



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Şahinoğulları Mim. Müh. A.Ş.'ye ait 4 adet dükkan niteliğinde kat ittifakı tapusunun arsa niteliğine kavuşturulması gerekmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5:

"(5)(Değişik:RG-25/07/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı ;net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

(6)Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemişse TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 21:

"(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır."

Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gölköy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri:

Ticaret Alanları 11.2. "Planda ticaret fonksiyonu dışında kalan alanlarda (sosyal donatı alanları dışında) yerleşmenin gelişmesine bağlı olarak ticaret merkezi önerileri getirilebilir. Belediyenin uygun görmesi halinde bu alanlarda yapılaşma koşulları; kadastral parsel üzerinden, KAKS=0.40 imar parseli üzerinden KAKS=0.60, max.h=6.50 mt olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda konut fonksiyonu yer alamaz." Hükümleri bulunmaktadır.

Mimari projede emsal hesabı, müellif beyanına göre Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Madde 21'e göre değerlendirilerek E=0.80 olarak kullanılmıştır.

Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gölköy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri, Ticaret Alanları 11.2. öncelikli uygulanması gerektiğinden, bu hükümde yer alan maddeye göre KAKS=0.40 uygulanmalıdır.

Söz konusu parsel için Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 02.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı yapı ruhsatı örneğinde de E=0.40 olarak kullanılmıştır.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gököy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri:

3.9. "... Diğer tür tesis ve yapılarda;

a. En dar bina cephesi ve derinliği 4 mt'dir. En geniş bina cephesi ve derinliği yola yüz veren cephelerde 16 mt olacaktır....

b. Yapıların ön cephelerinde genişlik 8 mt. yi geçtiği takdirde 8 mt lik dar cephe kademeleri yapılacaktır." Hükümüne uymamaktadır.

MİMARLAR ODASI

BODRUM TEMSİLCİLİĞİ

Ek:

1-)İmar Durum Belgesi ve İlgili Plan Notu Maddeleri

2-)02.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı Yapı Ruhsatı Örneği

Dağıtım:

- 1-) Mimari Proje [REDACTED]
- 2-) Şahinoğulları Mim. Müh. A.Ş.
- 3-)Bodrum Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- 4-)Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- 5-)Bodrum Kaymakamlığı
- 6-) TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi
- 7-) TMMOB Bodrum İKK



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Belediye Emlak Kayıt
21.10.2022
104232

Sayı : 2022/154
Tarih : 19.10.2022

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 472 Ada 360 Parsel için düzenlenen çekince raporumuz ektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Mimarlar Odası
Bodrum Temsilciliği

Yönetim Kurulu Sekreteri
Ahmet TÜRKAL



Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

Projenin Adı: 104 Ada 1 Parsel Mimari Ruhsat Projesi

Mal Sahibi: Recep Uzelli

Proje Müellifi: [REDACTED]

Proje Yeri ve Konusu: Müellif tarafında mesleki denetime sunulan proje, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, Karacababa Mevkii'nde, 472 Ada 360 parselde planlanan "Apart Otel" fonksiyonlarını içermektedir.

İmar Durumu: T.C. Bodrum Belediyesi tarafından, 8 931,26 m² alanlı, 472 Ada 360

Parsel için düzenlenen, 28.07.2022 tarih ve 999 sayılı imar durumu ile yapılanma koşulları; EMSAL:0,10 olup, alan Kısmen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve (Z) Rumuzlu Otel Alanı olarak belirtilmiştir.

PROJE:

06.11.2022 tarihinde tapu, kadastral çap, 28.07.2022 tarih ve 999 sayılı imar durumu belgesi ile TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje apart otel blokları, sosyal tesis ve havuz yapıları olarak beyan edilmiştir.

AÇIKLAMALAR ve ÇEKİNCELER:

Yazıya konu olan 06.11.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje ve ekleri;

Mimari çizim standartları açısından vaziyet planının işlenmemiş ve arazi kesitlerinin olmayışı, yerleşim planının olmayışı, 1/50 ölçekli kat planlarında ve aynı ölçekteki kesitlerde mahallerin malzeme ve isim eksiklikleri, sıva çizgilerinin olmayışı, ölçülendirme eksiklikleri, kotların yazılmayışı tespit edilmiştir.

Apart Otel bloklarında bodrum katta teknik hacim ve ona bağlı banyonun emsal alanına dahil edilmediği, emsal harici %30 alana dahil edildiği tespit edilmiştir.

%20 eğimi geçen bloklarında Aydın-Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri' ne uymadığı tespit edilmiş olup, bina kotlarının arazide konumlanışının tekrar değerlendirilmesi gerektiği eğitim hesabının projeye eklenmesi gerektiği ve istinat duvarı hesabının projede yer almadığı tespit edilmiştir.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

**Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Aydın-Muğla
Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri**

"8.34. BODRUM İLÇESİ ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

**8.34.5. TÜM YAPILARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI
ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.**

**8.34.6. TÜM YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ KONUSUNDA AŞAĞIDAKİ
KOŞULLARA UYULACAKTIR**

**8.35.6.1. KONUT TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA
BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ:**

- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $H_{maks} = 6.50$ m (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $H_{maks} = 3.50$ m(1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR.KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50 m OLACAKTIR
- TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ ARTTIRILABİLİR.

8.34.6.2. TURİZM TESİS ALANLARINDA:

- OTELLERDE VE BUTİK OTELLERDE BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ: %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{maks} = 10.50$ (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ. %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, $H_{maks} = 7.50$ (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M. OLACAKTIR.
- TATİL KÖYÜ, APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA "8.33.6.1. MADDESİ"NDEKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR."

Söz konusu parselde Apart Otel Projesinin %20 eğimi geçen bloklarında Aydın-Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri' ne uymadığı tespit edilmiş olup, bina kotlarının arazide konumlanışının tekrar değerlendirilmesi gerekmektedir.

Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:5
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'IUA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

**MİMARLAR ODASI
BODRUM TEMSİLCİLİĞİ**

Ek:

1-)İmar Durum Belgesi ve İlgili Plan Notu Maddeleri

Dağıtım:

- 1-) Mimari Proje [REDACTED]
- 2-) Recep Uzelli
- 3-)Bodrum Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- 4-)Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- 5-)Bodrum Kaymakamlığı
- 6-) TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi
- 7-) TMMOB Bodrum İKK

Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mjmdbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architects,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Sayı : 2023/015
Tarih : 16.02.2023

**TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
MUĞLA ŞUBESİ**

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 538 Ada 2 Parsel, 546 ada 16 parsel ve 539 ada 2 parseldeki taşınmazlar için Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen imar durumları ve Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gökçöy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri) ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Maddelerine göre, emsal alan kullanımı ve uygulama farklılıklarını belirten raporumuz ektedir.
Uygulama farklılıklarının tespiti sonucunda hangi maddelerin emsal kullanımında kabul edileceği konusunda görüş almak istemekteyiz.

Bilgilerinize sunarız.

Mimarlar Odası
Bodrum Temsilciliği

Yönetim Kurulu Başkanı
Gizem ESMER



Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architects,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği Tespit Raporu

538 ADA 2 PARSEL

Projenin Adı: İş Merkezi Mimari Projesi

Mal Sahibi: Şahinoğulları Mim. Müh. A.Ş.

Proje Müellifi: [REDACTED]

Proje Yeri ve Konusu: Müellif tarafında mesleki denetime sunulan proje, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, Yalı Mevkii'nde, 538 Ada 2 parselde planlanan "İş Merkezi" fonksiyonlarını içermektedir.

İmar Durumu: T.C. Bodrum Belediyesi tarafından, 2 457,66 m² alanlı, 538 Ada 2 Parsel için düzenlenen, 03.08.2022 tarih ve 1035 sayılı imar durumu ile yapılanma koşulları;

EMSAL:-

BÖLGESİ: Ticaret Alanı (alt kat ticaret, üst kat büro ve pansiyon) olarak belirtilmiştir.

PROJE:

06.11.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari projenin tasarlandığı arsa üzerinde, başka bir mimar müellif tarafından proje tasarlanarak Bodrum Belediyesi tarafından 02.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı ile yapı ruhsatı verildiği ancak yapım işlemine başlanmadığı ve ilk müelliften muvafakatname alınarak yeniden projelendirildiği Mimar [REDACTED] tarafından beyan edilerek yapı ruhsat örneği ve muvafakatname örneği Temsilciliğimize sunulmuştur.

İlk ruhsatta bahsi geçen yapıya ait MOP sistemimizde bir kayıt bulunmamıştır.

Mesleki denetim için sunulan proje tek blok, bodrum, zemin ve birinci kattan oluşmakta;

E: 0,80 kullanımlı, toplam inşaat alanı 4 279,09 m² ve 3 adet dükkan, 27 adet büro (home-ofis), otopark, sığınak, depo alanları ve teknik birimler olarak beyan edilmiştir.

Yazıya konu olan 06.11.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje ve ekleri; Şahinoğulları Mim. Müh. A.Ş.'ye ait 4 adet dükkan niteliğinde kat irtifakı tapusu, çap, Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 03.08.2022 tarih ve 1035 sayılı imar durumu ve ekleri, Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 02.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı yapı ruhsatı, muvafakatname örneği, planlı alanlar tip imar yönetmeliği örneği ve mimari projelerden oluşmaktadır.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

546 ADA 16 PARSEL

Projenin Adı: -

Mal Sahibi: Çebisan İnş. Malz. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.

Proje Müellifi: [REDACTED]

Proje Yeri ve Konusu: Proje, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 546 Ada 16C parselde planlanan "Ticaret" fonksiyonlarını içermektedir.

İmar Durumu: T.C. Bodrum Belediyesi tarafından, 1 528,17 m² alanlı, 546 Ada 16 Parsel için düzenlenen, 07.07.2022 tarih ve 906 sayılı imar durumu ile yapılanma koşulları;

EMSAL: Plan Hükümlerine uyulacaktır.

BÖLGESİ: Alt Kat Ticaret, Üst Kat Büro ve Pansiyon olarak belirtilmiştir.

PROJE:

27.12.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje tek blok, bodrum, zemin ve birinci kattan oluşmakta; **E: 0,40 kullanımlı**, toplam inşaat alanı 264,34 m² lik 4 bağımsız bölümlü, 3 bloktan oluşan büro birimlerinden oluşmaktadır.

Yazıya konu olan 27.12.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje ve ekleri; Çebisan İnş. Malz. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait tapu, çap, Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 07.07.2022 tarih ve 906 sayılı imar durumu ve ekleri ve mimari projelerden oluşmaktadır.

539 ADA 2 PARSEL

Projenin Adı: Ayşe Nalbant

Mal Sahibi: Ayşe Nalbant

Proje Müellifi: [REDACTED]

Proje Yeri ve Konusu: Müellif tarafında mesleki denetime sunulan proje, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mahallesi, Yalı Mevkii'nde, 539 Ada 2 parselde planlanan "Ticaret" fonksiyonlarını içermektedir.

İmar Durumu: T.C. Bodrum Belediyesi tarafından, 2 807,23 m² alanlı, 539 Ada 2 Parsel için düzenlenen, 07.10.2022 tarih ve 1554 sayılı imar durumu ile yapılanma koşulları;

EMSAL:0 20(Turizm+2. Konut Alanı) Plan Hükümlerinin 11. Maddesine uyulacaktır.(Ticaret)

BÖLGESİ: Kısmen Turizm+2. Konut Alanı, Kısmen Ticaret Alanı olarak belirtilmiştir.

PROJE:

30.12.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje tek blok, bodrum, zemin ve birinci kattan oluşmakta; **E: 0,60 kullanımlı**, toplam inşaat alanı 613,35 m² ve 7 adet ticari birimden oluşmaktadır.

Yazıya konu olan 30.12.2022 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje ve ekleri; Ayşe Nalbant'a ait tapu, çap, Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 07.10.2022 tarih ve 1554 sayılı imar durumu ve ekleri ve mimari projelerden oluşmaktadır.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Söz konusu projeler;

Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gököy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri:

3.9. "... Diğer tür tesis ve yapılarda;

a. En dar bina cephesi ve derinliği 4 mt'dir. En geniş bina cephesi ve derinliği yola yüz veren cephelerde 16 mt olacaktır....

b. Yapıların ön cephelerinde genişlik 8 mt. yi geçtiği takdirde 8 mt lik dar cephe kademeleri yapılacaktır."

EMSAL kullanımı 0.60 ve 0.80 olan projeler 3.9 Hükümüne uymamaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5:

"(5)(Değişik:RG-25/07/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

(6)Ayrı veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemişse TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 21:

"(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır."

Bodrum İlçesi Kuzey Yerleşmeleri (Torba, Gököy, Türkbükü, K. Gündoğan, B. Gündoğan, Gökçebel, Yalıkavak) İmar Planı Hükümleri:

Ticaret Alanları 11.2. "Planda ticaret fonksiyonu dışında kalan alanlarda (sosyal donatı alanları dışında) yerleşmenin gelişmesine bağlı olarak ticaret merkezi önerileri getirilebilir. Belediyenin uygun görmesi halinde bu alanlarda yapılaşma koşulları; kadastral parsel üzerinden, KAKS=0.40 imar parseli üzerinden KAKS=0.60, max.h=6.50 mt olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda konut fonksiyonu yer alamaz." Hükümleri bulunmaktadır.

Aynı lejanta sahip alanlarda emsal kullanımı konusundaki farklı uygulamalar, hangi maddelerin emsal alan hesabında kullanılacağına dair görüş isteme zorunluluğunu gerektirmiştir.

MİMARLAR ODASI

BODRUM TEMSİLCİLİĞİ

Ek:

1-)İmar Durum Belgeleri ve İlgili Plan Notu Maddeleri

2-)İlgili Parsellerin Parsel Sorgu Haritası

Dağıtım:

1-) TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi

Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Sayı :2023/041
Tarih :24.04.2023

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Müdürlüğüne,

Mimarlar Odası uzun yıllardır Bargilya Tuzlası Sulak Alanı ve çevresinde yapılan imar planlarını, yapılmak istenen projeleri yakından takip etmiş, bu özel alanının tahrip edilmemesi, zarar görmemesi ve korunması için çaba sarfetmiştir. Buranın koruma alanı olması için gerekli mercilere başvurmuş, sulak alanın korunması adına burada yapılan her bir girişimin takipçisi olmuştur.

Muğla ili, Milas İlçesi, Meşelik ve Dörttepe Mevkii'nde Vitapark Golf Tesisi ve Turizm Kompleksi projesinin Çevre Etki Değerlendirme Başvurusuna yönelik hazırlanan Proje Tanıtım Dosyası incelendiğinde, süreci 2004 yılından beri takip eden Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği'nin mahkeme kararlarıyla onanmış itirazlarının geçerliliğini koruduğu görülmüştür.

Ekte belirtilen Bilirkişi raporlarıyla alınmış olan mahkeme kararları, Danıştayca onanmış kararlar olup, yapılması planlanan projenin, Uluslararası sözleşmelerle korunan Tuzla Sulak Alanı'na geri dönüşsüz zararlar vereceği kanaatinde birleşmiştir. Bölge, sulak alan olarak korumaya muhtaç bir bölge olup raporlarda da görüleceği üzere, hassas ekolojik dengesi ile dünyaca öneme sahip kuş alanlarından birini barındırmaktadır.

Proje, ülkemizdeki Golf Turizmi' nin gelişimine vurgu yapmasına rağmen, gerek çim alanlarının stabil ve sağlıklı tutulması için yapılması gerekli sulama ve ilaçlama ile; gerekse villa, konut, otel ve ticari alanlarıyla oluşturacağı yapılaşma ve nüfusla ülkemizin dünyaca öneme sahip olan bu doğal alanın tahribatına yol açacaktır.

Bugünkü Halk Katılım Toplantısına konu olan proje yeni bir proje değildir. 2004 yılındaki Bakanlığın bu proje ile ilgili aldığı "Çed Olumlu" kararının iptali için Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği dava açmış, davayı kazanmış, Danıştayca karar onanmış ve kesinleşmiştir.

Yukarıda kısaca bahsedilen, önceki bilirkişi raporlarında ve mahkeme kararlarında detaylı olarak aktarılan nedenleriyle, eski başvurularına kıyasla kapasitesi de artırılmış olan, Vitapark Golf Tesisi ve Turizm Kompleksi projesinin ÇED sürecinin durdurulup iptal edilmesi gerekmektedir. Gereğinin Yapılmasını Arz Ederiz.

Saygılarımızla.

Ekler:

- 15.03.2010 tarih, E:2009/2263, K:2010/559 sayılı Muğla 1. İdare Mahkemesi Kararı
- 26.11.2010 tarih, E:2010/7875, K:2010/10540 sayılı Danıştay 6. Daire Onama Kararı
- 30.06.2014 tarih E:2012/1224, K:2014/614 sayılı Muğla 1. İdare Mahkemesi Kararı
- 15.10.2015 tarih E:2014/9483, K:2015/7578 sayılı Danıştay 14. Daire Onama Kararı

MİMARLAR ODASI
BODRUM TEMSİLCİLİĞİ

Ahmet TÜRKAL
Yönetim Kurulu Sekreteri



Muğla Şubesi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Kat Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel: 0252 316 02 85
Fax: 0252 313 05 94
e-mail: mmobodrum@gmail.com
www.mmob.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects
Section of AOA in Turkey
Odessa Bulvarı
06060 Ankara



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Sayı : 2023/055
Tarih : 01.06.2023

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 119 Ada 37 Parsel için düzenlenen çekince raporumuz ektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Mimarlar Odası
Bodrum Temsilciliği

Yönetim Kurulu Sekreteri
Ahmet TÜRKKAL



Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

Projenin Adı: Türkbükü 119 Ada 37 Parsel

Mal Sahibi: MRA TURİZM VE OTEL İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.

Proje Müellifi: [REDACTED]

Proje Yeri ve Konusu: Müellif tarafından mesleki denetime sunulan proje, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, Heblil Mevkii'nde, 119 Ada 37 parselde planlanan "Konut, Sosyal Tesis, Havuz ve Teknik Yapılar" fonksiyonlarını içermektedir.

İmar Durumu: T.C. Bodrum Belediyesi tarafından, 33 324,63 m² alanlı, 119 Ada 37 Parsel için düzenlenen, 31.01.2023 tarih ve 157 sayılı imar durumu ile yapılanma koşulları; EMSAL: 0.20 olup, alan Gelişme Konut Alanı olarak belirtilmiştir.

PROJE:

25.05.2023 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası mesleki denetimine sunulan mimari proje :

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 660.60 m² brüt inşaat alanına sahip 9 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 660.60 m² brüt inşaat alanına sahip 7 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, 653.90 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, 716.65 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 818.05 m² brüt inşaat alanına sahip 5 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 822.00 m² brüt inşaat alanına sahip 2 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut havuz ve teknik yapıları içeren, 768.60 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,



Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut, havuz ve teknik yapıları içeren, 771.10 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut, havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 762.65 m² brüt inşaat alanına sahip 3 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut, havuz ve teknik yapıları içeren, her biri 762.65 m² brüt inşaat alanına sahip 2 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, , havuz ve teknik yapıları içeren, 757.85 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, konut, havuz ve teknik yapıları içeren, 745.45 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

Bodrum kat, zemin kat ve birinci kattan oluşan, sosyal tesis, havuz ve teknik yapıları içeren, 3637.45 m² brüt inşaat alanına sahip 1 blok,

5343.42 m² yüzey alanına sahip istinat duvarı olarak beyan edilmiştir.

AÇIKLAMALAR ve ÇEKİNCELER:

Yazıya konu olan 25.05.2023 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliğine mesleki denetimine sunulan mimari proje ve ekleri; MRA Turizm Ve Otel İşletmeciliği A.Ş.'ye ait tapu, çap, Bodrum Belediyesi tarafından düzenlenen 31.01.2023 tarih ve 1157 sayılı imar durumu ve ekleridir. Söz konusu parsel Muğla-Bodrum-Yalıkavak-Gündoğan-Göltürbükü Turizm Merkezi Türkbükü Mahallesi, Hebil Mevkii 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Ve Hükümlerine tabidir.

2.1.2 Gelişme Konut Alanı

....Bu alanlarda bina oturma alanının eğimi

- %20 ye kadar ise her yönden görünen maksimum bina yüksekliği en çok 6.50 metre (2 kat) olacaktır. Kottan kat kazanılamaz.
- %20 ve üzerinde ise bina yüksekliği en çok 3.50 metre(1 kat) olacaktır. Bu alanlarda kottan 1(bir) kat kazanılabilir ve emsale dahildir. Kottan kazanılan kat dahil binanın görünen yüksekliği en fazla 6.50 metre olacaktır.
- Bu alanlarda yukarıdaki koşullara uymak ve dört tarafı zemin altında kalmak kaydıyla bir bodrum kat yapılabilir.

Hükmüne, binaların görünen kat yüksekliği uymamaktadır.

Bodrum, zemin ve birinci kat olarak isimlendirilen ve %20 eğimi geçen bloklarda kottan kazanılan kat, zemin ortalama kotundan iki kot aşağıda konumlandırılmıştır.

Ek:

1-)İmar Durum Belgesi ve İlgili Plan Notu Maddeleri

Dağıtım:

- 1-) Mimari Proje
- 2-) MRA Turizm Ve Otel İşletmeciliği A.Ş.
- 3-)Bodrum Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- 4-)Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- 5-)Bodrum Kaymakamlığı
- 6-) TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi
- 7-) TMMOB Bodrum İKK

Müşkebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Belediyeye
09.06.2023 tarihinde
aldır teslim
edildi.

Sayı :2023/062

Tarih :09.06.2023

09.06.2023

72385 sayı

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamının 05.05.2023 tarihli ve 6358920 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanan, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Müksebi (Ortakent)-Yahşi-Gürece-Yaka Mahalleleri Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Revizyon İlave Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1000 Revizyon İlave Uygulama İmar Planı'na yönelik olarak olarak TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği olarak öneri ve itirazımızdır.

Bodrum Müskebi-Yahşi-Gürece-Yaka Mahalleleri Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı

5.2.DOLULUK-BOŞLUK

5.2.1. Madde: Binaların yola bakan cephelerindeki kapı ve pencere boşlukları; konut yapılarında bulunduğu duvar alanının %30'unu, ticaret yapılarında %75'ini, turizm yapılarında ise %50'sini geçemez. Diğer cephelerde ise her bir cephe için kapı ve pencere boşlukları %20'yi geçemez.

Bu maddede belirlenen oranların, kapı ve pencere boşluklarının bulunduğu cephe alanına oranı olduğunu değerlendirmekteyiz. Maddenin devamındaki "Diğer cephelerde ise her bir cephe için kapı ve pencere boşlukları %20'yi geçemez" ifadesi bu değerlendirmemizi haklı çıkarmaktadır.

Bu nedenle "bulunduğu duvar alanının" ibaresi "bulunduğu cephe alanının" olarak değiştirilmelidir.

Yine aynı maddede yol cephelerinin avantajlı cephe olarak değerlendirildiği görülmektedir.Bu nedenle diğer cephelerde %20 boşluk oranı sınırı koyulurken, yol cephelerinde konutlarda %30, ticari yapılarda %75, turizm yapılarında ise %50 oranında boşluk bırakılabileceği belirlenmiştir.

Bu tespit, topoğrafik durumu nedeniyle hakim manzara yönü genellikle yol cephesine bakmayan parsellerden oluşan Ortakent'in yapılaşmasını olumsuz etkileyecektir. Ticari yapılarda yol cephesinin avantajlı olduğu gerçeğinin yanında, turizm yapılarında ve konutlarda manzara yönündeki cephenin avantajlı cephe olacağı herkesin malumdur.

Bu duruma, benzer plan notunu içeren , benzer ve bitişik mahallelerde geçerli olan Ortakent -Yahşi Beldesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Hükümlerinde plan notları hazırlanırken dikkat edilmiş olup, ilgili plan notunda "doluluk boşluk, yalnızca bir cephede %30 olarak kullanılabilir" şeklinde tanımlanmıştır.

Müskebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:5
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel:0252 316 02 85
Fax: 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architects,
Section De Turquie de FUJA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Bu bölgede geçerli olan bir önceki koruma amaçlı planlarda (Ortakent- Yahşi Beldesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı) bulunan 4.6 maddesinde tanımlı plan notu, dış cephenin taş olması durumunda dış duvarın geleneksel taş duvar kalınlığı olan 50 cm'lik kısmının emsale dahil edilmeyeceğini belirtmişti. Yıllardır yürürlükte olan bu plan notu sayesinde, maliyetleri basit beyaz boyalı dış cephelerden çok daha fazlada olsa, pek çok yapıda taş duvar öncelikli mimariyi özendirmiş, pek çok bölgenin kent silüetinde geleneksel taş dokusunun yer bulmasını sağlamıştı. Bu plan notunun hazırlanma amacı ise yöresel malzemenin özendirilmesini sağlamaktı.

İçinde bulunduğumuz sosyo-ekonomik koşullarda mimarların yatırımcıyı yönlendirme gücü günden güne azalmakta, pek çok müteahhit yeni yapılarda masraftan kaçınma yolunu seçmekte ve özellikle bu koşullarda doğal taştan oluşan geleneksel cephelerin yeni yapılarda vücut bulma ihtimali günden güne azalmaktadır. Böylesi bir durumda özellikle "koruma amaçlı" olması

gereken bir planda, taş duvarları özendirme amaçlı plan notunun uygulamadan kalkması, yakın gelecekte yöresel mimariden uzak, (alabildiğine beyaz kutulardan yada kalitesiz ince kaplamalardan oluşan) niteliksiz yapıların çoğalmasına sebep olacaktır. İlgili idarenin yapı kontrol birimi; yapının bütünü olduğu gibi taş duvar imalatında doğru biçimde uygulanması ile ilgili gerekli kontrolleri gerçekleştirmekle yükümlüdür. Kent dokusunu ve yöresel mimariyi yaşatan ve teşvik eden uygulamalar, gelecek nesillere Bodrum mimarisi ile ilgili kültürel mirasımızın taşınmasını sağlayacaktır.

Yapı cephe kaplamaları ile ilgili 5.5.1. no'lu hükmün ,Bodrum'un pek çok bölgesindeki plan notunda da özendirme amaçlı olarak bulunan, bir önceki koruma amaçlı plandaki 4.6. no'lu 'Yapı Cephe Kaplamaları' başlıklı hüküme ahşap malzemeninde de kullanılabilirdiği ifadesi eklenerek, **"Yapılarda dış cephenin taş duvar olması durumunda dış duvarın 50 cm'lik kısmı emsale dahil edilmez. Planlama alanı bütününde yapı cephelerinde, beyaz renk boya, ahşap ve yöresel taş malzeme dışında cephe boyası ve kaplama malzemesi kullanılamaz."** şeklinde ifade edilmesi gerektiğini değerlendiriyoruz Bu nedenle mevcut 5.5.1. hükmüne itiraz ediyoruz ve önerimiz doğrultusunda değiştirilmesini talep ediyoruz.

5.6.BİNALARA KOT VERİLMESİ

5.6.1.Madde:*Binalarda kot verilirken doğal arazi yapısının korunması esastır..Binalara 0.00 kotu binanın oturduğu tabii zeminin köşe kotları ortalamasından verilecektir.*

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Madde 4(TANIMLAR) yyy) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.)hükmü bulunmaktadır.

Subasman yapıda zemin kotunun (sıfır kotu, giriş kotu) üstünde kalan, ancak toprağa gömülü olmayan bölümü ifade eder. Bu bölüm yapının üzerine oturtulmuş olduğu bir döşeme, bir kaide olabileceği gibi, basitçe bodrum katının yüzeyde kalan kısmı da olabilir.

8/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'IUA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Maddenin başlangıcındaki " *Binaların yola bakan cephelerindeki kapı ve pencere boşlukları* " ifadesinin, " *Binaların tercih edilen herhangi bir cephesindeki kapı ve pencere boşlukları* " şeklinde düzeltilmesi gerektiğini değerlendirmekteyiz

Bu nedenle 5.2.1. no'lu maddenin mevcut haline itiraz ediyor ve maddenin "***Binaların tercih edilen herhangi bir cephesindeki kapı ve pencere boşlukları; konut yapılarında bulunduğu cephe alanının %30'unu, ticaret yapılarında %75'ini, turizm yapılarında ise %50'sini geçemez. Diğer cephelerde ise her bir cephe için kapı ve pencere boşlukları %20'yi geçemez.***" şeklinde tadil edilmesini öneriyoruz.

5.3.ÇATILAR

5.3.1. Madde: *Çatılar düz dam(teraz çatı) yada kiremit olarak yapılabilir.Toplam çatı oranının %30'unu geçmemek koşuluyla çatı kubbe ve tonoz yapılabilir.*

Bu maddedeki "Toplam çatı oranı" ifadesinin "***Toplam çatı alanı***" olması gerektiğini ve mevcut ifadenin sehven yazıldığını düşünüyor ve düzeltilmesini öneriyoruz.

5.5 YAPI CEPHE KAPLAMALARI

5.5.1.Yapı cephelerinde, beyaz renk boya, ahşap ve yöresel taş malzeme dışında cephe boyası ve kaplama malzemesi kullanılamaz.

Bodrum Müskebi-Yahşi-Gürece-Yaka Mahalleleri 1/5000 ve 1/1000 Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Araştırma Ve Açıklama Raporu'nda; Bodrum coğrafyasının sahip olduğu kültürel birikimlerin, sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde gelecek kuşaklara aktarılmasının amaçlandığı, belirlenen ilgili koruma alanlarında sürdürülebilir yerleşme düzeninin sağlanması, doğal ve kültürel değerlerin korunması amacıyla koruma amaçlı imar planı yapıldığından bahsetmektedir.

Ayrıca, (bölüm 3) Bodrum yarımadası, 3500 yıllık tarihi, kadim medeniyetlerden miras aldığı... kültür ve sanatı, doğal güzellikleri, özgün mimarisi, tarımsal zenginlikleri oluşturmaktadır yazar. Şüphesiz tarihi boyunca pek çok uygarlığa ev sahipliği etmiş Bodrum yarımadasının özgün mimarisinin en önemli elemanlarından biri, yüzyıllardır süregelen, pek çok taş ustası tarafından tekniği nesilden nesile aktarılmış doğal örgü taş duvarlar ve taş yapılarıdır. Kent kimliğinin oluşmasında taş duvarın önemi, önceki dönemlerde de iyi anlaşılmıştır ki Bodrum'daki pek çok plan notunda taş duvarlar ile ilgili özendirme amaçlı plan notları geliştirilmiş ve günümüze dek bu plan notlarının olumlu etkisi, güncel yapılarda da geleneksel taş duvar varlığının sürmesini sağlamıştır.

İlgili açıklama raporunda Bodrum yarımadasının kültürel birikimlerinin ve özgün mimarisinin korunmasının amaçlandığından bahsedilirken Bodrum geleneksel mimarisinde ve geleneksel kent dokusunda en üst düzeyde öneme sahip olan, geleneksel taş duvarlarla ilgili özendirme amaçlı yegane plan notunun güncel "koruma amaçlı" planlardan kaldırılması, bu raporun ve yeni plan notlarının bölge mimarisini ve silüetini koruma amacıyla ters düşmektedir.

Müskebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Plan notu 5.7.2, "Emsal değeri 0.15 ve altında olan parsellerde, yapı yaklaşma mesafelerine ve plan hükümlerinde belirtilen maksimum yapı taban alanlarına uymak ve yapıyı tek kat yapmak kaydıyla parselin KAKS değerinin tamamı yapılacak tek katta kullanılabilir" şeklinde güncellenmelidir.

5.9.AÇIK KAPALI ÇIKMALAR,TERASLAR SAÇAKLAR

5.9.2 Madde: Açık alan düzenlemeleri zemin katta üzeri kapalı, üst katta pergoleli olarak gerçekleştirilebilir. Maksimum 4,00x4,00 m ölçülerini aşmayan köşelerinde ahşap kagir veya betonarme taşıyıcı bulunan teras, her iki katta kullanılacak şekilde bir binada en fazla iki adet olmak üzere yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.

Hükümündeki açık alan düzenlemelerindeki maksimum 4,00x4,00 m kare formu ölçü geleneksel yapı tipolojisinde yeri olmayan bir sınırlama getirmektedir.

Bir binada en fazla iki adet yapılabilecek olması Zemin katta tek ya da iki bağımsız bölüm oluşturmak konusunda yapılaşmayı yönlendirerek mimari zenginliği kısıtlamaktadır.

Bir bloktan oluşan konut alanlarında, zemin katta üç ya da dört bağımsız bölüm tasarlanması durumunda açık alan düzenlenmesinin sadece iki bağımsız bölümle sınırlandırılması iklim koşulları ve kullanıcılar arasında hakkaniyetsiz bir durum yaratacaktır.

Bu nedenle maddenin yazılı haline itiraz ediyor; açık alan düzenlemelerine dair hüküm oluşturulurken, **iki katta kullanılan, zemin katta maksimum metrekaşe sınırı bulunan ancak sayı kısıtlaması getirilmeyen** alanlar olarak tanımlanmasının gerektiğini değerlendiriyoruz.

SEL BASKINI RİSKİ AÇISINDAN İMAR PLANI İRDELEMESİ

Bilindiği üzere Bodrum' un bir çok kıyı yerleşmesi gibi Ortakent de mütemadiyen sel baskınlarından etkilenmektedir. Sadece son 10-15 yıllık dönemde bile 2011, 2015, 2017 ve 2018 yıllarında sel baskınına maruz kalmıştır. İmar Planı Araştırma ve Açıklama Raporunun 3.2.6 maddesinde Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı altbaşlığında;

'Müskebi, Yahşi, Gürece ve Yaka mahallelerinde imar planına esas olmak üzere DSİ Genel Müdürlüğü' nden alınan görüşler doğrultusunda mevcut dereler belirtilmiş olup, taşkın ihtimali olan derelerde ekte gönderilen ıslah tip kesitlerinin uygulanması gerektiği, ıslah önlemi alınmadan taşkın alanı olarak öngörülen sahaların iskana açılmaması gerektiği belirtilmiştir. ıslah tip kesitleri verilmeyen derelerin ise, kapasiteleri yeterli bulunmuş, şev üstünden itibaren devamlılığı olan uygun bir sahiline yatak temizliği, bakım ve onarım amaçlı 5 metre yol şeridi bırakılması gerektiği belirtilmiştir' denilmektedir.

Bu ve benzeri cümleler muhtemelen önceki plan açıklama raporlarında da yer alıyordu. Ancak bu cümleler ve plana çizilen 'bakım ve onarım amaçlı 5 metre yol şeridi', Ortakent – Yahşi sahil kesimlerini sürekli sel bastığı ve sel tehdidinin devam ettiği gerçeğini değiştirmiyor.

Yaşanan acı deneyimler ışığında, kapsamlı bir analiz çalışmasıyla, ilgili kurumlarla işbirliği yapılarak, havza bazında dere kret kotları ve buna bağlı olarak taşkın bölgelerindeki binaların ve

B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Ulusal Arası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architects,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Binanın subasman kotunu doğal zeminden daha yükseğe yapmaktaki amaç, yapıyı doğal etkilerden, nemden, sudan ve benzeri etmenlerden korumaktır.

Tüm parsellerde konut yapılarında 0.00 kotunun binanın oturduğu tabii zeminin köşe kotları ortalamasından verilmesi yol cepheli eğimli arazilerde iskan edilen mekanların yol kotunun altında kalarak bölgemizde sıklıkla yaşanan şiddetli yağmurlar nedeniyle oluşan su taşkınları ve sellerden olumsuz etkilenmeye devam edecektir. Subasman yüksekliğinin, binanın toplam gabarisi (maxh:6.50) dışında değerlendirilmesi şiddetli yağmur, sel gibi doğal afetlerin önüne geçilmesine ve yol çalışmaları, alt yapı sorunları vb. çalışmaların kolaylaşmasına neden olacaktır.

5.7 KATLARIN DÜZENLENMESİ VE YÜKSEKLİKLER

5.7.3 Madde: *Bina oturma alanının eğimi %20'yi aşmayan, ve emsal değeri 0.15 ve altında olan parsellerde, yapı yaklaşma mesafelerine ve plan hükümlerinde belirtilen maksimum yapı taban alanlarına uymak ve yapıyı tek kat yapmak kaydıyla parselin KAKS değerinin tamamı yapılacak tek katta kullanılabilir. Bu durumda maks. bina yüksekliği $Y(\text{ençok}) = 4.50$ metre olacaktır.*

KAKS(E): 0.15 oranı düşük yoğunlukta bir yapılaşmadır.

Projelerde TAKS ve KAKS oranlarına blok bazında değil, parsel bazında uyulur. Taks ve Kaks , parsel bazındaki tüm yapı bloklarındaki değerler toplamı olarak , parselce belirlenen miktarı aşmamak şartıyla değerlendirilir.

Ancak yapının oturma alanının %20'yi aşmaması durumu blok bazlı bir durumdur. Örneğin 10 bloklu bir arsada, yapıların dokuzunun oturma alanı %20'nin altında iken bir yapının oturma alanı %20'nin üzerinde olabilir. Bu durumda bir blok yüzde 20'yi geçtiği için parsel , bir binanın oturma alanının %20'yi aştığı bir parsel olacak ve tüm yapılarda emsal hakkının zemin katta kullanılamaması gerekecektir, bu da mantıksızdır.

Bundan farklı olarak eğime blok bazlı bakılacaksa, tek bir bloktaki yapı hakkının %60'ının zemin katta kullanılması da blok bazlı bir hesap olup TAKS, KAKS gibi parsel bazında değerlendirilmesi gereken durum açısından karışıklık yaratacaktır.

Bu yapılar, e:015 ve altı gibi düşük emsal haklarından oluşmaktadır. Görece dar alanlardan oluşan bu konutlarda iki katlı çözümlere gitmek, merdiven ve ilave dolaşım alanları oluşması sebebiyle bu tür küçük projelerde kullanılabilir alan kaybını arttırmaktadır. Bu bölgede herhangi bir yapının sadece bir tarafındaki eğimi %20'yi geçiyor diye iki katta çözümlenmeye zorlanması, eğimi daha düşük olan diğer bloklara göre haksızlık yaratacaktır.

Bodrumdaki çoğu parsel %20'nin altında ve üstünde olarak karışık eğimlerden oluşmaktadır. Buna ek olarak emsal 0.15 değeri Bodrum'daki en düşük yoğunluklu yapılaşma oranlarından biridir.

Tüm bu gerekçelere dayanarak, emsal değeri e:015 ve altında olan düşük yapılaşma koşullarından oluşan konut alanlarında eğime bakılmaksızın tüm yapı kullanım haklarının tek katta kullanılmasını öngören düzenleme yapılmalıdır.

Muskebi Man. Mehmet Turef Sok. No:5
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fax. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

yolların kotları belirlenmeli ve plana işlenmelidir. Kamu İdarelerinin yapması gereken önlemler ivedilikle uygulamaya konmalıdır.

Öte yandan, 1/100.000 ölçekli Aydın, Muğla, Denizli Çevre Düzeni Planı' nın Bodrum İlçesi Özel Hükümleri arasında yer alan 'Bodrum Yarımadasındaki tüm yapılar tabii zeminden kotlandırılacaktır' şeklindeki hükmün sel baskını gerçeğini dikkate alarak değiştirilmesi ve bu bölgelerde bodrum kat yapılmasına dönük kısıtlamaların sel riski dikkate alınarak düzenlenmesi gereklidir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nin 5-(10) maddesinde;

' İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen krete kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskan edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüte düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.' denilmektedir.

Dolayısıyla söz konusu imar planları buna göre revize edilmelidir.

Subasman yüksekliğinin, binanın toplam gabarisi (maxh:6.50) dışında değerlendirilmesi şiddetli yağmur, sel gibi doğal afetlerin önüne geçilmesine ve yol çalışmaları, alt yapı sorunları vb. çalışmaların kolaylaşmasına neden olacaktır.

Taşkın alanların belirlenmesi ve kotlandırılması için özellikle yağmur ve sel baskınlarının olduğu yerlerde yapılan kurumlar arası çalışmaların özellikle DSİ den gelen bilgilerin paftalara işlenerek her parselin kendi içerisinde değerlendirilmesi ileride doğacak sorunların önlenmesini sağlayacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

MİMARLAR ODASI BODRUM TEMSİLCİLİĞİ

Yönetim Kurulu Sekteri

Ahmet TÜRKAL



Dağıtım:

1. Mimar Odası Muğla Şubesi
2. TMMOB Bodrum İKK
3. Bodrum Belediyesi

Müskebi Mah. Mehmet Türedi Sok. No:3
B/1 Zemin Kat Ortakent / Bodrum - MUĞLA
Tel. 0252 316 02 85
Fak. 0252 313 05 94
e-mail: mimodbodrum@gmail.com
www.mimarlarodasibodrum.org.tr

Uluslararası Mimarlar Birliği
Türkiye Kesimi
Chamber of Architects,
Section of IUA in Turkey
Ordre des Architectes,
Section De Turquie de l'UIA

09.06.2023

72365



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Sayı :2023/064
Tarih :08.06.2023

**BODRUM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

Konu: Muğla 3.İdare Mahk. 2022/398 E, 2023/492K (Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, Kaynar mevki, 120 ada, 3 parsel ve 119 ada, 6 parsel sayılı taşınmazlarda, [REDACTED] tarafından gerçekleştirilmesi planlanan "Turizm Konaklama Tesisi Proje Revizyonu Projesi") ÇED Gerekli Değildir Kararının İptali hk. .

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, Kaynar mevki, 120 ada, 3 parsel ve 119 ada, 6 parsel sayılı taşınmazlarda, [REDACTED] tarafından gerçekleştirilmesi planlanan "Turizm Konaklama Tesisi Proje Revizyonu Projesi" ile ilgili olarak Muğla Valiliği'nce verilen 09.02.2022 tarih ve E-202240 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının iptali ile ilgili açmış olduğumuz davada 20.03.2023 tarihinde Muğla 3.İdare Mahk. 2022/398 E, 2023/492K ile ÇED Gerekli Değildir Kararı iptal edilmiştir. Bu nedenle belediyenizce mahkeme kararına uyularak mevcut ruhsatların iptal edilip edilmediği ve projeye ilgili daha önceden alınmış yapı kayıt belgelerinin durumu ve belediyenizin bu konuyla ilgili nasıl bir süreç izlediği hususunda tarafımıza yazılı bilgi verilmesi için, gereğini arz ederiz.

Mimarlar Odası

Bodrum Temsilciliği

Yönetim Kurulu Sekteri





Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Belediye Kayıt
28.09.2023
126934 no

Sayı :2023/100
Tarih :28.09.2023

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Bodrum Belediye Meclisi'nin 05.04.2023 tarih ve 2023-71 sayılı karar ve Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 10.08.2023 tarih ve 187 sayılı meclis kararına istinaden müdürlüğünüzce 29.08.2023 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıkarılan **Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**'na yönelik TMMOB Mimarlar Odası Bodrum Temsilciliği olarak öneri ve itirazımızdır.

Yeni oluşturulan ilgili planlar incelendiğinde büyük oranda yapılaşmasını tamamlamış Turgutreis merkez bölgelerindeki mevcut çevre teşekkülünün yeterince dikkate alınmadığı düşünülmektedir. Bu durum, yapılacak son kalan parsellerdeki yapılarda oluşacak mimari ile mevcut yapılaşma arasında uyumsuzluğa sebep olacaktır. İlgili planlar oluşturulurken, Turgutreis, Akyarlar gibi belirli alanlarda farklılıkları olan, ve yıllarca bu planlara uyularak oluşmuş yapılaşmanın dikkate alınması; plan hükümlerinin bu titizlikle düzenlenmesi beklenirdi.

Yeni oluşacak yapılaşmada bahsi geçen yeni plan notlarının mevcut şekli ile yürürlükte olması, yeni binaların, yapı adalarının çoğunluğunu oluşturan eski binalar arasında yapılaşırken; örneğin bir subasman yüksekliği kadar alçakta kalması yada teras, açık/kapalı çıkma gibi mimari açık alan zenginlikleri açısından daha niteliksiz koşullarda yapılaşması olasılığını doğuracaktır. Bu durum yeni binalar için hakkaniyetsiz bir durum doğurduğu gibi kentsel doku açısından da uyumsuzluğa yol açacaktır.

Bu bağlamda, Turgutreis ve Akyarlar gibi yapılaşmasını eski plan notlarına göre büyük ölçüde tamamlamış mahallelerde mevcut çevre teşekkülünü dikkate alan; bununla birlikte imara yeni açılan parseller barındıran ve yapılaşma sürecinin yakın dönemde başladığı Peksimet, Dereköy ve İslamhaneleri'nde de oluşturulacak ortak vizyon ile geliştirilen bir planlama yaklaşımı kent dokusunda süreklilik açısından daha doğru olacaktır.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Bodrum Belediyesi'nin buna benzer plan hükümlerini düzenleme yetkisi vardır. Oluşturulacak bu plan notu, 1/100.000'lik ÇDP ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile çelişmemektedir.

Bu gerekçelerle Bodrum'un pek çok bölgesindeki plan notunda da özendirme amaçlı olarak bulunan, yeni yapılan ilgili plan hükümlerinin 2.4.1. maddesine **"Yapılarda dış cephenin taş duvar olması durumunda taş duvar kalınlığı emsale dahil edilmez."** şeklinde cümle ilave edilmesini öneriyoruz.

2.5. BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.5.1. Madde: Binalara kot verilirken doğal arazi yapının korunması esastır. Binalara 0.00 kotu binanın oturduğu tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir

Bu maddede binalara 0.00 kotu binanın oturduğu tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir ibaresine ek olarak yol seviyesinin çok altında kalan yerlerde sel baskını gibi doğal afetlerden koruma adına binanın ortalama kotu yoldan kot alınarak verilmesini; ayrıca Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahallelerinin %70-%80 oranında yapılaşmış göze önüne alırsak sokak silüetinin bozulmaması adına yapılaşmış komşu binalara göre ortalama kot verilmesi gerektiğini değerlendiriyor ve maddenin yeniden düzenlenmesini öneriyoruz

2.5.3. Madde : Tüm yapılarda su basman kotu +0.00 kotu ile +1.00 metre kotu arasında inşaa edilebilir. Su basman yüksekliği bina yüksekliğine dahildir.

Bu madde de su basman kotunu +1.00 metreye kadar inşaa edilebileceği yazıyor ancak h max 6.50m olduğundan 5.50m yükseklikte, teknolojinin gelişmesiye çözülen ve yaşam konforunu yükselten mekanik sistemlerin de yerleştirilerek iki katlı bir yapı iskan edilemeyeceğinden dolayı, yaşanabilir bir kat yüksekliği elde edilebilmesi için su basman kotunun bina yüksekliğine dahil edilmemesini ve maddenin bu şekilde düzenlenmesini öneriyoruz

2.8.1. AÇIK KAPALI ÇIKMALAR, TERASLAR, SAÇAKLAR , AYAZLIKLAR

" Tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.40 metreden az olmamak, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak, bina köşelerinden en az 0.50 m çekmek, derinliği 0.60 metreyi ve alanı 1 metrekareyi geçmemek ve 8 metreden birden fazla olmamak şartıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir. "



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Bu fikirlere ek olarak, ilgili plan notlarının bazı maddelerinde aşağıda belirttiğimiz doğrultuda düzeltmeler yapılması gerektiğini değerlendirmekteyiz.

Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

2.4.1. YAPI CEPHELERİ

GELENEKSEL BODRUM MİMARİSİNDE TAŞ DUVAR KULLANIMININ ÖZENDİRİLMESİ VE TEŞVİKİ

Bodrum coğrafyasının sahip olduğu kültürel birikimlerin, sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde gelecek kuşaklara aktarılması gerekmektedir. Plana tabi bölgelerde, sürdürülebilir yerleşme düzeninin sağlanması, doğal ve kültürel değerlerin korunması amaçlanmalıdır.

Ayrıca, Bodrum yarımadası, 3500 yıllık tarihi, kadim medeniyetlerden miras aldığı kültür ve sanatı, doğal güzellikleri, özgün mimarisi, tarımsal zenginlikleri ile bilinmektedir.

Şüphesiz tarihi boyunca pek çok uygarlığa ev sahipliği etmiş Bodrum yarımadasının özgün mimarisinin en önemli elemanlarından biri, yüzyıllardır süregelen, pek çok taş ustası tarafından tekniği nesilden nesile aktarılmış doğal örgü taş duvarlar ve taş yapılarıdır. Kent kimliğinin oluşmasında taş duvarın önemi, önceki dönemlerde de iyi anlaşılmıştır ki Bodrum'daki pek çok plan notunda taş duvarlar ile ilgili özendirme amaçlı plan notları geliştirilmiş ve günümüze dek bu plan notlarının olumlu etkisi, güncel yapılarda da geleneksel taş duvar varlığının sürmesini sağlamıştır.

Planlama süreçlerinde öncelikle Bodrum yarımadasının kültürel birikimlerinin ve özgün mimarisinin korunması amaçlanmalıdır. Bu doğrultuda, Bodrum geleneksel mimarisinde ve geleneksel kent dokusunda en üst düzeyde öneme sahip olan, geleneksel taş duvarlarla ilgili özendirme amaçlı bir plan notu yeni yapılacak ilgili planlarda yer almalıdır.

İçinde bulunduğumuz sosyo-ekonomik koşullarda mimarların yatırımcıyı yönlendirme gücü günden güne azalmakta, pek çok müteahhit yeni yapılarda masraftan kaçınma yolunu seçmekte ve özellikle bu koşullarda doğal taştan oluşan geleneksel cephelerin yeni yapılarda vücut bulma ihtimali günden güne azalmaktadır. Böylesi bir durumda yeni yapılacak ilgili planlarda, taş duvarları özendirme amaçlı plan notunun belli bir kalınlıkta detaylandırılarak emsal dışı tutulması gündeme alınmalıdır.

Aksi taktirde, taş teşviğinin plan notunda yer almaması, gelecekte yöresel mimariden uzak, niteliksiz yapıların çoğalmasına sebep olacaktır.