüzde Yarımada'yı çok kültürlü ve çok uluslu bir yerleşim olarak tanımlamak doğru olacaktır.

Özetle, Bodrum hızla kabuk değiştirmiş ve kısmen bu ivmenin hala gündemde olduğu bir ilçedir. Sosyal değişim süreci, Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerini de etkilemiş olmakla birlikte yerleşim dokusu ve geleneksel Bodrum mimarisi en çok bu bölgede korunabilmiştir. Bölgede koruma altına alınmış sivil mimari örnekleri mevcuttur.

#### **1.5.5.Eğitim Durumu**

Bodrum ilçesinde okuma yazma bilenlerin oranı yaklaşık %99 okuma yazma bilmeyen oranı ise %1'dir. Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerinde de eğitim durumu Bodrum ilçe bütünüyle paralellik göstermektedir.

## 2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE KAPSAMI

Bodrum Yarımadası Türkiye ve Muğla ili sınırları içinde beyaz evleri ve geleneksel sivil mimarlık açısından önem taşıyan yapısal özellikleri ile özel bir konuma sahiptir. Bu özellik içinde iki katlı yapıların yanında tek katlı yapılaşma da mevcuttur. Tek katlı taş evler, mandalina bahçeleri içinde yaygın bir şekilde yer almaktadır. Ancak, mevcut imar planlarında günümüze kadar tek katlı yapılaşma şartları yer almamıştır. Bu konuda bölgede yoğun talep vardır ve bu durum Bodrum Belediyesi tarafından desteklenmektedir.

Ortakent-Yahşi 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliğinin amacı; onaylı imar planlarında düşük emsalli konut alanlarında; topoğrafik açıdan yatayda yapılaşmanın uygun olması durumunda belirlenen şartlara uyarak, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin 4.20. maddesinde belirtilen *“Alt ölçekli imar planlarında varsa geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamaların yapılması esastır.”* ifadesi ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.35.3. maddesinde belirtilen *“Tüm yapılaşmalarda, geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamalar yapılması zorunludur.”* ifadesi kapsamında Bodrum ilçesinin geleneksel yöre mimarisinin özelliklerinden olan ve yöresel yerleşik dokuyu yansıtan tek kat yapılaşmanın yönlendirilmesidir. Belediyece yürütülen plan çalışmaları kapsamında yeni yapılacak yapılarda da geleneksel mimarinin devamlılığının sağlanması amacı ile tüm plan notlarında tek katlı yapılaşmaya ilişkin plan notuna yer verilmesi hedeflenmektedir.

Bu plan notu değişikliği, Muğla ili, Bodrum ilçesi hudutları içerisinde kalan, Ortakent-Yahşi Beldesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisindeki Turizm+II Konut Alanları, Konut Alanı (E:0,15), Konut Alanı (E:0.10) lejantlı alanları kapsamaktadır.

### 3. PLAN HİYERARŞİSİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR ve ONAYLI JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜTLER

#### 3.1. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN ETKİLEDİĞİ ALANIN GENEL KONUMU

Plan notu değışikliği; Muğla ili Bodrum ilçesi, Ortakent ve Yahşı mahallelerinde Şekil 1’de gösterilen alanları etkilemektedir.

#### **Şekil 1: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanın Uydu Görüntüsü**



### 3.2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN ETKİLEDİĞİ ALANLARIN ONAYLI JEOLJİK ETÜTLERİ

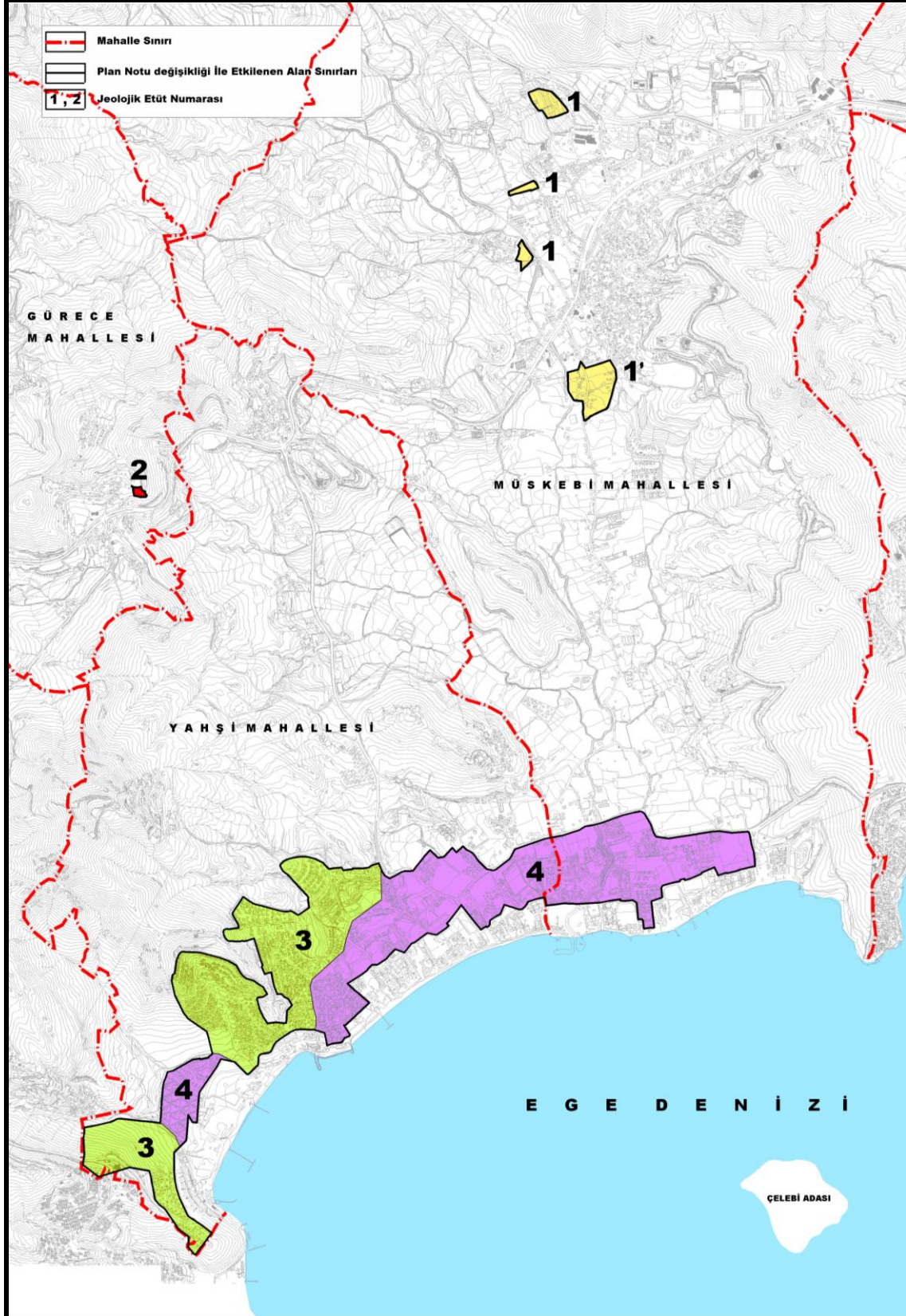
Plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar 4 adet jeolojik etüt kapsamında kalmaktadır. Jeolojik etütlerin isimleri ve onay tarihleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 3. Plan Notu Değişikliğinden Etkilenen Alanları Kapsayan Jeolojik Etütler**

Etüt No	Jeolojik Etüt Adı	Onay Tarihi	Onaylayan Kurum
1	Muğla İli – Bodrum İlçesi Ortakent Köyü N18c-18d-4a, N18c-18d-4b, N18c-18d-4c, N18c-18d-4d, N18c-17c-3b, N18c-17c-3c, N18c-22b-2b, N18c-23a-1a, N18c-23a-1b Paftalarına Ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu	04/06/2010	Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
2	Muğla İli – Bodrum İlçesi N18c-22a-2b, N18c-22b-1a, N18c-22a-2c, N18c-22b-1d, N18c-22b-1c, N18c-22b-2d, N18c-22a-3b, N18c-22b-4a, N18c-22b-4b, N18c-22a-3c, N18c-22b-4d, N18c-22b-4c, N18c-22d-2b, N18c-22c-1a Paftalarına Ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu	ARALIK 2011	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
3	Ortakent-Yahşi Beldesi, N18c22c1b / N18c22c1a / N18c22c1d / N18c22c4a / N18c22c1c / N18c22b4c / N18c22b4d / N18c22a3c / N18c22d2a / N18c22d2b / N18c22d2c / N18c22d3b Hali Hazır Paftalara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu	04/07/2012	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
4	Ortakent Belediyesi Muğla-Bodrum-Ortakent Yahşi Yalı-Kargı Bölgesi İlgili Plan Alanının (200 ha) 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Jeo-Jeoteknik Etüd Raporu	18/05/2012	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Tabloda belirtilen etüt numaralarına göre gösterimi yapılmış jeolojik etütlerin sınırları Şekil 2’de gösterilmiştir.

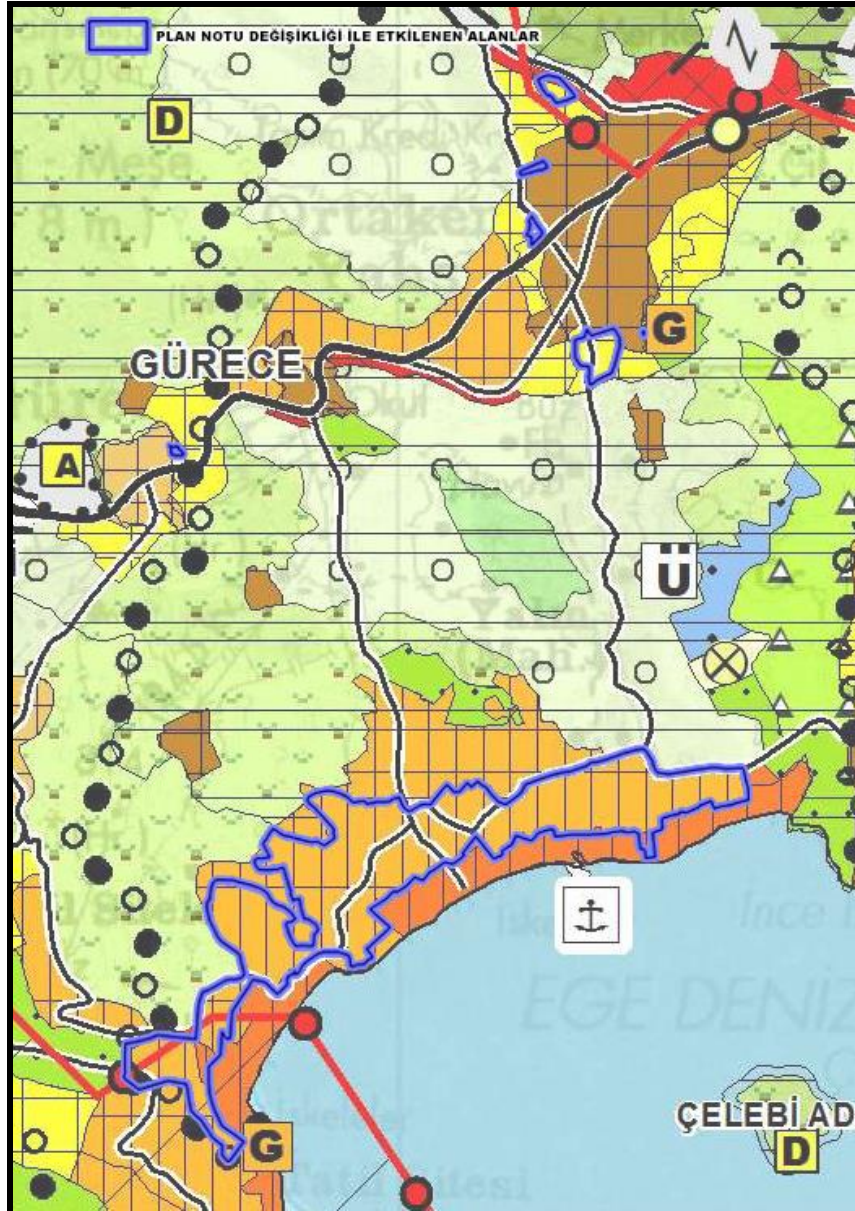
### **Şekil 2: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanı Kapsayan Jeolojik Etütler**



### 3.3. AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDAKİ YERİ

Plan notu değişikliğiyle etkilenen alanları kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’dır. Söz konusu planda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır. En son plan değişiklikleri 12.04.2022 tarihinde olmuştur. Plan notu değişikliğinin etkilediği alanlar ‘Kentsel Gelişme Konut Alanında, Kentsel Yerleşik Alan, Turizm Tesis Alanı ve Tercihli Kullanım Alanında’ kalmaktadır.

**Şekil 3: Plan Notu Değişikliğiyle Etkilenen Alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki yeri**



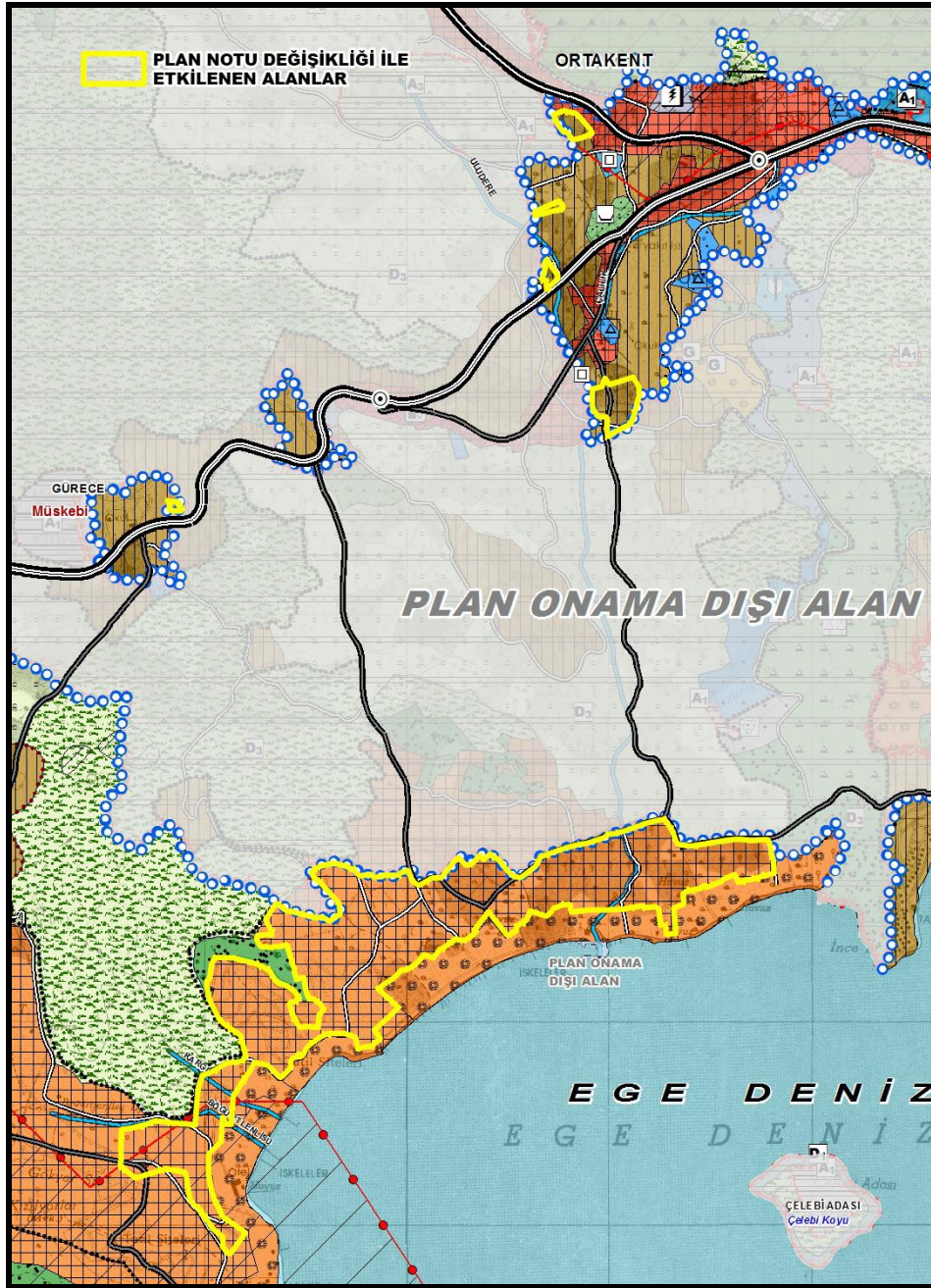


### 3.4. MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI'NDAKİ YERİ

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; Müskebi, Yahşi ve Gürece mahallelerine ilişkin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararları korunmuştur.

Plan notu değişikliğiyle etkilenen alanlar '*Kentsel Yerleşme Alan ve Karma Kullanım Alanında*' kalmaktadır.

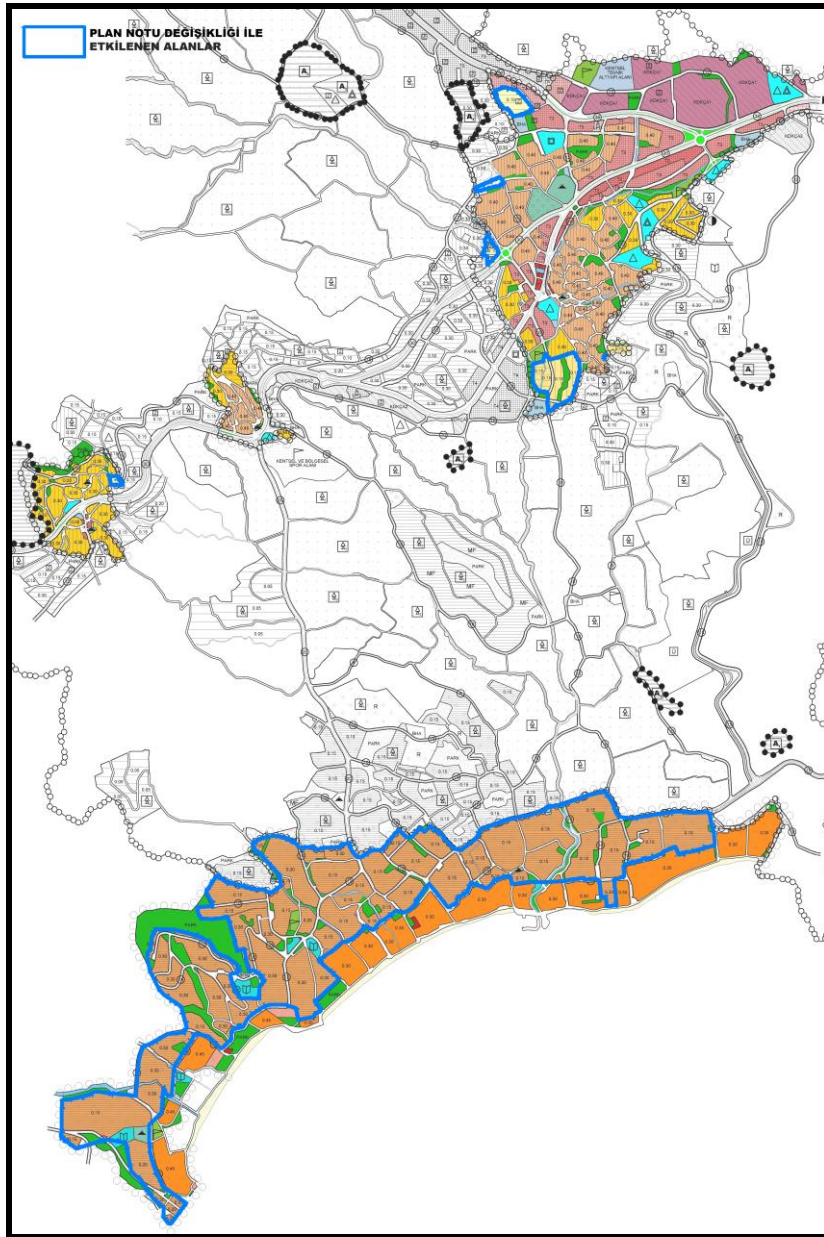
**Şekil 4: Plan Notu Değişikliği ile Etkilenen Alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri**



### 3.5. YÜRÜRLÜKTEKİ NAZIM İMAR PLANI

Mülga Ortakent-Yahşi Belediye Meclisi'nin 17.08.2012 tarih ve 59 sayılı kararı ve Muğla Valiliği'nin 01.10.2012 tarih ve 9657 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Ortakent-Yahşi Beldesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda, plan notu değişikliğinden etkilenen alanlar “Turizm+II Konut Alanı”, “E:0.15 Konut Alanı” ve “E:0.10 Konut Alanı” kullanımındaki alanlardır.

**Şekil 5: Plan Notu Değişikliğinden Etkilenen Alanın 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planındaki Yeri**





## 4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

### 4.1. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Mülga Ortakent-Yahşi Belediye Meclisi'nin 17.08.2012 tarih ve 59 sayılı kararı ve Muğla Valiliği'nin 01.10.2012 tarih ve 9657 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Ortakent-Yahşi Beldesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın 3.18'inci maddesinde; Bodrum ilçesi geleneksel mimari özelliklerinden olan ve yöresel yerleşik dokuyu yansıtan tek kat yapılaşmanın yönlendirilmesi amacıyla aşağıda belirtildiği şekilde değişiklik yapılmak istenmektedir.

#### MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTU

3.18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT, PANSİYON, APART YAPIM ALANLARINDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ %60 ZEMİN KATTA, TİCARET ALANLARINDA TAMAMI TEK KATTA KULLANILABİLİR.

#### ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTU

3.18 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT, PANSİYON, APART YAPIM ALANLARINDA YAPI HAKKININ İKİ KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR. TİCARET ALANLARINDA YAPI HAKLARININ TAMAMI TEK KATTA KULLANILABİLİR.

D VE E RUMUZLU KONUT ALANLARI İLE T+K TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ %20'Yİ AŞMAYAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE, PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN MAKSİMUM YAPI TABAN ALANLARINA UYMAK VE YAPIYI TEK KAT YAPMAK KAYDIYLA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI YAPILACAK TEK KATTA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ  $Y_{(ENÇOK)} = 4,50$  M OLACAKTIR.

Mevcut plan hükümlerine 'yapı hakkının iki katta kullanılması durumunda' ifadesi eklenmiştir. Böylece hem mevcut plan notundaki iki (2) kat kullanımında yapı hakkının %60'ının zeminde kullanılabilme durumu devam etmekte, hem de plan değişikliği ile önerilen tek kat yapılaşma durumu ile çelişmesi önlenmektedir.

Onaylı Aydın Muğla Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nin Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri Başlıklı 8.35.6.1 maddesindeki 'Konut, Ticaret' ve 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda bina oturma alanının eğimi: %20'ye

kadar ise her yönden görünen maksimum bina yüksekliği,  $H_{maks} = 6,50$  m (2 kat) olacaktır. Kottan kat kazanılamaz. %20 ve üzerinde ise maksimum bina yüksekliği,  $H_{maks} = 3,50$  m (1 kat) olacaktır. Kottan 1 (bir) kat kazanılabilir ve emsale dâhildir. Kottan kazanılan kat dâhil binanın görünen yüksekliği en fazla 6,50 m. olacaktır.' plan notu doğrultusunda bina oturma alanı eğimi %20'yi aşan parsellerde her durumda kat adedi 2 olacağından, tek kat yapılaşma durumundaki bina oturma alanının eğimi %20'yi aşmama şartı getirilmiştir.

Yapı haklarının tek katta kullanılması durumunda, yürürlükteki Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı hükümleri ile Ortakent-Yahşi Revizyon ve İlave Uygulama İmar planı, plan hükümlerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafesi şartlarına ve taban alanı kısıtlamasına uyulacaktır.

## 5. FOTOĞRAFLAR



