

**YALIKAVAK**  
**(Bodrum-Muğla)**  
**Revizyon+İlave İmar Planı**  
**Açıklama Raporu**  
**(Değişiklik)**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI .....</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2. ÜST ÖLÇEKLİ VE ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>3. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ-HEDEF VE İLKELER.....</b>	<b>- 7 -</b>
3.1. Amaç-Hedef ve İlkeler .....	- 9 -
3.2. Koruma İlkeleri.....	- 10 -
<b>4. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER.....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>5. NÜFUS VE KAPASİTE HESAPLARI, PROJEKSİYONLAR, KABULLER .....</b>	<b>- 14 -</b>
5.1. Mevcut Nüfus ve Kapasiteler .....	- 14 -
5.2. Nüfus Projeksiyonları ve Kabuller .....	- 16 -
5.3. Sektörel Projeksiyonlar .....	- 17 -
<b>6. PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>- 19 -</b>
<b>6.1. MEKANSAL ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....</b>	<b>- 20 -</b>
6.1.1. Ulaşım .....	- 24 -
6.1.2. Yoğunluk ve Nüfus Değerleri .....	- 25 -
6.1.3. Konut Yerleşme Alanları.....	- 25 -
6.1.4. Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları.....	- 26 -
6.1.4.1. Resmi-İdari Tesis –Belediye Hizmet Alanları .....	- 27 -
6.1.4.2. Eğitim Tesis Alanları.....	- 27 -
6.1.4.3. Sağlık Tesis Alanları .....	- 27 -
6.1.4.4. İbadet Alanları .....	- 27 -
6.1.4.5. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları.....	- 28 -
6.1.4.6. Park-Yeşil Alanlar .....	- 28 -
6.1.5.. Kentsel Çalışma-Ticaret Alanları .....	- 28 -
6.1.5.1. Tali İş Merkezleri (2. ve 3. derece merkezler)-Ticaret Alanları .....	- 28 -
6.1.5.2. Ticari Depolama Alanları .....	- 29 -
6.1.5.3. Küçük Sanayi Sitesi Alanları .....	- 29 -
6.1.5.4. Akaryakıt+LPG İkmal İstasyonları.....	- 30 -

6.1.5.5. Askeri Alanlar.....	- 30 -
6.1.6. Turizm Yerleşme Alanları .....	- 30 -
6.1.6.1. Turizm Tesis Alanları .....	- 30 -
6.1.6.2. Günöbirlik Tesis Alanları .....	- 31 -
6.1.6. Diğer Yeşil Alanlar .....	- 31 -
6.1.8. Orman Alanları .....	- 32 -
6.1.9. Bugönkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Doğal Yapısı Korunacak Alanlar .....	- 32 -
6.1.9.1. Tarım Alanları (Mutlak Tarım, Dikili Tarım ve Zeytinlik Alanlar).....	- 32 -
6.1.9.2. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar .....	- 34 -
6.1.9.3. Mera-Otlak Alanları .....	- 35 -
6.1.10. Kentsel Ulaşım-Teknik Altyapı Alanları .....	- 35 -
6.1.11. Özelleştirme Kapsamındaki Alanlar .....	- 36 -
6.1.12. Sit Koruma Alanları.....	- 36 -
6.1.13. Kentsel Tasarım Düzenlemesi Yapılacak Alanlar .....	- 37 -

**YALIKAVAK (BODRUM-MUĞLA)**  
**REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**  
**(DEĞİŞİKLİK)**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Yalıkavak Beldesi revizyon+ilave imar planı; Muğla-Bodrum Yarımadasında yer alan, aynı zamanda 11.05.2009 tarihli Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilerek 28.05.2009 tarih ve 27241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Muğla–Bodrum-Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde bulunan Yalıkavak Beldesinin belediye sınırları içinde kalan (sit alanları hariç) alanları kapsamaktadır. Planlama alanı toplam 3038 hektardır. Planlama çalışması kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, planların kademeli birlikteliği içinde bütüncül olarak hazırlanmıştır. Planlama çalışması yürürlükte planı bulunan kısımlarda revizyon diğer kısımlarda ise ilave plan şeklinde olmuştur.

Yalıkavak Beldesi revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 25.10.2013 tarihinde onaylanmış, yürürlüğe girmiş ve 1 ay süreyle askıda ilan edilmiştir. Plan sürecinde askı süresinde gelen itiraz ve talepler üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, plan ana kararları, ulaşım kararları, sosyal donatı dengesi, nüfus kabulleri, ilgili kurum-kuruluş görüşler, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bunun sonucunda gelen itiraz ve taleplerden bazıları kabul edilmiş, bazıları ise uygun görülmemeyerek red edilmiştir. Kabul edilen itiraz ve talepler doğrultusunda planlarda gerekli düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Yapılan düzenleme ve değişiklikler sonrası bu plan açıklama raporunda da gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Hazırlanan imar planı; planlama alanında yaşayan halkın sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen ve bu amaçla bölgenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, turistik, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel, turistik yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belge niteliğindedir.

İmar planı araştırma raporunda Yalıkavak yerleşmesi ve planlama alanına ilişkin detaylı bilgiler verilmiştir.

Bu kısımda yerleşme hakkında özet bilgiler verildikten sonra plana yönelik açıklamalar yer alacaktır.

Yalıkavak Beldesi Muğla İli, Bodrum ilçesine bağlı bir beldedir. Yalıkavak’da belediye teşkilatı 1989 tarihinde kurulmuştur. Belde 3 mahalleden oluşmaktadır. Dağbelen köyü belediye mücavir alan sınırında kalmaktadır. Yalıkavak Bodrum Yarımadasının kuzey kesiminde turizm ve ikinci konut faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle belde; benzer büyüklükteki yerleşmelere göre daha yüksek bir kentsel izlenim arz etmektedir. Bu görünüm sosyal yapıya da yansımaktadır. Yerleşmenin 2000 yılı (TÜİK) nüfus sayımına göre nüfusu 7.694 olup TÜİK (ADNKS) verilerine göre 2010 yılı nüfusu 10.663 kişidir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3’dür.

Yalıkavak Beldesi’nin tarihsel gelişim süreci içinde ekonomik yapısı incelendiğinde; beldenin

deniz kıyısında olmasına rağmen, ilk yerleşim yeri olan Sandıma'da yaşayan yerli halkın yaşamlarını tarımdan kazanarak sürdürdükleri bilinmektedir. 1980'li yılların ortalarından itibaren turizm sektörünün gelişmeye başlaması beldenin ekonomik karakterini değiştirmeye başlamıştır. Yalıkavak'da turizm ve ikinci konut olgularının beraber gelişimi günümüzde de devam etmekte olup ticaret ve diğer hizmet sektörlerini etkilemektedir. Yerleşmede yaz aylarında doluluk oranı yükselen turizm tesisleri ve ikinci konutların yanı sıra ikinci konut olgusu ile başlayan ve yerleşikliğe dönüşen nüfus artışı beldede ticaret ve hizmet sektörleri ile küçük sanatların da gelişmesine yol açmıştır. Görüldüğü gibi Yalıkavak Beldesi'nin ekonomisini ağırlıklı olarak turizm ve ikinci konuta dayalı ticaret ve hizmet sektörleri oluşturmaktadır. Beldedeki tarımsal faaliyetler zamanla azalmış da olsa hala narenciye, sebze ve zeytin üreticiliği yapılmaktadır.

Yalıkavak'ın bulunduğu Bodrum Yarımadası ülkesel ölçekteki önemli karayolu bağlantılarının ucunda yer almaktadır. Bölgedeki artan nüfus ve turizm faaliyetleri nedeniyle yarımadanın ulaşım bağlantıları son yıllarda güçlenmiştir. Bodrum merkezine 19 Km, Muğla'ya 120 km.lik asfalt yolla bağlı olan Yalıkavak Beldesi'ne Torba, Ortakent veya Gümüşlük üzerinden olmak üzere üç farklı alternatif ile karayolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Yerleşmenin topografik yapısı incelendiğinde; çalışma alanının yarımadadaki dalgalı yapıyı karakteristik olarak gösterdiği ve morfolojik yapıdaki tepe, vadi, yamaç oluşumları ile girintili çıkıntılı kıyı yapısı bölgenin doğal güzelliğini olumlu yönde etkileyen bir faktör olduğu görülmektedir.

Yerleşmenin deniz seviyesinden 618 m. kotuna kadar çıktığı görülmektedir. Topografik durum denize paralel olarak doğrusal bir şekilde artarak güney kesimlerde en yüksek kotlarına ulaşmaktadır. Bu noktadan sonra güney ve güneydoğu yönünde yükseklik doğrusal olarak azalmaya başlamaktadır. Eğim analizlerinde çalışma alanındaki yüksek eğimli alanların yerleşme alanının büyük bir bölümünü kapsadığı görülmektedir. Yerinde yapılan çalışmalarda eğim durumunun yerleşmeyi kısıtlayıcı bir faktör olmadığı ve yüksek eğimli alanlara yerleşildiği görülmüştür. Bu durum kentteki turizm ve ikinci konut alanlarında manzara kalitesini artırıcı bir faktör durumundadır.

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır. Bölgede yıllık ortalama sıcaklık 14.9°C'dir. En yüksek ortalama sıcaklık Temmuz ayında 47°C ve en düşük ortalama sıcaklık ise Ocak ayında -12.6°C'dir. Yalıkavak Beldesi'nde mevsimlere göre ortalama sıcaklık ilkbahar aylarında 16,7°C, yaz aylarında 27,0°C, sonbahar aylarında 20,2 °C ve kış aylarında 12,0°C'dir. Yıllık yüksek sıcaklık ortalaması 23,8 °C, yıllık düşük sıcaklık ortalaması da 15°C'dir.

Yerleşmedeki orman durumu incelendiğinde; Yalıkavak belediye ve mücavir alan sınırlarını içine alan sınırlar dahilinde 747,65 ha orman vasfında alan bulunduğu görülmektedir. Orman alanlarının dağılımına bakıldığında; büyük bölümünün mücavir alan sınırlarındaki Dağbelen Köyü ve civarındaki doğal sit alanında olduğu görülmektedir. Bölgedeki ağaç topluluklarının büyük bölümü karaçam ve kızılçam türlerinden oluşmaktadır.

Yerleşim genelinde jeolojik duruma bakıldığında; jeolojik/jeoteknik etüde göre beldenin muhtelif bölgelerinde yüksek eğimli lokal alanları içeren uygun olmayan alanlar görülmektedir. Yine aynı etüt kapsamında geri kalan alanlar önlemlenilen alanlar olarak belirlenmiştir. Merkez Mahallesi ve çevresi Önlemlenilen Alan-1, kıyı kesimleri, Geriş ve Gökçebel Mahallelerinin bir bölümü Önlemlenilen Alan-2, Sandıma ve çevresi ile çalışma alanının güneydoğu bölümü Önlemlenilen Alan-3 olarak görülmektedir.

Yerleşmedeki tarım alanları İl Tarım Müdürlüğü görüşü doğrultusunda değerlendirildiğinde; merkezin doğusundaki Gökçebel Mahallesi olduğu düz kesimler mutlak ve dikili tarım alanları olarak belirlendiği görülmektedir. Yerleşmedeki zeytinliklerin çalışma alanının muhtelif bölgelerinde özellikle eğimli alanlarda yer aldığı görülmektedir. Mera alanları; Küdür Yarımadasında ve Geriş Mahallesi güneyinde büyük alanlar kaplamaktadır.

Çalışma alanındaki DSİ ve taşkın durumu incelendiğinde; kentte taşkına maruz herhangi bir alan bulunmadığı fakat taşkın ihtimali olan derelerin ve bu derelere ait ıslahı yapılacak yerlerin belirlendiği görülmektedir. Kurum görüşüne göre; belirlenen bütün kuru dere yatakları kesinlikle yol olarak kullanılmaması gerektiği, açık mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi ve dere içlerine herhangi bir yapı yapılmaması gerektiği belirtilmektedir.

Yalıkavak'daki ulaşım altyapısını şekillendiren en önemli güzergâh; yarımada çevreyolu Ortakent kavşağından kente bağlanan karayoludur. Bu karayolunun devamındaki yol bağlantıları yerleşmeyi kuzeydoğu yönüne Gündoğan, Göltürbükü, Torba yerleşmelerine, güneybatı yönüne ise Gümüşlük ve Turgutreis yerleşmelerine bağlamaktadır. Karayolu geçişi; kentin girişinde sonlanmaktadır. Bu noktada kuzeydoğu ve güneybatı yönündeki bağlantılar kent içi kademelenmede 1. derece kent içi yol niteliğini kazanmaktadır. Hâlihazır durumda bu bağlantılar kent içi trafiğini olumsuz yönde etkileyecek bir nitelikte değildir. Kent içi ulaşım altyapısının halihazır durumdaki en önemli sorunu dar kesitli yollardan kaynaklanmaktadır. Özellikle yaz aylarında artan nüfus dolayısı ile zaman zaman mevcut yollar yetersiz kalmaktadır. Mevcut durumda kentsel ulaşım sistemli bir kademelenme de görülmemektedir. Bu durum nüfusun yoğunlaştığı konut alanlarında ulaşım sorunlarına neden olmaktadır.

Beldede teknik altyapı hizmetleri son yıllarda mevcut dokuda ve yeni gelişme alanlarında hızla devam etmekte olup büyük ölçüde tamamlanmıştır. Yerleşmede süregelen en önemli sorun olan içme ve kullanma suyu konusu yapımı devam eden yarımada ana isale hattı ile çözüme kavuşacaktır. Üç aşamada gerçekleştiren projenin 2011 yılında tamamlanacağı ve bölgenin 2040 yılında kadar su ihtiyacını karşılayacağı planlanmaktadır. Çalışma alanında mevcut durumda içme ve kullanma suyunun tamamına yakını 20 km. uzaklıktaki Sazköy su kuyularından ve belediye sınırları içindeki muhtelif 16 adet kuyudan sağlanmaktadır.

Beldede kanalizasyon sorunu yer yer şebeke, yer yer de fosseptik ve paket arıtma şeklinde çözülmektedir. Gökçebel Mahallesi'ne hizmet eden bitkisel arıtma tesisi tamamlanmıştır. Buna ilaveten ana arıtma tesisi uygulama aşamasındadır. Beldede tamamlanan çalışmalar ile mevcut kanalizasyon şebekesinin uzunluğu 49,5 km'dir. 2001 yılında Yarımada bütünü için yapılmış bir kanalizasyon tatbikat projesi bulunmaktadır. Bu proje yarımada'nın kanalizasyon sisteminin Yalıkavak'ın da içinde olduğu 12 havza bazında çözümünü önermektedir.

Planlamaya konu alanların mülkiyet sahipliğine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

**Tablo: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı**

MÜLKİYET DURUMU	ALAN (ha)
VAKIFLAR MÜLKİYETİ	9.65
BELEDİYE MÜLKİYETİ	26.54
TESCİL DIŞI ALANLAR	85.1
HAZİNE MÜLKİYETİ	495.66
<i>MERA</i>	<i>84.17</i>
<i>ORMAN</i>	<i>98.05</i>
<i>DiĞER HAZİNE MÜLKİYETLERİ</i>	<i>313.44</i>
ŞAHİS MÜLKİYETİ	1925.83
<b>TOPLAM</b>	<b>3038.44</b>

## 2. ÜST ÖLÇEKLİ VE ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

### Üst Ölçekli Planlar

Bölgedeki planlama durumunu tarihsel süreç içindeki yasal ve yönetsel değişiklikler ile incelemekte yarar bulunmaktadır. Bodrum yarımadasındaki mekânsal gelişmeye yön verecek üst plan kararlarının verildiği 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planları 1970'li yılların ilk döneminden itibaren yapılmaya başlanmıştır. Yarımada'daki ilk üst ölçek plan çalışması, 1971 yılında onaylanan "Halikarnasos Sahil Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı"dır. Bu plan, plan raporundan aynen alındığı şekli ile:

-Turizm ve köy gelişimine uygun görülen ve konsantre yerleşmeyi mümkün kılacak kısıtlı bir gelişim,

-Binaların, yolların ve diğer yapıların sahil peyzajına uygun düşmesini sağlayacak planlı fiziki bir gelişim,

-Köyler ve ziyaretçilerin ihtiyaçlarına uygun olarak hazırlanmış bir yol sistemi,

-Tabii ve kültürel değerlerinin kullanımına uygun düşmeyen turistik gelişimlerinin yasaklanması,

-Tarım yapılmayan arazilerde, yörenin tabii ekolojisine uygun düşecek ve sahayı daha cazip hale sokacak peyzaj amenajman çalışmalarının; tarım yapılan sahalarda ise toprak ve nem gelişimini yönlendirecek çalışmaların yapılması,

-Yerli hayvan türlerinin yeniden canlandırılması, varlıkları tehlikede bulunan cinslerin korunması ve balıkçılık sporunun gelişimine yöneltmiş bir balık ve yaban hayatı amenajmanı,

-Gürültücü ve hava-su kirliliği yaratan bütün ticari ve sanayi faaliyetlerin yasaklanması,

-Geniş bir koruma programının hazırlanması ve su altı arkeolojik özelliklerin teşhiri, hedeflenerek yapılmıştır.

Bu planın tamamen yarımada'nın doğal karakterini korumaya yönelik bir gelişme hedeflenerek yapıldığı görülmektedir. Oysa Bodrum 1980 sonrasında, o dönemde öngörülme-yen bir gelişim sürecine girmiştir. Buna bağlı olarak 1974 yılında yarımada'nın ilk 1/25 000 ölçekli üst planı olan Bodrum-Karatoprak çevre düzeni planı onaylanmıştır. Bodrum'un turizm amaçlı gelişime açılmasının ilk adımı olan bu planın temel hedefleri, kaynaktan aynen alındığı şekli ile:

-Ülke iç ve dış turizmi açısından büyük önem taşıyan turizm kaynaklarının planlı bir biçimde kullanımı,

-Ülke ölçeğinde önem arz eden tarihsel, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının korunması,

-Orman kaynaklarının korunması,

-Kaynakların koruma ve kullanma dengesini, günümüz koşulları altında yasal ve teknik açıdan değişen planlama verileriyle değerlendirilerek güncel bir plan üretilmesi olarak tanımlanmıştır. Bu hedeflerden anlaşıldığı gibi yarımada'da koruma-kullanma dengesinin sağlandığı bir gelişim hedeflenmektedir. Daha sonra, çevre düzeni planı gelişim süreci, büyük oranda yarımada'daki rant kaygısına bağlı ve aynı zamanda planlarla üretilen kararların ilçe kimliği ve gerçekleriyle uyumsuzluğuna bağlı olarak kesintili olmuştur.

1980'li yıllarda onaylanan plan, 1991 yılında tamamen revize edilmiştir. Bu revizyonun ardından, 1998 yılında kısmi bir revizyon çalışması yapılmıştır. Bunu 2002 yılında genel bir revizyon izlemiş; ancak bu plan için aynı yıl içinde yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Bunun üzerine planın tamamı revize edilerek 2003 yılında yeniden onaylanmıştır. Ne var ki, 2004 yılında bu plan

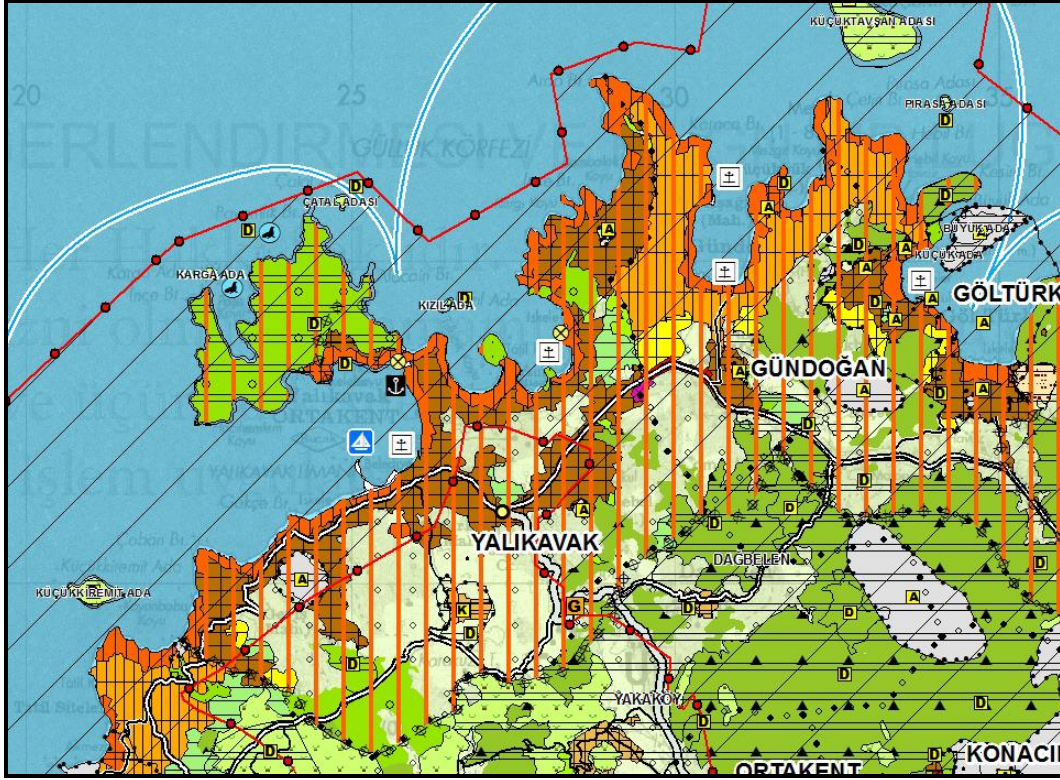
için de yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

Yarımada bütününde 24.11.2006 tarih, 26356 sayılı Resmi Gazete ilanı ile yürürlüğe giren Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapılmış ve 10.10.2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Daha sonra hem Muğla Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilanı kararı hem de bu bölgeye ilişkin hazırlanmış 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı Danıştay 6. Dairesi tarafından iptal edilmiştir.

Görüldüğü gibi, hızla gelişen ve her geçen gün turizmi potansiyeli nedeni ile önemi artan Bodrum Yarımadasında yaklaşık otuz yıldır bir süredir gelişmeleri yönlendiren üst plan kararları bir türlü tam olarak uygulamada kalamamıştır. Özetle ifade etmek gerekirse bölge için 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planlarının uygulaması ve olumlu yönde etkinliğinden söz etmek mümkün olamamaktadır.

“Aydın-Muğla-Denizli Planlama bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nda Yalıkavak belediye sınırlarının da içinde kaldığı Turizm Merkezinin olduğu kısımlar “ Özel Kanunlara Tabi Alanlar” olarak tanımlanmış olup Yalıkavak beldesinde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hedef yılı olan 2025’de oluşması öngörülen toplam nüfus kapasitesi 61.500 kişi olarak kabul edilmiştir.

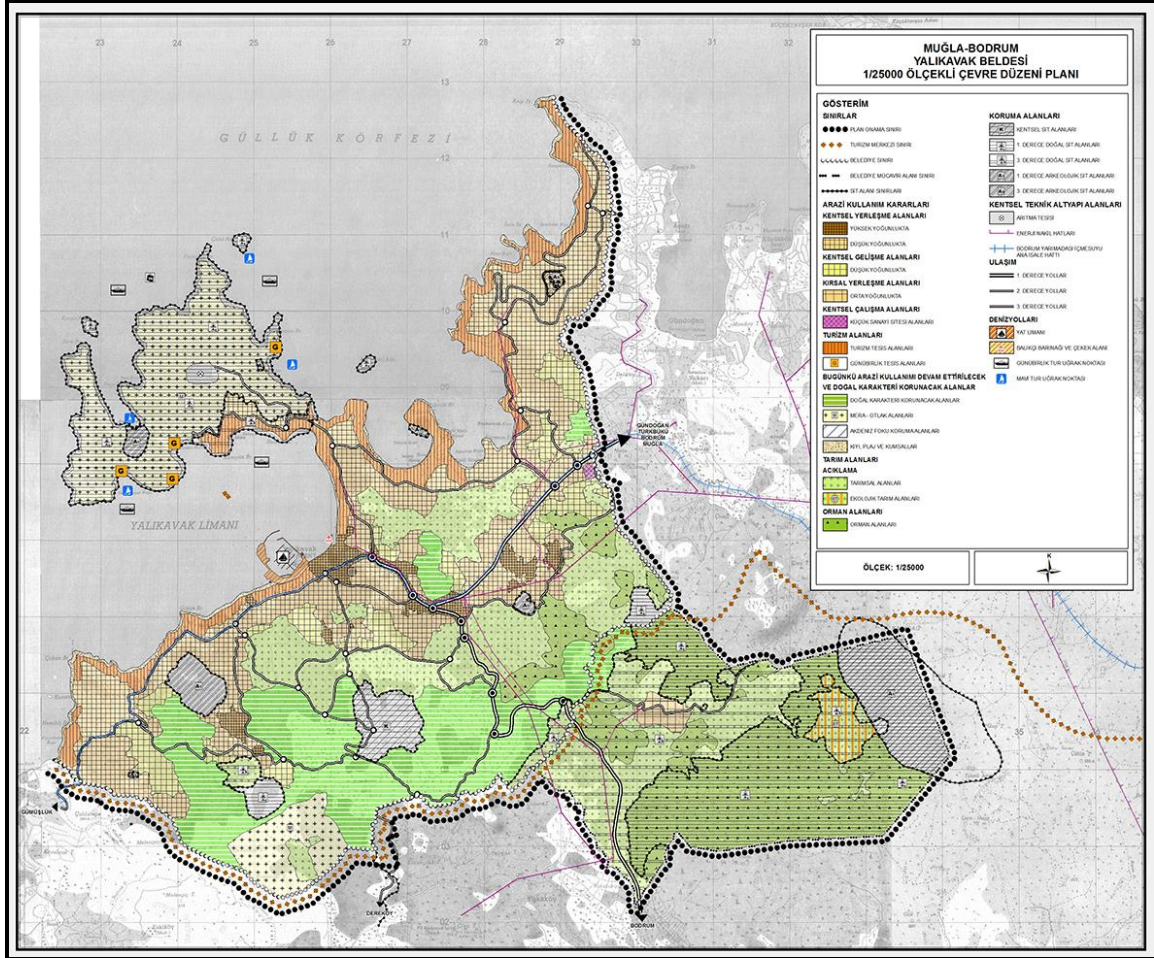
#### Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Yalıkavak Kesimi



Yalıkavak belediye ve mücavir alan sınırlarını kapsayan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı ise en son 01.08.2013 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda Yalıkavak yerleşme alanlarında 2025 projeksiyon yılı baz alınarak toplam 50.000 nüfusa (yaz+kış) dönük yerleşme alanları planlanmıştır.



## Muğla-Bodrum Yalıkavak Beldesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### Önceki İmar Planları

Yalıkavak yerleşmesinin içinde kaldığı bölgeye ilişkin nazım ve uygulama imar planları bazındaki planlı dönem belediyelerin kurulmasına müteakiben 1985’li yıllarda başlamıştır. Bölgede hazırlanan ilk plan “Bodrum Belediyesi Kuzey Yerleşmeleri İmar Planı”dır. Yalıkavak, Gündoğan, Türkbükü, Gölköy yerleşmelerini kapsayan bu plan 14.08.1987 tarihinde onaylanmıştır.

Bu tarihten sonraki Yalıkavak bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planı 07.04.2003 tarihinde onaylanmış olup belediye ve mücavir alan sınırlarını kapsamaktadır.

Bu plan dâhilindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise 2004-2005 yıllarında onaylanmıştır. 20.10.2005 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan dâhilinde yerleşmenin kıyı kesimi ile geri kesimdeki yerleşme alanlarına ilişkin 1500 hektar büyüklükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise 2004-2005 yıllarında onaylanmıştır.

Bu planlardan sahil şeridinin olduğu kısımlarında içinde kaldığı kıyı kesimi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları açılan dava sonucu iptal edilmiştir.

Yalıkavak Belediyesinde son olarak onaylanan bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planları 2003 tarihli onaylı planlar da dikkate alınarak revizyon şeklinde hazırlanmış ve 02.09.2010 tarihinde onaylanmış olup belediye ve mücavir alan sınırları dahilindeki kalan (sit alanları hariç) alanları kapsamaktadır. Planın toplam nüfus kapasitesi 45.000 kişi olarak öngörülmüştür. Toplam büyüklüğü sit alanları hariç yaklaşık 3.000 hektardır. Bu plan dâhilindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise etaplar halinde farklı tarihlerde onaylanmıştır. Ancak söz konusu planlarla ilgili açılan davalar kapsamında yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verilmiştir.

### 3. PLAN GEREKÇESİ, AMAÇ-HEDEF VE İLKELER

Yalıkavak yerleşmesinin revizyon+ilave imar planlarının hazırlanmasını gerekli kılan temel gerekçeler ile amaç ve hedefler özetle aşağıdaki gibidir;

Yalıkavak yerleşmesinin revizyon+ilave imar planlarının hazırlanmasının temel amacı; mevcut planlama ve uygulama sorunlarının tespiti ve çözüm önerileriyle gerek sosyo-ekonomik yapı deseninin, gerekse mekansal arazi kullanım durumunun bir bütün içinde araştırılması ile yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkan sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek, sorunlara çözüm önerileri sağlayacak şekilde 2025 projeksiyon yılı hedef alınarak bir "imar planı"nın hazırlanmasıdır.

Bodrum Yarımadası bütününde bakıldığında Yarımada'da nazım ve uygulama imar planları bazındaki planlı dönem 1970'li yıllarda başlamıştır. O dönemde Merkez, Turgutreis ve Karaova (Mumcular), bucak merkezleri olarak belde statüsüne sahip üç yerleşmedir. Diğer belediye teşkilatları ise 1989-1999 yılları arasında kurulmuştur. 1990'lı yıllara kadar Yarımada'nın büyük bir bölümü köy statüsünde olduğundan mekânsal gelişme plansız olarak, köy yerleşik alanlarındaki plan koşulları ve mevzii planlarla gerçekleşmiştir. 1999 yılından sonra, Yarımada'nın büyük kısmının belediye teşkilatına sahip, kentsel alan statüsü kazanmış yerleşmelere dönüşmesi de mekânsal kararların planlı hale dönüşmesi anlamına gelmemiştir.

Yalıkavak Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden birisi olan ve son 15-20 yılda hızlı bir gelişim gösteren Bodrum Yarımadası içerisinde kalmakta olup sahip olduğu doğal güzellikler ve turizm potansiyeli açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Buna bağlı olarak yerleşme içinde ve yakın çevresinde çok dinamik bu nedenle hızla değişme eğilimi gösteren doğal-yapay ve sosyal-ekonomik oluşumlar bulunmaktadır.

Yerleşme özellikle son dönemde Bodrum Yarımadası genelinde olduğu gibi turizmin gelişimi, konut talebi ve nüfus artışı ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Bu süreçteki söz konusu değişim ve gelişim hızı Yalıkavak gibi bir yerleşme büyüklüğü için normal bir gelişme seyri değildir. Bu durum beraberinde bir çok etkileşimi getirmekte olup, yerleşmede kısa sürede mekânda da yapılaşma alanlarının artmasına ve hızlı bir değişime neden olmuştur.

Son dönemlerdeki nüfus artışı ile gelişme ve değişimin gelecek dönemde de devam edeceği düşünüldüğünde bu durumun imar planlarında göz önünde bulundurulması, gerekli tedbirlerin alınması, plan kontrol ve denetiminin sağlanması bir zorunluluktur.

Bölgede uzun yıllardan beridir devam eden üst ölçekli plan sorunsalı nedeniyle en azından yerleşme bazında bütüncül üst ölçekli nazım imar planlarının ivedilikle ve sağlıklı bir şekilde yapılması bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır.

Bunun yanı sıra Yalıkavak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onayı ve yürürlüğe girmesinden bugüne kadar geçen süreçte plan ana kararlarını etkileyen bir takım gelişmeler olmuştur.

Yalıkavak imar planlarının kısmen yargı tarafından iptali ile bu alanlarda imar planı kararlarının yeniden üretilmesi gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Yakın dönemde Yalıkavak belediye ve mücavir alan sınırları bütününde yeni 1/5000 ve 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar yapılmış olup, mevcut durum, arazi yapısı ve plan kararları arasında ortaya çıkan ve uygulamada sıkıntı yaratan özellikle ulaşım ve arazi kullanımlarına yönelik plan kararlarının, yeniden irdelenmesi ve düzenlenmesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Yine yerleşme ve harita sınırları içindeki alanlara ilişkin imar planına esas jeolojik-jeoteknik

etüt çalışmaları yenilenmiş bu kapsamda hazırlanan “Yalıkavak Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 18/08/2009 tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca “Yalıkavak Belediyesi Sınırları İçinde Tapunun N18c-16b-3a Pafta, 446 Ada,2-3 Parsel Ve 121 Ada 20-45-48 Parselinde Kalan 38360,19 M<sup>2</sup>Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 21/01/2014 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu raporlardaki verilerin plan ve plan hükümlerine yansıtılması ve bu doğrultuda düzenlemeler yapılması gereği bulunmaktadır.

Yerleşmedeki yapılaşmaların daha nitelikli bir şekilde gelişimi, yerleşmenin tarihi, doğal ve kültürel yapısı ile silüetinin korunması açısından geçmiş dönemdeki uygulamada yaşanan sıkıntılar ile geçmiş plan kararlarının ortaya çıkardığı yapılaşma biçimi de dikkate alınarak uygulamada belirlenen olumsuzlukları gidermeye yönelik plan ve plan notlarında düzenlemeler yapma ihtiyacı bulunmaktadır.

Yakın dönemde uygulamaya konan 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri de dikkate alınarak, yerleşme sınırları içinde, uygulama imar planı bulunan alanlar dışında kalan arazilerin ve tarım alanlarının belirlenerek sınıflandırılması yönünde Tarım İl Müdürlüğü’nden alınan görüş doğrultusunda, imar planı kararlarının düzenlenmesi gerekliliği bulunmaktadır. Bu kapsamda mutlak, dikili tarım alanlarının ve zeytinlik alanlar ile tarım dışı kullanılabilir alanlar dikkate alınarak plan kararları oluşturulması gereği bulunmaktadır.

Yine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alanlarda uygulama imar planlarının yapılması (sit alanları haricinde) bu doğrultuda uygulama, kontrol ve denetimin daha rahat sağlanması açısından faydalı olacaktır.

Bunun yanı sıra mevcut uygulama imar planı bulunan alanlarda mekânsal arazi kullanım kararlarının yeniden irdelenerek, yakın dönemdeki gelişmelerin değerlendirilip ortaya çıkan ihtiyaçlara göre düzenlemeler yapılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Yerleşmenin sahip olduğu potansiyeller ve gelişme trendi bölge içindeki konumu ve işlevi nedeniyle, geçmişte ve gelecekte öngörülen hızlı büyümesi, sağlıklı bir planlama ihtiyacını beraberinde getirmektedir.

Bu doğrultuda da bakıldığında son dönemlerdeki nüfus artışı ile gelişme ve değişimin gelecek dönemde de artarak devam edeceği düşünülürse bu durumun imar planlarında göz önünde bulundurulması, gerekli tedbirlerin alınması ve alternatiflerin oluşturulması bir zorunluluktur.

Yerleşmenin gelecek dönemde ülke ve bölge içerisindeki yükleneyeceği fonksiyonlar ve sahip olduğu imkânların göz önünde bulundurularak kimliğinin ortaya konması gereği bulunmaktadır.

Sonuç olarak;

Yukarıda bahsedilen gerekçeler de dikkate alınarak yerleşmenin sağlıklı bir gelişimi için, imar planlarının yeniden gözden geçirilerek, değişen yapı ve ihtiyaçlar, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve kentsel gereksinimler göz önünde bulundurularak, bütüncül baz da yeni bir planlama çalışmasının hazırlanıp hayata geçirilmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.

Yerleşme için arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgesel nüfus yoğunlukları, gelişme yön ve büyüklükleri, ulaşım sistemi, donatı ve kentsel çalışma alanlarının yer seçim kararları gibi hususları ele alan çok boyutlu ve uygulanabilir bir imar planının hazırlanması gerekmektedir.

Bu kapsamda Yalıkavak yerleşmesinin nazım imar planlarının ve uygulama imar planlarının ivedi olarak yapılması gerekliliği doğmuştur.

### 3.1. Amaç-Hedef ve İlkeler

Yalıkavak imar planları ve plan hükümlerinin amaç-hedef ve ilkeleri şöyledir;

- Belli bir plan hedef yılı dikkate alınarak, mevcut ve gelişme alanları için bütüncül olarak plan kararlarının oluşturulması,
- Plana girdi oluşturan olanakların en verimli şekilde kullanılması ile mevcut planlama ve yerleşme sorunlarına çözüm önerilerinin üretilmesi,
- Planlama kapsamında kalan doğal, tarihi ve kültürel değerlere sahip ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu Muğla-Bodrum yarımadasında yer alan Yalıkavak beldesinin; koruma-kullanma dengesi içinde planlı, sağlıklı, sürdürülebilir kalkınma ve gelişimi ile plan kontrol ve denetiminin sağlanması,
- Kamusal hayatı yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini rasyonel biçimde belirlemek,
- Doğal, kültürel, çevresel değerlerin, tarihi varlıkların, tarım ve orman alanlarının korunması,
- Planlama alanının doğal, tarihsel, kültürel, sosyal ve ekonomik değerlerinin katma değerlerini artıracak kararlarla geliştirilmesi.
- Doğal, kültürel, tarihi ve arkeolojik değerler; kıyılar, orman ve tarım alanları gibi ülkesel kaynaklar ile kentsel kullanımlar ve diğer arazi kullanışları arasında koruma-kullanma dengesinin oluşturulması,
- Planlama kapsamında kalan alanlarda münferit uygulamalar yerine mümkün olduğunca bütüncül, birbiriyle entegre ve tamamlayıcı, eş zamanlı gerçekleşecek plan kararlarının üretilmesi,
- Belde içi ulaşım bağlantıları fiziki kalite, yol sistematiği ile kademelenme açısından nispeten zayıf durumdadır. Ulaşım altyapısını; çevre ana yol bağlantıları ile bağlantısını sağlayarak güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturup sistematize etmek ve geliştirmek, planlama alanı içindeki kullanım alanlarının gerek araç, gerekse yaya trafiği açısından ulaşılabilirliğini artırmak,
- Planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel, yeşil alan vb. ihtiyaçlarını karşılayacak alanların mekânsal organizasyon içerisinde düşünülerek bu ihtiyaçların olanaklar dâhilinde azami şekilde karşılanmasını sağlamak,
- Yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek plan kararlarının oluşturulması,
- Planlama alanının sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal açıdan koordineli bir şekilde büyümesi ve gelişmesinin sağlanması,
- Mekânsal gelişme stratejilerinin belirlenmesi, korunması gerekli doğal, ekolojik, kültürel ve peyzaj özellikleriyle uyumsuz ve bu nitelikler üzerinde olumsuz etki yapabilecek düzensiz yapılaşmanın önlenmesi,

- Planlama alanında sektörler arası eşgüdümün sağlandığı bir ekonomik gelişmenin sağlanması,
- Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde, gelişme hedeflerinin belirlenmesi ve planlamaya yansıtılması, arazi kullanım kararlarının verilmesi,
- Plan kapsamında kalan alanlarda, arazi kullanımı ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşmasının temin edilmesi, afet etkilerinin azaltılması,
- Planlama alanında yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve yerleşme alanlarının yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararların üretilmesi,
- Kıyıya açılım noktasında yer alan yörenin 'sürdürülebilir kıyı kullanımı ilkeleri çerçevesinde geliştirilmesi,
- Gerekli sahil ve kıyı düzenlemelerinin yapılması, kıyı ve deniz ile yerleşme alanlarının ilişkisini kurarak, sahil kesiminden faydalanılmasına yönelik düzenlemeler yapılması.
- Bölge içerisinde yaşayacak nüfusun kentsel eşikler ve sınırlamalar da göz önünde bulundurularak dengeli dağılımını sağlayacak planlama kararlarının oluşturulması,
- Bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetlerinin ve yatırımlarının yer seçimi kararlarının belirlenmesi,
- Turizm potansiyeli yüksek olan bölgede turizm kaynaklarının değerlendirilmesi suretiyle koruma ve kullanmayı birlikte hedefleyen planlı bir bütünleşmenin sağlanması turizm yatırım ve işletmelerinin sağlıklı, planlı ve nitelikli bir yapıda olması konusunda yönlendirici plan kararları üretilmesi,
- Planlama alanında yer alan tüm gelişme alanlarının, verimi yüksek tarım arazilerine ve enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi,
- Konut yerleşme alanlarının, nüfus projeksiyonları ile birlikte, yerleşmedeki olası gelişme potansiyellerinin de dikkate alınarak belirlenmesi,
- Mevcut plan kararlarının irdelenerek uygulamada ortaya çıkan hususların giderilmesi ve planın aksayan yönlerine dönük gerekli müdahalelerde bulunulması,
- Mekansal gelişme stratejilerinin geliştirilmesi ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi.

### 3.2. Koruma İlkeleri

- 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Orman vasıflı alanlar yasal mevzuatla tanımlanmış sınırlı kullanımlar dışında ilgili mevzuat hükümlerine göre korunacaktır.
- Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

- Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır.
- Önemli doğa alanlarının bulunduğu bölgede doğal, tarihi, kültürel ve çevresel değerler, ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler, korunması gerekli flora ve fauna, topoğrafik oluşumlar vb. değerlerin korunması esas olup bu doğrultuda gerekli tedbirler alınacaktır.
- Planlama alanı içinde yer alan parsellerdeki yetişmiş tek ya da toplu zeytin, narenciye, meşe, akdeniz hurması, sakız, melengiç, pınar, defne ve keçiboynuzu gibi uzun ömürlü ağaçların; sabırlık, frenk inciri gibi yöresel peyzaj oluşturan bitkiler ile özelliği olan kaya oluşumlarının ve diğer yöresel doku unsurlarının (su kuyusu, sarnıç, ocak vb.) korunması esastır. Bunun sağlanabilmesi amacıyla zorunlu durumlarda yol güzergahları, yapılaşma koşulları ve benzeri konularda yetkili idarelerin denetiminde düzenleme yapılacaktır.
- 31.12.2004 gün ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği”nde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.
- Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda “katı atıkların kontrolü yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirlетici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
- Planlama alanı içerisinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanları ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için gerekli tedbirler alınacaktır.
- Planlama alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir. Bu kapsamda;
  - Bütüncül arıtma tesisleri devreye girinceye kadar, arıtma tesisi zorunluluğu olmayan tesis ve yapılar çevresinde gereksinimi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pıssu kanalları (kanalizasyon) ağı;
  - Varsa yapı ve tesislerin pıssu kanalları bu ağa bağlanır.
  - Yoksa “lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik”te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pıssu çukuru yapılır. Pıssu çukurları kesinlikle deniz, göl ve nehirlere bağlanamaz ve boşaltılamaz.
  - Turistik tesislerin, büyük alan kullanımı gerektiren tesislerin ve toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin (10 adet ve üzeri konut) pıssuları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Arıtılan suyun öncelikle sulamada kullanılması esastır.
- Bu plan kapsamında, yerleşim alanlarında sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, evsel atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli tedbirlerin alınması ilgili idarece sağlanır. Bu bağlamda ilgili idarelerce;

- Sağlıklı ve yeterli içme ve kullanma suyunun temini; bu suların dezenfeksiyonunun sağlanması ve buna ilişkin yeni altyapıların oluşturulması,
- Kanalizasyon ve atık su, izale ve bertaraf altyapısının usul ve tekniğine uygun olarak gerekli sıhhi şartlara haiz olacak şekilde inşaa edilerek kullanıma verilmesi,
- İnsan sağlığı açısından önem arz eden kemirici nitelikteki haşere kontrolünün ve mücadelesinin sağlanması ve üremeleri için uygun olan fiziki ortamların yok edilmesi veya en aza indirilmesi,
- Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması,
- Halkın, yeme içme, dinlenme, eğlence ve konaklama alanlarındaki tesislerin gerekli sıhhi hijyenik ve teknik şartlara haiz olacak şekilde faaliyet göstermelerinin temini, rutin ve periyodik kontrollerinin yapılması, kontrol sonuçlarına göre gerekli işlemlerin uygulanması gerekmektedir.

#### 4. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

İmar planı kararları ve plan hükümlerinin oluşumunu yönlendiren kriterler ana başlıkları ile aşağıdaki gibidir;

- Planın amaç –hedef ve ilkeleri
- Kanun ve yönetmelikler
- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri
- Koruma ilkeleri
- Çevresel faktörler
- Doğal ve yapay eşikler
- Korunması gerekli tarım alanları
- Sit koruma alanları
- Orman alanları
- Mera alanları
- Bölgedeki mevcut ve potansiyel turizm gelişmeleri
- Bölgedeki ikinci konut gelişmeleri
- Kıyı alanları
- Nüfus projeksiyonları ve kabulleri
- Önceki plan kararları
- Bölgenin ve yerleşmenin geçmişten gelen üst ve alt ölçekli plan sorunları
- Mülkiyet durumları
- Topoğrafik yapı, eğim durumları
- Yerleşmenin bölge içindeki konumu



## 5. NÜFUS VE KAPASİTE HESAPLARI, PROJEKSİYONLAR, KABULLER

### 5.1. Mevcut Nüfus ve Kapasiteler

Yalıkavak yerleşmesinin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2010 yılı verilerine göre toplam kış nüfusu 10.663'dir. Dağbelen Köyünün 2010 yılı nüfusu ise 429 kişi civarındadır.

Beldenin 1980 ve 2010 yılları arasında sürekli ikamet eden nüfus gelişimi incelendiğinde 1980 yılında 2.148 olan nüfus 2010 yılında 10.663 kişiye çıkmıştır. Yani yaklaşık 5 kat gibi bir artış olmuştur. Bu dönemde düzenli ve hızlı bir nüfus artışı söz konusudur.

**Tablo: Yalıkavak Nüfus Gelişimi**

Yıllar	Nüfus
1980	2148
1985	2284
1990	3780
1997	5845
2000	7694
2008	9.845
2010	10.663

Kaynak: TÜİK

Yalıkavak bölge içinde en hızlı nüfus artışına sahip yerleşimlerden birisidir. Nüfusun hızlı artışında bölgedeki turizm gelişiminin yanı sıra buraya çalışma amaçlı gelenlerin de etkisi büyüktür. Bunun yanı sıra yazlık (geçici) konut olarak kullanılan konutların bir bölümü zamanla sürekli oturulan konutlara dönüşebilmektedir.

Yalıkavak, Bodrum Yarımadasındaki ikinci konut türü yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgelerdendir. Bu kapsamda bölgedeki ve yerleşmelerdeki mevcut konut sayıları ve kapasiteleri ile kullanım oranları dikkate alınarak hesaplamalar ve tespitlerin yapılması yöntemine gidilmiştir.

Planlama alanındaki nüfus incelemeleri yapılırken klasik etütlerin yanı sıra bölgenin turizm potansiyelinden kaynaklanan kış ve yaz nüfus etütleri de ayrı ayrı yapılmıştır. Yerinde yapılan çalışmalar ve belediyelerden alınan bilgilere göre planlama alanında mevcut konut sayısı dikkate alındığında yaz kış sürekli yaşayan (burada ikamet eden) yerleşik nüfus dışında çeşitli dönemlerde burada yaşayan bir nüfus bulunmaktadır. TÜİK verileri ikametgâha göre yerleşmelerin nüfus tespitlerini yapmaktadır. Tatil bölgelerinde yazlık türü ikinci konut olarak tabir edilen kullanımların yoğun olduğu bölgelerde yerleşmelerin net bir nüfus tespiti mümkün olmamaktadır. Şöyle ki; ikinci konut olarak kullanılan konutların bir kısmı bir yıl boyunca hiç kullanılmaz iken bir kısmı birkaç aylığına belli bir dönem kullanılmakta, bazıları ise tüm yıl olmasa bile 9-10 ay gibi yılın büyük bir bölümünde kullanılabilir. Yani yerleşmelerde yılın 12 ayı sürekli değişen bir nüfus söz konusu olmaktadır.

Bazı yerleşmelerde kış nüfusu olarak tabir edilen sürekli oturan nüfus olan ve sayım dönemlerinde tespit edilen nüfus, yaz aylarında 4-5 katına kadar çıkmaktadır. Nüfus projeksiyonlarında zorunlu olarak TÜİK nüfus sayımları baz alındığından dolayı planlama nüfusu ile projeksiyon nüfusları arasında fark oluşmaktadır. Planlama hedef yılı içerisinde de aynı gelişimin yoğun bir şekilde devam edeceği ve bu nüfusun bir kısmının daimi ikametgâha dönüşeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte değişken yazlık nüfusun farklı dönemlerde ikamet ettiği de projeksiyon hesaplarında dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda bölgedeki mevcut konut sayıları ve kapasiteleri ile kullanım oranları dikkate

alınarak hesaplamalar ve tespitlerin yapılması yöntemine gidilmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalar ve belediyelerden alınan bilgilere göre Yalıkavak'ta 19.375 kişilik nüfusa yönelik sezonluk olarak geçici ikamet edilen konut kapasitesi bulunmaktadır.

Yani Yalıkavak yerleşim alanlarındaki mevcut konut sayıları dikkate alındığında konut alanlarının tam dolulukla toplam nüfus kapasitesi 30.038 kişidir.

**Tablo: Yalıkavak Toplam Nüfus Kapasitesi (2010)**

Devamlı ikamet eden nüfus (kış)	10.663
Geçici ikamet eden nüfus (yaz)	19.375
<b>Toplam</b>	<b>30.038</b>

Kaynak: TÜİK (ADNKS, 2010), Belediyeler, Yerinde yapılan çalışmalar

(\*) Mücavir alanda yer alan Dağbelen köyü nüfus hesaplarına dahil edilmemiştir.

Ancak bu nüfus yerleşmedeki konut alanlarının tam doluluk ile yani kapasite nüfusu olarak değerlendirilmelidir. Yukarıda da belirtildiği gibi bu nüfus hiçbir zaman aynı anda bölgede bulunmamaktadır.

**Tablo: Konut, Nüfus, Hane Büyüklüğü ve Kapasite Göstergeleri**

	DEVAMLIL İKAMET EDEN NÜFUS (KIŞ)			GEÇİCİ İKAMET EDEN NÜFUS (YAZ)		
	KONUT SAYISI	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS	KONUT SAYISI	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
<b>YALIKAVAK</b>	3554	3.00	10663	7750	2.50	19375
	TOPLAM KONUT SAYISI		TOPLAM NÜFUS KAPASİTE			
<b>YALIKAVAK</b>	11304		30038			

Kaynak: Arazi çalışmaları, TÜİK verileri, Belediyeler

Planlama alanındaki hane halkı yapısı incelendiğinde kış ve yaz nüfusuna göre değişkenlik göstermektedir. Yerinde yapılan çalışmalar ve TÜİK verileri sonucunda devamlı ikamet eden nüfus (kış nüfusu) hane büyüklüğü 3 civarında, geçici ikamet eden yaz nüfusu (ikinci konut) hane büyüklüğü 2,50 olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanındaki hane büyüklüğü 4,50 olan ülke ortalamasının oldukça altında olup, Muğla il geneli ve Batı Anadolu ortalamalarına yakındır.

Bölgedeki turizm tesislerinde de özellikle sezonda yani yaz aylarında yaklaşık 4-5 aylık bir doluluk olmaktadır. Yani turizm tesisleri için yıl boyu ortalaması için %50'nin altında bir doluluk oranı söz konusudur.

Yerleşmelerde geçici ikamet eden nüfusun, ortalama yıl boyu bölgede bulunma oranının %50 gibi olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda bakıldığında Yalıkavak yerleşmesinde TÜİK verilerine göre devamlı ikamet edilen konut sayısı 3554 ve nüfus 10663 iken, geçici ikamet için kullanılan konut sayısı 7750 ve nüfus 19375 kişidir. (Devamlı ikamet eden nüfus için ortalama hane büyüklüğü 3 iken, geçici ikamet için kullanılan konutlar için ortalama hane büyüklüğü 2.5 kabul edilmiştir). Yani mevcut konutun yaklaşık 2 katı kadar geçici ikamet için kullanılan konut bulunmaktadır. Buna göre mevcut konut sayılarından da yola çıkılarak yapılan tespite göre konut yapılaşmalarının alacağı kapasite nüfusu toplam 30.038 olarak bulunmuştur.

Yine yerleşmenin turizm tesisi yatak kapasitesi 7.500'dür.

Bu doğrultuda Yalıkavak yerleşmesinde doluluk oranları dikkate alınarak ortalama nüfus değerlerine bakıldığında geçici ikamet eden nüfus için yıl boyu ortalama bölgede bulunma oranının %50 gibi olduğu dikkate alınarak aynı anda bölgede bulunan konutlardaki ortalama nüfus değerleri toplamları  $10663+(19375/2=9687)=20350$  kişi civarındadır. Turizm tesislerinde de ortalama doluluğun %50 olacağı varsayıldığında ( $7500/2=3750$ ) en yoğun dönemlerde bölgede bulunan ortalama nüfus değerleri toplamı yaklaşık 24000 kişi civarı olmaktadır.

Yukarıda da bahsedildiği gibi yerleşmelerin özelliğinden dolayı bu değer bazı aylarda özellikle yaz aylarında 30000'e çıkabilmekte, bazı aylarda ise özellikle kış aylarında 12-13000 civarında olmaktadır.

## 5.2. Nüfus Projeksiyonları ve Kabuller

Projeksiyon yılı olarak 2025 yılı kabul edilerek Yalıkavak beldesi için 1975-2010 yılları yerleşik (sürekli yaşayan) nüfus verileri dikkate alınarak en küçük kareler, bileşik faiz ve üssel yöntem kullanılarak projeksiyon nüfusları hesaplanmıştır. Bu yöntemlerin sonuçları aşağıdaki gibidir.

**Tablo: Yalıkavak Nüfus Projeksiyonları**

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	
2015	11969	16123	13958	14062	14632	12587	13889
2020	13499	21651	18272	18544	20079	14857	17817
2025	15029	29075	23920	24455	27554	17538	22928

Yalıkavak'ın 1980 yılından sonraki nüfus artışı nüfus projeksiyonlarına da yansımakta olup logaritmik yöntem ile 29075, üssel yöntem ile 27554 düzeylerine ulaştığı görülmektedir. Beldenin 2025 yılı projeksiyon hesapları ortalaması 22928'dir.

1/25000 ölçekli çevre düzeni planında aşağıdaki şekilde nüfus kabulü yapılmıştır;

Belde yarımada içinde en çok konut talebi olan yerleşmelerden biridir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışının önümüzdeki dönemde de devam edeceği düşünülmektedir.

Mevcut durumda devamlı ikamet eden nüfus (10663), toplam kapasite (sezon) nüfusunun(30038) % 35'i civarındadır.

Yerleşmenin daimi kış nüfusunun son 15 yıllık süreçteki gelişimine bakıldığında; nüfusun 2 kat artmış olduğu görülmektedir.

Bu hususlar da dikkate alınarak nüfus projeksiyonları değerlendirildiğinde Yalıkavak için devamlı ikamet eden (yerleşik) nüfusun, nüfus projeksiyonları ortalamasının biraz altında 22.500 olacağı varsayılarak plan nüfus kabulleri yapılmıştır.

Yerleşmenin son 10 ve 20 yıllık nüfus gelişimi de bu kabulü destekler niteliktedir.

Daha önce de bahsedildiği üzere bölgede son yıllardaki ikinci konut türü yerleşme olgusu devamlı ikamete doğru bir eğilim içinde değişmektedir. Mevcut durumda % 35 seviyesinde olan devamlı ikamet eden nüfus oranının, planlama döneminde bölgedeki ikinci konutların bir kısmının sürekli ikamet edilen konuta dönüşmesi ve ikinci konut gelişiminin eskisi gibi fazla olmayacağı da öngörülerek %45 düzeylerinde olacağı öngörülmektedir.

Bu doğrutuda da devamlı ikamet edecek nüfus kabullerinden yola çıkılarak 2025 yılı Yalıkavak yerleşme alanları için toplam nüfus kapasitesi 50.000 ve geçici ikamet eden nüfus (yaz) kapasitesi 27.500 kişi olacağı kabulü ve öngörüsü yapılmıştır.

**Tablo: Mevcut ve Kabul (2025) Toplam Nüfus ve Kapasite Değerleri**

BELDELER	DEVAMLIL İKAMET EDEN NÜFUS (KIŞ) (%45)		GEÇICI İKAMET EDEN NÜFUS (YAZ)(%55)		TOPLAM NÜFUS KAPASİTE	
	MEVCUT	2025	MEVCUT	2025	MEVCUT	2025
<b>YALIKAVAK</b>	10663	<b>22500</b>	19375	<b>27500</b>	30038	<b>50000</b>

Planlama alanı bütününde ikametgaha göre sürekli oturan nüfus değerleri baz alınarak yapılan nüfus projeksiyonları ile 2025 yılı Yalıkavak için yerleşik nüfus öngörüsü 22.500 kişidir. Yukarıda belirtilen gerekçeler de göz önünde bulundurularak planlamada toplam nüfus kapasitesi 50.000 kişi olarak öngörülmüştür. Yerleşme alanlarının planlanmasında bu nüfus kapasitesi dikkate alınarak konut yerleşme alanları düzenlenme uygun olacağı öngörülmüştür.

Ancak alt ölçekli planlama çalışmaları kapsamında yapılan araştırma ve kabullerde yerleşmedeki kapasitedeki artış trendinin ve ikinci konut talebinin önümüzdeki 15 yıllık süreçte yavaşlama eğilimine gireceği düşünülmektedir. Yine yerleşme için doğal yapının korunması ve eşikler dikkate alınarak planlamada kısıtlı bir gelişim olacağı, yine çevre düzeni planında 50.000 kişi olarak öngörülen nüfus kapasitesinin yaklaşık %10'luk bir kısmının plan sınırları dışında veya sit alanları dahilinde yerleşeceği öngörülmüştür.

Yukarıda belirtilen nedenler de göz önünde bulundurularak plan sınırları dahilinde kalan alanlardaki 2025 yılı sürekli ikamet eden (kış) nüfus kapasite öngörüsü **20 000** kişi, geçici ikamet eden (yaz) nüfus kapasitesi **25.000** olmak üzere yapılacak planlamanın **45000** nüfusa dönük konut yapılmasını içerecek şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı kabul edilmiştir.

### 5.3. Sektörel Projeksiyonlar

2010 yılında, yerleşmede çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranı % 40'dır. Hedef yılın sürekli ikamet eden nüfus kabulü 22.500 olup çalışan nüfusun toplam nüfus içindeki oranının yine aynı oranda (% 40) olacağı varsayımıyla, yapılan hesaplamalar sonucu Yalıkavak'da 2025 yılında çalışan sayısının 9.000 kişi olacağı öngörülmüştür. Yalıkavak'ın sektörel yapısının planlama döneminde ticaret ve turistik faaliyetler doğrultusunda değişeceği öngörülmektedir.

Hâlihazır durumda turizm sektörü doğrultusunda şekillenen sektörel yapının gelecekte de bu yönde gelişimi artacaktır. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü gibi tarım sektöründe çalışanların oranının toplam istihdama oranı düşmektedir. Bölgedeki tarım alanlarının korunup mevcut çalışan nüfusun biraz artacağı varsayımından hareketle tarım sektörünün toplam istihdamdaki payı % 17,64'den % 13,33 seviyesine düşecektir. Bölgedeki tarım alanlarından nitelikli ürün elde edilmesi tarım sektörünün devamını mümkün kılmaktadır.

Tablo:Sektörel Projeksiyonlar

		2025	
SEKTÖRLER		Çalışan Sayısı	Toplam Çalışana Oranı (%)
<b>TARIM</b>	TARIM VE HAYVANCILIK	<b>1200</b>	<b>13,33</b>
<b>HİZMETLER</b>	RESMİ KURUM	340	3,78
	EĞİTİM	185	2,06
	SAĞLIK	85	0,94
	TİCARET	3440	38,22
	TURİZM	1960	21,78
	KÜÇÜK SANATLAR	520	5,78
	ULAŞTIRMA-DEPOLAMA	205	2,28
	<b>ARA TOPLAM</b>	<b>6735</b>	<b>74,83</b>
<b>SANAYİ</b>	SANAYİ	450	5,00
	İNŞAAT	615	6,83
	<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1065</b>	<b>11,83</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>9000</b>	<b>100</b>

Beldedeki turizm sektörünün lokomotifi rolündeki hizmetler sektörünün toplam istihdam içindeki payının % 68 seviyelerinden % 75 seviyelerine yükseleceği öngörülmektedir. Halen uzmanlaşma sürecine giren ticaret ve diğer alt hizmet sektörlerinin bu trendinin devam ederek artacağı düşünülmekte ve bu konularda İlçe Merkezine olan bağımlılığın azalacağı düşünülmektedir.

Mevcut trendler değerlendirildiğinde Yalıkavak Beldesinin, marina ve benzeri yatırımların etkisi ile yarımadanın kuzey bölgesinde bir merkez olacağı görülmektedir. Bölgedeki inşaat sektörünün planlama döneminde nispeten doyumluğa ulaşacağı düşünülmektedir. Mevcut durumda toplam istihdam içindeki payı % 14,2 seviyesinde olan sanayi-inşaat sektörünün planlama döneminde % 11,83 seviyelerine gerileyeceği düşünülmektedir.

## 6. PLANLAMA KARARLARI

İmar Planı çalışmaları kapsamında alanla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veriler, yerinde yapılan arazi çalışmaları, belediye ve ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan görüşmeler ve elde edilen veriler sonucunda yapılan mevcut durum, potansiyel, olanak tespitleri ile planlamaya atlık oluşturacak veriler tespit edilmiş, bu veriler ışığında üst ölçekli plan kararları da dikkate alınarak planlama aşamasına geçilmiştir. Mevcut durum, potansiyeller, eşikler, talepler, kurum görüşleri, planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilerek planın amaç ve hedefleri doğrultusunda plan kararları oluşturulmuştur.

Bodrum yarımadası dâhilinde kalan Yalıkavak yerleşmesinin mevcutta olduğu gibi gelecek dönemde de bugünkü karakteri ve doğal kaynakları ile bir uluslararası kültür, sanat ve deniz turizmi merkezi olarak gelişmeye devam edeceği ön görülmektedir. Bu gelişmenin sürdürülebilirlik açısından doğayı tahrip eden mekânsal büyümeden çok mevcut mekânsal kalitenin ve hizmet kalitesinin artırılması yönünde olması bir gerekliliktir.

Yalıkavak yerleşmesinin sahip olduğu coğrafi üstünlüğünün, ekonomik, doğal ve kültürel değerleri ve birikimlerinin koruma-kullanma dengesi içinde sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmesi, bu gelişmenin planlı olması ve planlamanın da sosyo-ekonomik ve mekansal boyutları kapsamaması gerekmektedir.

Planlamada özellikle sahil bandı boyunca geniş bir alana yayılmış yerleşme alanlarına gelecek dönemde fazla bir ilave yapmadan iç kesimlerde kalan doğal yapı ve yerleşme silüetinin korunması ilkesi benimsenmiştir. Bu kapsamda mevcut imar planlarındaki genel yerleşim alanları lekeleri dışında nüfus kabulleri de dikkate alınarak yerleşme makroformunu tamamlayacak ve kentsel bütünlüğü sağlayacak şekilde kısıtlı alanlarda konut yerleşme alanları ve kentsel kullanımlar ilave edilmiştir. Kentsel kullanım kararlarını içeren alanlar dışında ise mutlak koruma ilkesi esas alınmış ve bu doğrultuda, kentsel alanların yakın çevresindeki tarım alanları, orman, mera alanlarının korunması tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülen alanlar (tarım dışı, marjinal tarım, makilik-fundalık alan vb) ile zeytinlik alanların bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek doğal karakteri korunacak alanlar olarak korunmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

Mevcut imar planı sınırları içindeki, kullanım kararları kabul edilirken, nitelikli yapılaşmaların oluşumu, doğal yapının ve siuetin bozulmasının engellenmesi, mimari bütünlüğün sağlanması ve yapı yoğunluğunun kontrol altına alınması amacı ile (özellikle kottan kazanılan katlar Bodrum'un geleneksel mimarisini bozmakta ve yoğunluğun azami artmasına neden olmaktadır) yoğunluğu düşürecek şekilde yapılaşma koşullarının değiştirilmesi yönünde plan hükümleri getirilmiştir.

Plan kapsamında Yalıkavak belediye ve mücavir alan sınırları bütününde yeni yapılan hâlihazır haritalar dikkate alınarak mevcut durum, arazi yapısı ve plan kararları arasında ortaya çıkan ve uygulamada sıkıntı yaratan özellikle ulaşım ve arazi kullanımlarına yönelik plan kararları yeniden irdelenerek sorunların giderilmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Yalıkavak kıyı kesimine geçmiş dönemde yapılan ve yargı tarafından iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının olduğu bölgede kıyı kanunu ve yargı kararları, iptal öncesi yürürlükte olan 1993 onaylı uygulama imar planları kararları, bu dönemde yapılmış kısmi yapılaşma tespitleri dikkate alınarak imar planı kararlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan kararları getirilmiştir.

Yerleşme ve harita sınırları içindeki alanlara ilişkin hazırlanıp Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda planlarda düzenleme yapılmıştır.

Yerleşmedeki yapılaşmaların daha nitelikli bir şekilde gelişimi, yerleşmenin tarihi, doğal ve kültürel yapısı ile silüetinin korunması açısından geçmiş dönemdeki uygulamada yaşanan sıkıntılar ile geçmiş plan kararlarının ortaya çıkardığı yapılaşma biçimi de dikkate alınarak bu yöndeki olumsuzlukları gidermeye yönelik plan ve plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

Yakın dönemde uygulamaya konan 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri de dikkate alınarak, yerleşme sınırları içinde, uygulama imar planı bulunan alanlar dışında kalan arazilerin ve tarım alanlarının belirlenerek sınıflandırılması yönünde Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan görüş doğrultusunda mutlak, dikili tarım alanları ve zeytinlik alanlar ile tarım dışı kullanılabilir alanlar dikkate alınarak plan kararları oluşturulmuştur.

Bunun yanı sıra mevcut uygulama imar planı bulunan alanlarda mekânsal arazi kullanım kararlarının yeniden irdelenerek, yakın dönemdeki gelişmeler değerlendirilip ortaya çıkan ihtiyaçlara göre planlarda mekânsal düzenlemeler yapılmıştır.

## 6.1. MEKANSAL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Yalıkavak Beldesi, turizm ve konut alanlarının iç içe geçtiği bir sahil yerleşimidir. Yakın zamana kadar küçük bir sahil kasabası olan Yalıkavak, marinanın da hizmete açılması ile birlikte önemli bir turistik çekim merkezi haline gelmiştir. Yarımada içinde hızlı bir gelişim süreci geçirmektedir.

Beldede turizm 1990'lı yıllardan itibaren gelişmeye başlamış olup sahilten iç kesimlerde kırsal bir yapı görülmektedir.

Bodrum kentindeki turizm olgusu son dönemde Yalıkavak'ta da gelişmeye başlamış, beldenin sahip olduğu doğal güzellikler ve turizm merkezi olmasının getirdiği avantajların da etkisiyle mekânsal ve sosyal yapıda değişimler hızlanmıştır. Ancak, bu değişimler nitelik olarak Bodrum kentinden farklı bir yapıdadır. Turizm daha çok beldenin kırsal yapısı ve doğal yapısı ile uyumlu bir yapıda gelişmekte, eğlenceden ziyade dinlenme ağırlıklı bir gelişim söz konusu olmaktadır.

Geçmişten beri arazi işleme ve işlenen arazide yerleşme yapısından ve arazinin topoğrafik yapısından kaynaklanan düzen nedeniyle belde sınırları içerisindeki arazilerde dağınık bir yerleşme biçimi oluşmuştur. Yalıkavak 1989 yılında Gökçebel ve Geriş köylerini içine alarak Belediye olmuştur. Yerleşmede Geriş, Gökçebel ve Yalıkavak olmak üzere 3 mahalle teşkil etmiştir.

Tarihsel süreç içinde beldenin gelişimi incelendiğinde; ilk yerleşmelerin 5 odakta olduğu ve buralardan yayılım gösterdiği anlaşılmaktadır. Yalıkavak Mah. eskiden sahilten içeride birer köy olan eski yerleşim birimlerinden Yayla mah., Sandıma ve Sülüklü'yü içine almaktadır. Bu köylerin daha güney-batısında kalan Geriş Köyü de yine Geriş mahallesinin eski yerleşim birimidir.

Sandıma yerleşmedeki en eski yerleşim birimi olup şu anda boş ve koruma altındadır. Belde merkezinin güney bölümünde yer alan köy denize hâkim bir tepe üzerinde bulunmaktadır. Bu alandaki gelişme topoğrafik şartların elverdiği düzeyde kendi etrafında 1970'li yıllara kadar devam etmiştir. Daha ileriki tarihlerde turizmin gelişmesi ile merkez daha cazibeli bir yerleşim alanına dönüşmüş ve kıyıya doğru yönelimler başlamıştır.

İlk yerleşimin odak noktaları olan Geriş ve Gökçebel köy yerleşmeleri tarihi süreç içinde kendi makroformları etrafında organik olarak gelişmiştir. Eski Gökçebel Köyü ; Sülüklü'nün kuzeyinde Kazanç Tepe, Burgaz Tepe ve Saman Tepeler arasında yerleşmiştir.

Tarımsal üretime bağlı yerleşim deseni gösteren bu köylerde; turizm sektörünün gelişmesiyle 1990'lı yıllardan itibaren yayılım yavaşlamış ve şekil değiştirmiştir. Belde merkezinin tarihi gelişimi Sandıma ve Gökçebel köyleri kadar önceye dayanmamakla birlikte balıkçılık amacıyla

yerleşimin eski tarihlere kadar gittiği bilinmektedir.

Merkezde yerleşim 1950'li yıllardan itibaren kendi etrafında gelişmeye başlamış ve yayılma 1970'li yıllarda tarım amaçlı olarak artmıştır. Merkezdeki yayılım turizmin gelişmeye başladığı 1980'li yıllardan itibaren kuzey ve batı kıyıları boyunca hızlı bir şekilde artmıştır. 1885 – 2000 yılları arasındaki dönemde turizm tesisleri ve ikinci konut alanları batıda kıyı boyunca Geriş'e doğru, kuzeyde Küdür Yarımadasına doğru bir şerit halinde yer seçmiştir.

Bir önceki dönemde sahil bölümü yapılaşan beldede son dönemle birlikte kıyının geri görünüm bölgesi kıyıya paralel bir şerit halinde gelişmiştir. Bu dönemde denize hâkim yüksek eğimli alanlar bile gelişmeye başlamıştır.

Yalıkavak'taki son dönemdeki değişime bağlı olarak, merkezde ticari ve mesleki hizmetlere yönelik mekânsal gelişmeler olmuştur. Yerleşmede ticaret ve merkez fonksiyonları Yalıkavak limanının olduğu bölgede yoğunlaşmıştır. Gebeş Dağı ile liman arasındaki bu bölge mevcuttaki ticari merkez, resmi kurumlar ve eğitim tesislerini de içine almaktadır.

Yalıkavak'ta ticaret alanları iki farklı bölgede yoğunlaşmıştır. Bunlar; Yalıkavak sahile kadar uzanan merkezi alanlar ile Yalıkavak-Gündoğan yolu boyunca uzanan bölgedir.

Son dönemlerde Sülüklü yerleşimin olduğu alanlar ile Gündoğan yolu iki tarafındaki alanlar yeni gelişme alanları olarak oluşmaya başlamıştır. Bu alanlarda ticari kullanımlar, akaryakıt istasyonları, alışveriş merkezleri, küçük sanayi alanları vb. kullanımlar yoğunlaşmıştır. Bunun yanı sıra turizm ve konut gelişmeleri de bulunmaktadır.

Bu yol üzerinde Yalıkavak Küçük Sanayi Sitesi faaliyete geçmiştir. Beldeyi Gündoğan'a bağlayan karayolu üzerinde Gündoğan Belediyesi sınırında olan küçük sanayi sitesi yaz-kış hizmet vermekte olup Yarımada'nın bu bölümü için önem arz etmektedir.

Yine bu aks üzerinde perakende satış yapan büyük marketler zinciri ile bölgedeki inşaat sektörüne yönelik hizmet veren birimler yol boyunca yer seçmişlerdir. Son yıllarda ticari işletmelerde uzmanlaşma görülmüş olup fiziksel anlamda da sadece ticari faaliyetlere hizmet eden iş merkezi, kompleks vb. ticari yapılaşmalar artmıştır.

Yalıkavak'daki turizm tesis alanları; merkezde konut ve ticaret ile yer yer karışmış olarak bulunmaktadır. Merkezden dışarı doğru ise doğu ve batı yönünde Geriş ve Gökçebel'in kıyı kesimlerinde bulunmaktadır. Bu bölümlerde büyük ve orta ölçekli turizm tesisleri yer almaktadır. Son yıllarda turistik tesislerin de konut alanları gibi yüksek eğimli alanlarda yer seçtiği, yüksek eğim faktörünün bu tesisler için önemli bir eşik teşkil etmediği görülmektedir.

Yalıkavak'ın bugünkü makroformunun şekillenmesinde bazı doğal eşiklerin de etkili olduğu söylenememektedir. Kıyı bölümündeki turizm ve ikinci konut yerleşmelerinde eğim durumunun bir eşik teşkil etmediği ve bu yapılaşmaların kıyıya paralel olarak tüm yerleşimi kapladığı görülmektedir.

Yerleşme alanları arasında merkez bölgesi doğusunda kalan alanlarda narenciye bahçeleri, sebze bahçeleri ve seyrek zeytinlikler bulunmaktadır. Ancak bu alanlarda organize ve pazarlamaya dönük tarımsal faaliyet bulunmamaktadır.

Yerleşmenin batısında bulunan Küdür Yarımadası doğal güzellikleri ve bu bölgede yaşayan foklar nedeniyle koruma altına alınmış ve doğal sit alanı ilan edilmiştir. Yine yerleşmenin güney-doğusunda kalan Dağbelen köyünün olduğu kısımda ve Geriş yerleşimi güney-batısında kalan alanlarda 1 ve 3. Derece doğal sit alanları bulunmaktadır.

Beldede orman statüsündeki alanlar en doğu ve güney-doğu kesimlerde Gökçebel yerleşimi güney-doğu ve doğusunda yer almaktadır. Yine bu bölgede ve eski Geriş yerleşimi kuzey-



batısındaki bölgede arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Beldedeki konut yerleşme alanları tipolojik açıdan olarak üç farklı şekil göstermektedir. İlk tip, belde merkezindeki parsel bazındaki gelişmeye dayanan ve konutla birlikte ticaret ve küçük-orta büyüklükteki turistik tesislerin oluşturduğu yapıdır. Bunlar dar parsellerde düşük inşaat alanında 3 katı geçmeyen zemin katları ticaret olarak kullanılabilen konut birimleridir. Bu yapı arasında pansiyon veya düşük yıldızlı otel, motel türü turistik tesislerde karışmıştır.

Beldedeki bir diğer konut tipolojisi genellikle ikinci konut olarak kullanılan bölünmemiş mülkiyet desenine sahip sitelerin oluşturduğu yapıdır. Bu alanlar merkezden dışarı açılmakta, denize paralel olarak Geriş ve Gökçebel Mahallelerinin kıyı kesimlerinde görülmektedir. Son yıllarda bu yapıdaki ikinci konut olgusu devamlı ikamete doğru bir eğilim içinde değişmektedir.

Yine beldedeki ikinci konut gelişimi sadece kıyıya paralel olarak gelişmemiş, Merkez, Gökçebel ve Geriş Mahallelerinin eğimli ve sarp yamaçlarında denizi görmeyen bölümlerinde de yer seçmiştir. Halen ikinci konutların Yarımada'da en yoğun şekilde yer seçtiği beldelerden birisi olan Yalıkavak'taki son dönemdeki hızlı nüfus artışında ikinci konut olgusunun devamlı ikamete dönüşmesinin de etkisi bulunmaktadır.

Beldedeki üçüncü konut tipolojisi ise köy içi yerleşimlerinde görülen kırsal yaşamın devam ettiği bölünmüş mülkiyet yapısına sahip yapıdır. Bu yapı Sülüklü, Gökçebel ve Geriş köy içi yerleşmelerinde görülmektedir.

Sahilden iç kesimlerde düz alanlarda (ağırlıklı Gökçebel tarafında) tarımsal alanlar, daha eğimli alanlarda ve iç kesimlerde ise zeytinlik ve makilik-fundalık alanlar bulunmaktadır.

Planlama alanında arazi kullanım kararları belirlenirken; ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veriler, mevcut arazi kullanım ve yapılaşma durumları, yerleşmenin özellikleri ve ihtiyaçlar, doğal eşikler, yerleşilebilirlik analizleri ve nüfus kabulleri ile mevcut imar planları, planın temel amaç-hedef ve stratejileri ile plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda arazi kullanım kararları ve konut yerleşme alanları ile yoğunlukları belirlenmiştir.

Yalıkavak Beldesi için, imar planlarının hedef yılı olan 2025'te oluşması öngörülen mekânsal arazi kullanım alanlarının dağılımları (nazım imar planına göre) aşağıdaki tabloda verilmiştir.

## ÖNERİ NÜFUS+YOĞUNLUK DEĞERLERİ

PLANLAMA ALANI :	3,038.4	Hektar	NÜFUS: 45000
GLOBAL YOĞUNLUK:	15	kişi/ha	
KONUT ALANLARI ORT. BRÜT YOĞUNLUK:	60	kişi/ha	

## MEKANSAL ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ

KULLANIMLAR	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (HA)	%	KİŞİ BAŞI M <sup>2</sup>	(DONATI KABUL NÜFUSU)
<b>KONUT YERLEŞME ALANLARI</b>					
YÜKSEK YOĞUNLUKTA (200 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.80)	321,725	32.17	1.06		
ORTA YOĞUNLUKTA (50 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.20)	5,610,242	561.02	18.46		
AZ YOĞUNLUKTA (35 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.15-0.10)	1,616,843	161.68	5.32		
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>7,548,810</b>	<b>754.88</b>	<b>24.84</b>		
<b>KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>					
RESMİ-İDARİ TESİS-BELEDİYE HİZMET ALANLARI	177,715	17.77	0.58	4.74	37,500
TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ ÖĞRETİM ALANLARI-KREŞ-ANAKULU	29,803	2.98	0.10	1.32	22,500
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	92,775	9.28	0.31	4.12	22,500
ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	60,444	6.04	0.20	2.69	22,500
ORTAÖĞRETİM TESİS-MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM-ÖĞRETİM ALANI	13,654	1.37	0.04	0.61	22,500
YÜKSEKÖĞRETİM TESİSLERİ-ÜNİVERSİTE ALANLARI	34,667	3.47	0.11	0.92	37,500
SAĞLIK TESİS ALANI	141,023	14.10	0.46	3.76	37,500
İBADET ALANI	25,728	2.57	0.08	0.69	37,500
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	72,783	7.28	0.24	1.94	37,500
PARK-YEŞİL ALANLAR	915,270	91.53	3.01	24.41	37,500
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1,563,862</b>	<b>156.39</b>	<b>5.15</b>		
<b>KENTSEL ÇALIŞMA-TİCARET ALANLARI</b>					
TALİ İŞ MERKEZLERİ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)-TİCARET ALANLARI	579,846	57.98	1.91		
TİCARİ DEPOLAMA ALANLARI	8,920	0.89	0.03		
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANIALANI	21,257	2.13	0.07		
AKARYAKIT+LPG İKMAL İSTASYONU	9,264	0.93	0.03		
ASKERİ ALAN	23,982	2.40	0.08		
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>643,269</b>	<b>64.33</b>	<b>2.12</b>		
<b>TURİZM YERLEŞME ALANLARI</b>					
TURİZM TESİS ALANI	658,329	65.83	2.17		
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	615,247	61.52	2.02		
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1,273,576</b>	<b>127.36</b>	<b>4.19</b>		
<b>DİĞER YEŞİL ALANLAR</b>					
REKREASYON ALANI	221,030	22.10	0.73		
REKREATİF ALANLAR (SAHİL ŞERİDİ İLK 50M.SİNDE KALAN)	764,910	76.49	2.52		
SPOR TESİS ALANI	20,974	2.10	0.07		
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	407,494	40.75	1.34		
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>1,414,408</b>	<b>141.44</b>	<b>4.66</b>		

<b>BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK DOĞAL YAPISI KORUNACAK ALANLAR</b>				
MUTLAK TARIM ALANI	342,127	34.21	1.13	
DİKİLİ TARIM ALANI	1,340,007	134.00	4.41	
ZEYİNLİK	1,893,362	189.34	6.23	
DKKA-DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	6,210,381	621.04	20.44	
MERA ALANI	1,627,208	162.72	5.36	
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>11,413,085</b>	<b>1,141.31</b>	<b>37.56</b>	
ORMAN ALANI	980,604	98.06	3.23	
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>980,604</b>	<b>98.06</b>	<b>3.23</b>	
<b>KENTSEL ULAŞIM-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>				
TEKNİK ALTYAPI ALANI	70,800	7.08	0.23	
DERE-KANAL	170,060	17.01	0.56	
OTOTERMİNAL-GARAJ	17,550	1.76	0.06	
TERSANE	10,417	1.04	0.03	
YOL-OTOPARK-MEYDAN ALANI	3,272,228	327.22	10.77	
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>3,541,055</b>	<b>354.11</b>	<b>11.65</b>	
ÖZELLEŞTİRME ALANI	439,240	43.92	1.45	
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>439,240</b>	<b>43.92</b>	<b>1.45</b>	
<b>TOPLAM</b>	<b>28,817,909</b>	<b>2,881.79</b>	<b>94.84</b>	
SİT-KORUMA ALANLARI	1,566,476	156.65	5.16	
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>30,384,385</b>	<b>3,038.44</b>	<b>100.00</b>	

### 6.1.1. Ulaşım

Yerleşmeye 2 ana ulaşım aksı bulunmakta olup bu yollar planlama sınırları içinde 1. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Bunlardan birincisi Milas – Bodrum ulaşımını sağlayan D330 karayolundan Bodrum İlçe Merkezine ulaşmadan Torba kavşağından ayrılan Göltürkbükü-Gündoğan yerleşmeleri üzerinden Yalıkavağa bağlanan yol, diğeri ise Bodrum – Turgutreis karayolu üzerinde Ortakent’den ayrılan ve Yalıkavak’a bağlanan karayolu niteliğindeki yoldur. 30 m. genişlikte düzenlenen bu yollar yerleşme merkezinde birleşmekte ve yerleşme sınırları içindeki diğeri yol bağlantıları bu yollara bağlanmaktadır. Bodrum yol bağlantısı üzerinde değirmenlerin olduğu kesimdeki yolun virajlı ve bölümünde karayollarınca tünel geçiş projesi bulunmakta olup bu proje planlamaya yansıtılmıştır.

Bu yollar mevcutta kullanılmakta olup planlama alanının ulaşımının ana omurgasını oluşturmaktadır. Planlama alanındaki fonksiyonların ulaşım bağlantıları ise bu ana artere yapılan ulaşım bağlantıları ile sağlanmaktadır.

Planlama sınırları içinde bu yollar dışında yerleşmenin sahil kesimini paralel olarak takip ederek batıda Gümüşlük-Turgutreise uzanan yol bağlantısı, kuzey-doğuda ise Gündoğan’a bağlanan yol bağlantıları 2. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Bunun haricinde yerleşmenin güneyinde Sandıma ve Geriş köylerinin güneyinden batıda Gümüşlük yoluna bağlanan toplayıcı çevre yolu niteliğinde bir 2. derece yol önerisi yapılmıştır.

Bunlar dışında yerleşme alanlarına bağlanan toplayıcı-dağıtıcı nitelikteki yollar 3. derece yollar olarak düzenlenmiştir. Ulaşım sistemi oluşturulurken genelde mevcut yol aksları ve bağlantıları yönlendirici olmuştur. Planlama alanında çevre yollarla bağlantılar kurularak alan içinde bir kademelenme ve sistematik oluşumuna gidilmiştir.

Planlama alanı içindeki yol bağlantıları 15-12-10 metre genişlikteki trafik yolları ile kurulmuştur. Bazı bölgelerde arazinin aşırı eğimli yapısı ve doğal yapının fazla zarar görmemesi açısından yol genişlikleri dar tutulmuştur.

### 6.1.2. Yoğunluk ve Nüfus Değerleri

Plan bütününde konut yerleşme alanlarında orta, az ve seyrek yoğunlukta konut yerleşme alanları önerilmiştir.

Toplam 754.88 hektar büyüklükte düzenlenen bu alanlarda yaklaşık 40.000 civarı nüfus yerleşebilecektir.

Planlama bütününde konut alanlarına ve yoğunluk değerlerine göre dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

**Tablo:Öneri Konut Alanı, Yoğunluk ve Nüfus Değerleri**

	Konut Alanı (Ha)	Ortalama Yoğ. (Kişi/Ha)	Nüfus
<b>KONUT YERLEŞME ALANLARI</b>			
YÜKSEK YOĞUNLUKTA (200 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.80)	32.17	200	6435
ORTA YOĞUNLUKTA (50 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.20)	561.02	50	28051
AZ (DÜŞÜK) YOĞUNLUKTA (35 KİŞİ/HA, MAKSİMUM EMSAL=0.15-0.10)	161.68	35	5659
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>754.88</b>	<b>285.00</b>	<b>40145</b>

Plan kapsamında tarım alanları, zeytinlik alanlarda ile doğal karakteri korunacak alanlarda da kısıtlı kullanım kararı ile birlikte barınma amaçlı konut kullanımlı yapılaşmalar da olabilecektir. Plan bütününde bu alanlarda yapılaşma koşulları, parsel şartları ve büyüklükleri de dikkate alınarak 5000 civarı nüfusun yerleşebileceği varsayılmıştır.

Sonuçta plan kapsamında kalan alanlarda tam doluluk ile toplamda yaklaşık 45000 nüfusa dönük konut kullanımı yer alabilecektir.

2025 yılı için nüfus kapasitesi kabulü 50.000 olup bunun planlama kapsamında kalan alanlarda yerleşecek olan 45000'i dışında geri kalan 5000'i diğer alanlarda, plan sınırları dışında kalan alanlarda ve sit alanlarında yerleşebilecektir.

### 6.1.3. Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanında konut yerleşme alanları belirlenirken; mevcut yapılaşma durumları, yoğunlukları, doğal eşikler, yerleşilebilirlik analizleri ve nüfus kabulleri ile mevcut imar planları, planın temel amaç-hedef ve stratejileri ile plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda konut yerleşme alanları ile yoğunlukları belirlenmiştir

Genelde mevcut uygulama planları bulunan bölgeler yine yerleşme alanları olarak planlanmıştır, bunun yanı sıra plansal ve fonksiyonel bütünlüğü sağlayacak şekilde ilave düzenlemeler yapılmıştır. Gelişim sırasında yapılaşmanın Yarımada'nın diğer bölgelerine nazaran daha düşük yoğunluklu, geleneksel yapı dokusuna uygun, doğal ve çevresel değerleri, tarımsal alanları koruyarak gelişeceği öngörülmüştür.

Yerleşme her zaman çevre yerleşimlerle olan ulaşılabilirliği, doğal güzellikleri ve potansiyelleri ile ikinci konut gelişimine sahne olmuştur. Plan döneminde sürekli kullanıma dönük konut talepleri giderek artacaktır ve bu durum da kaçınılmaz olup planlamada dikkate alınması gerekli önemli bir veridir. Bunun yanı sıra bu türdeki konutlar her ne kadar planlama dilinde II. konut diye tabir edilse de, II. konut diye bir ayırımın yapılmasının çok anlamlı olmayacağı

düşünülmüştür. Öyleki sürekli (yaz-kış) oturlan konutlarla, sadece yazın kullanılan konutlar çoğu yerde iç içe bir durumdadır.

Yine Yalıkavak mevcut yerleşme alanları ve alt ölçekli planlar incelendiğinde yerleşme alanlarının arazi yapısının da etkisiyle dağınık bir şekilde geliştiği görülmektedir. Kentsel alan içinde meskun alanların yanı sıra oldukça gayrimeskun alanlar da bulunmakta bu alanlar iç içe geçmiş bir yapıdadır.

Eski köy yerleşme dokularının (Gökçebel, Yalıkavak, Geriş) olduğu kesimlerde daha sıkışık ve yoğun yapılaşma alanlarından oluşmaktadır. Yine farklı bölgelerde mevcut yoğun yapılaşmaların olduğu bir kısım alanlar bulunmaktadır. Bu doğrultuda bu alanlar yüksek yoğunlukta konut yerleşme alanları olarak düzenlenmiş olup toplam 32.17 Hektar büyüklükteki bu alanlarda 200 kişi/ha yoğunluk önerilmiştir. Bu alanlarda tam dolulukla 6435 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

Bu bölgeler dışında yerleşmenin sahil kesiminine paralel olarak uzanan, bazı kısımlarda içe doğru girinti yapan bölgeler ile merkez bölgesi civarı ve Gündoğan yol bağlantısı güzergâhında bulunan yerleşme alanları genelde benzer bir yapılaşma biçimi göstermekte olup bu alanlar orta yoğunlukta konut yerleşme alanları olarak düzenlenmiştir. Toplam 561.02 hektar büyüklükteki bu alanlarda 50 kişi/ha yoğunluk önerilmiş olup bu doğrultuda söz konusu alanlarda 28051 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

Az yoğunlukta konut yerleşme alanları ise daha dış kesimlerde muhtelif bölgelerde yer almakta olup toplam 161.68 hektar büyüklükteki bu alanlarda 35 kişi/ha yoğunluk önerilmiş olup bu doğrultuda söz konusu alanlarda 5659 nüfusa yönelik konut yapılaşması yer alabilecektir.

Planda konut yerleşme alanları 754.88 hektar büyüklükte olup, plan bütününde % 24.84'lik bir orana sahiptir.

#### 6.1.4. Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları

Yalıkavak yerleşmesinde doluluk oranları dikkate alınarak ortalama nüfus değerlerine bakıldığında geçici ikamet eden nüfus için yıl boyu ortalama bölgede bulunma oranının %50 gibi olduğu dikkate alınarak, planlama alanında konutlarda aynı anda bölgede bulunan ortalama nüfus değerleri toplamı tahmini  $20000+(25000 \times 0.50)=32500$  kişi civarındadır. Plan sınırları dışında yaşayacak nüfus öngörüsü 5000 kişi olup bu nüfusun da plan sınırları içindeki donatı alanlarından yararlanacağı varsayıldığından toplam 37.500 nüfusa dönük donatı alanları ayrılmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Eğitim tesisleri dışında diğer sosyal donatı alanları bu nüfusa hizmet verecek şekilde planlarda ayrılmıştır.

Eğitim tesisleri içinse bölgede sürekli yaşamayan nüfusun bu alanlardan faydalanma durumu olmayacağından yerleşik nüfus öngörüsü olan 22500 nüfusa yönelik olarak planlanmıştır.

Sosyal donatı alanları ayrımları yapılırken bölgede sürekli ikamet etmeyen yılın belli bir döneminde bulunan nüfusun tümü için donatı alanları ayrılmasının ekonomik ve gerekli olmayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle geçici ikamet eden nüfusun belli bir oranı dikkate alınarak donatı alanları ayrılmıştır.

Yeşil alan, ticaret gibi genel kullanım alanlarının ise bölgedeki tüm konut ve yapılaşma alanları ile nüfusa hizmet verecek büyüklükte ve oranda planlamada ayrılmıştır.

Bu kapsamda gerekli donatı alanları planlarda uygun konumlarda ve büyüklüklerde ayrılmıştır.

Planlama alanı içerisinde sosyal donatı alanları ayrılırken eski imar planı kararları, mülkiyet yapıları ile mevcut yapılaşma alanları da göz önünde bulundurulmuştur.

Planda sosyal donatı alanlarını resmi-idari tesis, belediye hizmet alanları, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, sosyal-kültürel tesis alanları, ibadet alanları ve park-yeşil alanlar oluşturmaktadır. Bu alanların toplamı 156.39 ha olup, planlama alanının % 5.15'ini oluşturmaktadır.

#### **6.1.4.1. Resmi-İdari Tesis –Belediye Hizmet Alanları**

Yerleşmede ihtiyaçların karşılanmasına yönelik muhtelif bölgelerde resmi-idari tesis, belediye hizmet alanları ayrılmıştır.

Bu alanlarda tip proje uygulanamaz. Kamu tesisleri için yöre mimarisine uygun projeler geliştirilmesi zorunludur. Söz konusu projeler, ilgili kurum görüşleri alınmak koşuluyla belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamayacaktır.

Belediye hizmet alanlarında; sosyal-kültürel binalar, idari ve hizmet binaları, sportif amaçlı yapılar, teknik altyapı tesisleri, otopark, pazar yeri, turizm ve tanıtım, gününbirlik, sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler ile belediyeye gelir getirici diğer faaliyetler yer alabilecektir.

Planlamada önerilen bu kullanımların toplam alanı 17.77 ha.dır.

#### **6.1.4.2. Eğitim Tesis Alanları**

Yerleşmede yetişmiş insan gücü ihtiyacının karşılanabilmesi plan dönemi içinde de oldukça önemlidir. Planlarda gelecek dönemde ihtiyacı olan ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanları konut yerleşme bölgesi ve civarında uygun konum ve büyüklüklerde önerilmiştir.

Bu alanlar ayrılırken yakın çevresindeki ve yerleşme bütünündeki eğitim tesisleri dağılımları da göz önünde bulundurulmuştur.

Eğitim tesis alanları önerilirken mevcuttakilerine göre belli bir büyüklüğün üzerinde daha nitelikli, standartlara uygun ve daha geniş bir bölgeye hizmet verecek alanlar önerilmiştir.

Planlamada önerilen eğitim tesisleri niteliğindeki; temel eğitim öncesi öğretim tesis (kreş-anaokulu) toplam alanı 2.98ha., ilköğretim tesislerinin toplam alanı 9.28 ha., ortaöğretim tesis alanları toplamı 6.04 ha., mesleki ve teknik eğitim-öğretim tesis alanı 1.37 ha.'dır. Ayrıca toplam 3.47 ha. büyükte yükseköğretim tesisi-üniversite alanı ayrılmıştır.

#### **6.1.4.3. Sağlık Tesis Alanları**

Yerleşmede fazla sayıda bulunmayan sağlık kuruluşları yeterli düzeyde ve standartlarda hizmet verecek miktarda değildir.

Mevcut alandaki sağlık tesislerine ilave olarak planlama bölgelerinde her bölgenin kendi ihtiyacına veya yerleşme bütününe yönelik sağlık tesisleri alanı önerilmiştir. Bu alanlar değişik konum ve büyüklüklerde önerilmiş olup içlerinde farklı türde tesisler yer alabilecektir.

Planlamada önerilen sağlık tesislerinin toplam alanı 14.10 ha.dır.

#### **6.1.4.4. İbadet Alanları**

Planlamada gelecek dönemde nüfusun ihtiyacına yönelik olarak önerilen sosyal donatı alanlarından birisi de ibadet alanlarıdır.

Yerleşme halkının ihtiyacına yönelik olarak ibadet alanları planlama alanında yeterli miktarda ayrılmıştır.

İbadet alanları, plan bütününde toplam 2.57 ha. büyüklüktedir.

#### **6.1.4.5. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları**

Yerleşmede sosyal-kültürel tesis alanları mevcutta yeterli bir yapıda değildir. Plan döneminde yerleşmenin yapısı ve özellikleri de göz önünde bulundurularak nüfusun bu türdeki ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal ve kültürel tesis alanları uygun konum ve büyüklüklerde önerilmiştir.

İmar mevzuatında sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı ve halk eğitim merkezi olarak ayrılmış kullanımlar tek başlık altında düzenlenerek gerekli büyüklükte ayrılmıştır.

Planda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; kütüphane, toplantı salonu, sanat galerisi, yurt, güçsüzler yurdu, bakımevi, muhtar odası, lokal, sosyal tesis, kadın sığınma evi vb. kamuya açık sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilecektir.

Planlamada sosyal-kültürel tesis alanları olarak toplam 7.28 ha. alan düzenlenmiştir.

#### **6.1.4.6. Park-Yeşil Alanlar**

Planda muhtelif bölgelerde aktif yeşil alan-park alanları düzenlenmiştir. Planda ayrılan yeşil alanların kişi başı düşen kullanım m<sup>2</sup>'leri oldukça yüksektir.

Planda toplam 91.53 hektar yeşil alan-park alanı planlanmıştır.

### **6.1.5.. Kentsel Çalışma-Ticaret Alanları**

#### **6.1.5.1. Tali İş Merkezleri (2. ve 3. derece merkezler)-Ticaret Alanları**

Beldedeki ticaret gelişimi belde merkezinde hem niteliksel hem de niceliksel olarak hızla devam etmektedir. Son yıllarda belde merkezindeki ticari işletmelerde uzmanlaşma görülmüş olup fiziksel anlamda da sadece ticari faaliyetlere hizmet eden iş merkezi, kompleks vb. ticari yapılaşmalar artmıştır. Yerleşmenin merkez bölgesinde batıda yat limanının olduğu bölgeye doğuda balıkçı barınağının bulunduğu bölgeye doğru uzanan bir merkez ve ticaret oluşumu bulunmaktadır. Beldedeki ticaret sektörünün mekânsal gelişimi belde merkezi dışında da devam etmekte olup, beldeyi Gündoğan ve Göltürbükü'ne bağlayan karayolu bu yönde bir işlev kazanmıştır.

Bu aks üzerinde perakende satış yapan büyük marketler zinciri ile bölgedeki inşaat sektörüne yönelik hizmet veren birimler yol boyunca yer seçmişlerdir.

Ticaret alanları ve tali iş merkezlerinin mevcut gelişme eğilimleri dikkate alınarak aynı gelişme sürecini devam ettireceği varsayılmıştır.

Planlama ile mevcut ticaret gelişme eğilimleri, ihtisaslaşmalar, ticaretin tür ve nitelikleri vb. hususlar bulundurularak ticaretin gelişme yönleri belirlenmiştir.

Yerleşmede mevcut gelişmeler ve gelişme eğilimleri de dikkate alınarak merkez bölgesinde ve merkeze uzanan yol akslarında konut altı ticaret şeklinde ticaret alanları önerilmiştir.

Mevcut merkezin gelişme alanlarının yaratılması ve kentsel merkez içinde gerek araç,

gerekse yaya ulaşımında yapılacak düzenlemeler ile sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşturulması amaçlanmıştır.

Ticaret alanlarında, büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, mağaza, banka, ofis, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal, kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yer alabilir.

Planda 4 tür ticaret gelişimi önerilmiştir. Bunlardan birincisi geleneksel merkez içinde yer alan T1 işaretli ticaret alanlarıdır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Maksimum emsal (kaks)= 2.00

Maksimum yapı yüksekliği (hmax) = 6.50 m. (2 kat)

Minimum ifraz şartı=500 m<sup>2</sup>, en az yol cephesi 15 m.

İkincisi geleneksel merkez civarında yer alan T2 işaretli ticaret alanlarıdır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Maksimum emsal (kaks)= 0.80

Maksimum yapı yüksekliği (hmax) = 7.50 m. (2 kat)

Minimum ifraz şartı=500 m<sup>2</sup>, en az yol cephesi 15 m.

Üçüncüsü merkezden dışta kalan T3 işaretli tali iş merkezleri-ticaret alanlarıdır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Maksimum emsal (kaks)= 0.50

Maksimum yapı yüksekliği (hmax) = 7.50 m. (2 kat)

Minimum ifraz şartı=500 m<sup>2</sup> en az yol cephesi 15 m.

Planda ayrılan dördüncü türdeki ticaret alanları ise ana yol güzergahlarında düzenlenen konut+ticaret alanlarıdır.

Bu alanlarda dâhil olduğu konut adasının yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapıların zemin katları veya yapının tamamı ticaret olarak kullanılabilir.

Plan sınırları içinde tali iş merkezi-ticaret kullanımlı ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 57.98 hektardır.

#### **6.1.5.2. Ticari Depolama Alanları**

Planda yerleşmedeki ticari depolama alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Bodrum yolu kenarında eski çöp döküm alanı yakın civarında ticari depolama alanları ayrılmıştır.

Planda bu amaçla ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 0,89 hektardır.

#### **6.1.5.3. Küçük Sanayi Sitesi Alanları**

Beldeyi Gündoğan'a bağlayan karayolu üzerinde Gündoğan Belediyesi sınırında olan küçük sanayi sitesi yaz-kış hizmet vermekte olup Yarımadanın bu bölümü için önem arz etmektedir.

Küçük sanayiler kapsamındaki daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri"ne uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş ünitelerinin yer alabileceği alanlardır.

Mevcuttaki küçük sanayi sitesi alanına ihtiyaçlar da dikkate bir miktar ilave alan düzenlenmesi yapılmıştır.



Plan sınırları içinde bu amaçla ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 2.13 hektardır.

#### **6.1.5.4. Akaryakıt+LPG İkmal İstasyonları**

Planlamada mevcutlar da dikkate alınarak muhtelif yerlerde akaryakıt+lpg ikmal istasyonu alanları önerilmiş olup plan bütünündeki büyüklüğü toplam 0.93 ha.dır.

#### **6.1.5.5. Askeri Alanlar**

Mevcut kullanım durumları ve ilgili kurum görüşü de dikkate alınarak planda askeri alanlar ayrılmış olup toplam büyüklüğü 2.40 ha.dır.

#### **6.1.6. Turizm Yerleşme Alanları**

##### **6.1.6.1. Turizm Tesis Alanları**

Turizm tesis alanları; yukarda bahsedildiği gibi merkezde konut ve ticaret ile yer yer karışmış olarak bulunmaktadır. Merkezden dışarı doğru ise doğu ve batı yönünde Geriş ve Gökçebel'in kıyı kesimlerinde bulunmaktadır. Bu bölümlerde büyük ve orta ölçekli tesisler bulunmaktadır. Son yıllarda turistik tesislerin de konut alanları gibi yüksek eğimli alanlarda yer seçtiği, yüksek eğimi faktörünün bu tesisler için önemli bir eşik teşkil etmediği görülmektedir.

Mevcut potansiyeller doğrultusunda yerleşmede turizmi geliştirmeye ve çeşitlendirmeye yönelik nitelikli turizm tesislerinin gelişebilmesi için özellikle sahil kesiminde mevcut potansiyeller doğrultusunda turizm tesis alanları planlanmış ve plan hükümlerinde düzenlemeler getirilmiştir.

Plan sınırları dâhilinde kıyı kesiminde mevcut turizm tesislerinin bulunduğu bölgelerin yanı sıra turizm gelişme potansiyeli bulunan alanlar ile eşikler dikkate alınarak turizm tesis alanları düzenlenmiştir.

Mevcutta bulunan turizm tesis alanlarına nazaran nispeten daha büyük alan kullanımına sahip ve nitelikli turizm tesisleri oluşumuna imkân verecek ve yönlendirecek türde plan ve plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik'te tanımlanan;

##### **Otel ve apart otel yapılması durumunda**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.45
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=10.50 m. (3 kat),
- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü=7 500 m<sup>2</sup>, en az yol cephesi 30 m.'dir.
- Tesis yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü=3 000 m<sup>2</sup>
- Yapının tabii zemin ortalama kotu üstünde ve altında kalan görünen kat yüksekliği toplamı (bodrum kat dahil) maksimum 10.50 m. 'dir. (3 kat).
- Yapılaşmalarda blok boyu 50 metreyi, cephe devamlılığı 25 metreyi geçemez.

##### **Tatil köyü, motel ve pansiyon yapılması durumunda**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.25

- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parcel büyüklüğü=5 000 m<sup>2</sup>, en az yol cephesi 20 m.'dir.
- Tesis yapılabilecek minimum parcel büyüklüğü=2 000 m<sup>2</sup>
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=7.50 m. (2 kat)
- Yapının tabii zemin ortalama kotu üstünde ve altında kalan görünen kat yüksekliği toplamı (bodrum kat dahil) maksimum 7.50 m. 'dir. (2 kat).
- Yapılaşmalarda blok boyu 30 metreyi, cephe devamlılığı 15 metreyi geçemez.

#### **Tatil siteleri, tatil villaları vb. Diğer turizm tesisleri yapılması durumunda;**

- Maksimum emsal (kaks)= 0.20
- İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parcel büyüklüğü=5 000 m<sup>2</sup>, en az yol cephesi 20 m.'dir.
- Kot aldığı noktadan itibaren maksimum bina yüksekliği (hmax)=7.50 m. (2 kat)
- Yapının tabii zemin ortalama kotu üstünde ve altında kalan görünen kat yüksekliği toplamı (bodrum kat dahil) maksimum 7.50 m. 'dir. (2 kat).
- Yapılaşmalarda blok boyu 30 metreyi, cephe devamlılığı 15 metreyi geçemez.

Planlama bütününde 65.83 ha alan turizm tesis alanı olarak planlanmıştır.

Bu alanlarda yer alabilecek yatak kapasitesi hesaplanırsa;

Ortalama emsal 0.30 olarak düşünüldüğünde yaklaşık  $658183 \times 0.30 = 197454$  m<sup>2</sup> inşaat alanı olacaktır. Yatak başı ortalama 20 m<sup>2</sup> inşaat alanı hesabından  $197454 / 20 = 9872$  yani yaklaşık 10000 civarı civarı yatak kapasitesi olacaktır.

#### **6.1.6.2. Günübirlik Tesis Alanları**

Günübirlik tesis alanları ağırlıklı olarak sahil şeridinin ikinci 50 m.lik bölümünde kalan alanlarda yer alacaktır. Bunun yanı sıra Bodrum yol güzergahında yoldan geçene yönelik manzara ve bakı noktaları sunan muhtelif alanlarda günübirlik tesis alanı düzenlemeleri yapılmıştır.

Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini wc, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, kapalı alanı 20 m<sup>2</sup> yi geçmeyen kafe-bar ile sergi ve satış üniteleri, pastane, lokanta, çayhane, sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilecektir.

Sahil şeridinde kalan bu türdeki kullanımlar için 3621 sayılı "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

Bu alanların plandaki toplam büyüklüğü 61.52 hektardır.

#### **6.1.6. Diğer Yeşil Alanlar**

Plan sınırları içerisinde muhtelif alanlarda toplam 22.10 hektar büyüklükte rekreasyon alanları düzenlenmiştir.

Bu alanlarda açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlardır. Bu alanlarda; açık sergi üniteleri, oyun alanları, kütüphane, lokanta, gazino, kahvehane, çaybahçesi, büfe, açık olarak

düzenlenen oturma ve yemek yerleri ve otopark ile bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak spor ve su oyunları alanları, hayvanat bahçesi vb. rekreatif kullanıma yönelik faaliyetler yer alabilecektir.

Kıyı kesiminde ise sahil şeridinin ilk 50 m.lik bölümünde kalan alanlarda Kıyı Kanunu ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” de dikkate alınarak rekreatif alan düzenlemeleri yapılmıştır. Bu alanların toplam büyüklüğü 76.49 hektardır. Bu alanlarda “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte” belirtilen kullanımlar yer alacaktır.

Ayrıca plan sınırları içinde 2.10 ha büyüklükte spor tesis alanı düzenlenmiştir.

Spor tesisleri içerisinde futbol, basketbol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni, atış poligonu gibi sportif faaliyetlere yönelik tesisler ile bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik, idari, sosyal, kültürel, ticari faaliyetler yer alabilecektir.

Planda muhtelif bölgelerde özellikle çok eğimli ve jeolojik açıdan yapılaşmaya uygun olmayan alanlar ağaçlandırılacak alanlar olarak düzenlenmiştir. Bu alanların plan bütününde toplam büyüklüğü 40.75 hektardır.

#### **6.1.8. Orman Alanları**

Planlama alanı içerisinde gösterilen toplam 98.06 ha orman alanı bulunmaktadır.

Orman alanları plan sınırları içinde doğu ve güney-doğu kesimlerde yer almaktadır.

Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmü şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı “Orman Kanunu” hükümlerine tabi alanlardır.

#### **6.1.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Doğal Yapısı Korunacak Alanlar**

Planlama alanının %37.56’ı bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek doğal yapısı korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir. Toplam büyüklüğü 1141.31 hektardır.

##### **6.1.9.1. Tarım Alanları (Mutlak Tarım, Dikili Tarım ve Zeytinlik Alanlar)**

5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri de dikkate alınarak, yerleşme sınırları içinde, uygulama imar planı bulunan alanlar dışında kalan arazilerin ve tarım alanlarının belirlenerek sınıflandırılması yönünde Tarım İl Müdürlüğü’nden alınan görüş doğrultusunda mutlak, dikili tarım alanlarının ve zeytinlik alanlar ile tarım dışı kullanılabilir alanlar dikkate alınarak plan kararları oluşturulmuştur.

Planda gösterilen mutlak, dikili tarım alanları ile zeytinlik vasıflı tarım alanlarının korunması esastır.

Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Tarımsal vasıflı alanlardaki tarım dışı kullanım/yapılaşma taleplerinde 5403 Sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Bu alanlarda: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri

kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesisler, tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, gibi tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

Zeytinlik vasıflı arazilerde yapılaşma koşulları dışında kalan hususlarda 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine uyulacaktır.

Bu alanlarda yapıların cephelerinin yöreye özgü ve doğaya uyumlu renk ve malzemeyle (yöresel doğal taş, ahşap vb.) yapılması gereklidir. Cephelerde şeffaf malzeme kullanılabilir.

Bu alanlarda yerleşmenin silüetinin mümkün olduğunca korunması gereklidir. Silüete etki eden özellikle eğimli alanlarda kalan parsellerde yer alacak yapılaşmalarda yapının konumu vaziyet planında belediyece uygun görüldükten sonra yapılaşmaya geçilecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

- Maksimum emsal (kaks)= 0.03
- Maksimum yapı yüksekliği (hmax)= 3.50 m.(1 kat)

Ayrıca bu alanlarda (ilgili kurum görüşünde marjinal tarım alanları, tarım dışı alanlar, makilik-fundalık alan gibi tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülen alanlar dışındaki parseller için İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınmak koşuluyla); emsale konu toplam inşaat alanı 75m<sup>2</sup>'yi ve maksimum yapı yüksekliği (hmax)= 3.50 m.yi (1 kat) aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5.00 m. Den fazla yaklaşmamak şartı ile tarımsal yaşamın sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla yöre mimarisine uygun olarak barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik yapı yapılabilir. Bu yapıların inşaat alanı tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dâhildir.

Minimum parsel büyüklükleri konusunda 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmeliğine uyulacaktır.

Planda toplam 34.21 hektar mutlak tarım alanı ve 134.00 hektar dikili tarım alanı yer almaktadır. Bu alanlar ağırlıklı olarak Gökçebel Mahallesi ve Merkez Mahallesi'nin güney kesimlerinde yer almaktadır.

Yerleşmede daha çok iç kesimlerde ve eğimli alanlarda zeytinlik vasıflı alanlar yer almaktadır. Yerleşme alanları güneyinde doğu-batı akslı dağınık bir şekilde yer almaktadır. Zeytinlik alanların toplam büyüklüğü 189.34 hektardır.

Zeytinlik alanlarda minimum ifraz şartı=5 000 m<sup>2</sup>'dir. İfraz edilse dahi zeytinlik alanların tapu kütüğünde zeytinlik vasıflı olduğu belirtilecektir. Yapılacak ifrazlarda en az yol cephesi=25 m.dir.

Bu alanlarda 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine uyulacaktır.

Belediye sınırları dâhilinde zeytinlik alanlarda 4086 sayılı kanunun 5. Maddesinin ikinci paragrafı uyarınca altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma (ilgili parselin zeminde kullanılan kısmı), zeytinlik alanının %10'unu geçmeyecek şekilde kullanım kararı getirilebilmektedir.

Bu kapsamda konut yerleşme alanları dahilinde kalan bazı bölgelerde zeytinlik vasıflı alanlarda seyrek yoğunluklu konut yerleşme alanları olarak düzenleme yapılmıştır.

Bunun haricinde yerleşme alanları dışında kalan bölgelerde ise zeytinlik alanlar olarak

düzenlenmiştir.

Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi tarım ve köyişleri bakanlığının fenni iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde tarım ve köyişleri bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.

#### **6.1.9.2. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar**

Planda yerleşme, tarım, orman, mera alanları dışında kalan alanlar ağırlıklı olarak doğal karakteri korunacak alanlardan oluşmaktadır.

Topografya, doğal bitki örtüsü, flora ve fauna dikkate alınarak sınırlı kullanım kararları doğrultusunda doğal yapının, çevresel değerlerin korunmasının zorunlu olduğu alanlardır.

Bu alanlarda barınma amaçlı yapılar, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüleceği tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir, "turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelik" kapsamındaki eko turizme yönelik hizmet veren tesisler (butik oteller, tatil konutları (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, atölyeler, çiftlik tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli hizmet tesisleri), sağlıklı yaşam tesisleri ve 10 yatak kapasitesini aşmayan pansiyon yapılabilir.

İmar planlarına uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı ve peyzaj projesi belediyece uygun görüldükten sonra yapılaşmaya geçilecektir.

Yapılaşmaların boyutları, taban oturumları, yükseklikleri, bahçe mesafeleri vb. Hususlar plan ve plan hükümlerinde belirtilen maksimum değerler de dikkate alınarak vaziyet planlarında belirlenir.

Bu alanlardaki yapılaşmalarda ve vaziyet planlarında bölgenin doğal ve ekolojik yapısı, peyzaj durumu, eğim durumu, jeolojik-jeomorfolojik yapı, yerleşme silueti, korunması gerekli ağaç, kaya varlığı vb. hususlar dikkate alınacaktır.

Peyzaj düzenlemelerinde yöresel bitkilerin kullanılması zorunludur.

Bu alanlarda yapıların cephelerinin yöreye özgü ve doğaya uyumlu renk ve malzemeyle (yöresel doğal taş, ahşap vb.) Yapılması gereklidir. Cephelerde şeffaf malzeme kullanılabilir.

Bu alanlarda min. İfraz şartı 5000 m<sup>2</sup> olup ifraz sonucu 5000 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz. İfrazlarda en az yol cephesi 25 m.dir.

"Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" kapsamındaki eko turizme yönelik hizmet veren tesisler ile sağlıklı yaşam tesisleri yapılması durumunda parsel büyüklüğü 20000 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz.

Yapılaşma koşulları;

Bu alanlarda 5000 m<sup>2</sup>'den küçük parseller için maksimum emsal (kaks)=0.03

5000 m<sup>2</sup>'den büyük parseller için maksimum emsal (kaks)=0.05

Yapıların inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez

Bina oturma alanının eğimi %20 ye kadar olan alanlarda maksimum yapı yüksekliği (hmaks) 4.50 m'yi (1 kat) geçemez

Bu alanlarda 1 bodrum kat yapılabilir. Ancak bodrum kat yapılması halinde görünen toplam kat yüksekliği 4.50 m.yi geçemez.

Bina oturma alanının eğimi %20 ve üzerindeki alanlarda; yapı yüksekliği  $h_{max}=4,50$ mt. (1 kat)'dır. Bu alanlarda binanın kot aldığı nokta altında birden fazla iskân edilen kat kazanılamaz. Kottan kazanılan kat emsale dâhildir. Bu durumda, kottan kazanılan kat dâhil binanın görünen yüksekliği eğim yönünde en fazla 6.50 m olacaktır.

Ayrıca bu alanlarda en az dört tarafı zeminin altında kalmak, binanın oturma alanını aşmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla emsale dâhil olmayan zorunlu müstemilat, depo vb. mekânlar için 1 (bir) bodrum kat yapılabilir.

5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde bir parsel alanının 5000'e bölümünden elde edilen sayı kadar yapı yapılabilir (bölüm sonucunda elde edilen sayının ondalık kısmı dikkate alınmaz).

Planda toplam 621.04 hektar alan doğal karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir.

### **6.1.9.3. Mera-Otlak Alanları**

Planlamada sınırlaması, tespiti ve tescili yapılmış mera alanları işaretlenmiştir. Plandaki toplam büyüklüğü 162.72 hektardır.

Bu alanlarda ilgili mevzuat doğrultusunda işlem yapılacaktır.

Planda mera olarak gösterilmiş alanlarda, mera kanununa göre mera vasıflı olmayan parseller bulunması durumunda bu parsellerde doğal karakteri korunacak alanlarla ilgili plan hükümleri geçerlidir.

Planda gösterilmemiş olsa bile mera kanunu kapsamında kalan alanlar için ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

### **6.1.10. Kentsel Ulaşım-Teknik Altyapı Alanları**

Plan bütününde kente hizmet verecek ulaşımaya yönelik kullanımlar ve diğer teknik altyapı alanları ayrılmıştır.

Planlamada toplam 7.08 hektar teknik altyapı alanı ayrılmıştır. Bu alanlarda; belediye çöp ayrıştırma tesisleri, katı atık depolama ve tasfiye yerleri, her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan arıtma tesisleri, terfi ve pompaj istasyonları, su kuyuları, su deposu, trafo binaları, baz istasyonları vb. teknik altyapı tesisleri yer alabilecektir.

Yerleşmeye gelecek dönemde hizmet verecek ve ihtiyaçları karşılamaya yönelik ototerminal-garaj için Gökçebel mahallesinde Gündoğan yolu üzerinde bir alan ayrılmıştır. Plandaki büyüklüğü 1.76 hektardır.

Merkezde yer alan yat limanı denizden dolgu yapılmak suretiyle ağırlıklı olarak kıyıkenar çizgisinin deniz tarafında oluşmuştur. Az bir kısmı ise kıyıkenar çizgisinin kara tarafında kalmaktadır. Yine yerleşmede mevcutta Gökçebel Mahallesinde 1 adet tersane bulunmaktadır. Plan sınırları içinde kalan tersane alanlarının büyüklüğü toplam 1.04 hektardır.

Plan sınırları içerisinde büyük çaplı olmayan çeşitli dereler bulunmaktadır. Bu derelerden DSİ görüşü doğrultusunda kanal kesiti önerilenler bu doğrultuda düzenlenmiş, diğer dereler ise doğal yatakları dikkate alınarak düzenlenmiştir. Plan bütününde 17.01ha. büyüklükte dere-kanal kullanımı planlanmıştır.

Plan sınırları içinde kalan enerji nakil hatları ve koruma kuşakları planlara işlenmiş olup enerji nakil hatlarıyla ilgili 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri

Yönetmeliği”nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Plan bütünündeki yol otopark alanları ve meydan alanları toplamı ise 327.22 ha. dır.

#### 6.1.11. Özelleştirme Kapsamındaki Alanlar

Plan sınırları içinde Gökçebel mahallesinde ilgili mevzuat kapsamında özelleştirme kapsamına alınmış alanlar yer almaktadır. Bu alanların toplam büyüklüğü 43.92 hektardır.

Bu alanlarda ilgili mevzuat gereği ilgili idarece onaylı/onaylanacak planlara göre uygulama yapılacaktır.

#### 6.1.12. Sit Koruma Alanları

Anakaraya dar bir geçitle bağlı olan Küdür Yarımadası doğal sit alanı olup bilinen zamandan bu güne köyün otlağıdır. Küdür Yarımadasında her hangi bir arkeolojik kalıntı görünmemekle birlikte, yerleşme terasları, sur ve kale kalıntıları ve değişik dönemlere ait seramik parçalarına rastlanmıştır.

Bugün Yarımada’da zeytin yok olmaya yüz tutsa da, tarihte burada tarım yapıldığını anlatan kalıntılar vardır. Kalıntılar arasında zeytinyağı ve şarap ışıklarında kullanılan ve deniz kıyısında yer alan taş pres ağırlıkları, ezme ve pres tekneleri ve kayalara oyulmuş sıvı toplama havuzları görülebilir.

Zengin bir bitki örtüsüne sahip olan bu alanda deniz son derece temiz olup tatlı su kaynakları vardır. Özellikle Küdür yarımadasındaki fok balıklarının burayı yerleşim yeri olarak seçmeleri de, suyunun temiz ve adanın özgün olmasının göstergesidir.

Kuzeyinde bulunan Paşa Limanı tarihten bu güne doğal bir barınak olarak gemilere ve balıkçılara hizmet sunmaktadır. Küdür yarımadasının tam karşısındaki Karga Adası, limanın önünde bir kapak gibidir.

Yalıkavak’ın ilk yerleşim yeri olan Sandıma, ekilebilir dağlık arazi ile sahil kesiminin ortasındaki verimli alanda yer almakta olup, şu an terk edilmiş bir köy görünümündedir. 1960 yılında başlayıp narenciye ekimi ve turizmin gelişmesi ile birlikte hızlanan bir göç dalgası sonucu herkes "Yalı'ya" göçmüş ve Sandıma Köyü tamamen terk edilmiştir.

Her noktadan denizin görüldüğü Sandıma’da duvarlı geniş avlulu ev alıntılarında, kıvrılarak akan yollardan ve bol ağaçlıklı dokusundan anlaşılabilceği gibi eski bir yerleşim birimidir.

Yalıkavak’ın merkezine iki buçuk kilometre güneyindeki tepelere kurulmuş olan Sandıma, yüz yılın başında önemli merkezlerden birisiydi. Yirminci yüz yılın başında Yalıkavak’ın adının yerine haritalarda Sandıma adı geçerken; Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte 1923 yılından itibaren iskele adı olan Yalıkavak’ın bir mahallesi olarak yerini almıştır. 1970’li yıllara kadar ana yerleşim yeri olan Sandıma’ya toprak bir yoldan, zeytin ağaçlarının bezediği şiiysel bir yolculuğun sonunda ulaşılabilir.

Antik dönemden kalma düzgün taşlardan oluşmuş yolu da görebilmeniz mümkündür. Bu gün antik dönemlerde köye su taşıyan su kanallarını da görmek mümkündür.

Partipanas Kayası’nın güney eteklerine kurulmuş Sandıma’nın 600 yıllık bir geçmişi olduğu söylentiler arasındadır. Sandıma’da zeytinin yanı sıra tahıl ürünleri yaygın olarak yetiştirilmekteydi.

Bodrum’un Tibet’i olarak anılan Geriş, Yalıkavak’tan kıyıyı batıya doğru izlediğinizde, Samanlık Deresinden güneye, zeytinlikler, badem ağaçları ve melengeçlerle dolu tepeye tırmanarak ulaşılan tarihi Lelegler kadar dayandırılan bir yerleşim yeridir.

Zeytinli Tepe’nin doruğunda klasik döneme ait olduğu söylenen eski şehir kalıntısı vardır.

Dikdörtgen siyah sur taşları aşağılara kadar iner. Aynı tepenin arka yüzündeki Karain Mağarası da görülecek yerlerden biridir. Bir oda büyüklüğünde mezar görünümünde olup ağız dikdörtgen kesme taşlarla örülüdür.

Yalıkavak'ta birinci derece arkeolojik sit alanı olan Pasanda, Geriş'in tepesinden karanın denizle birleştiği bölgeyi kapsamaktadır. Karyalılar dönemi yerleşim yeri olan bu bölgede bazı kalıntı ve mezarlar bulunsa da en önemli veriler üzümü ve zeytini ezmekte kullanılan taş merdanelerdir.

Bugünkü Gökçebel, Yalıkavak'ın bir buçuk kilometre doğusunda, vadinin içinde saklı, Sabır Deresiyle ikiye bölünmüştür. Geçmişte küçük ve büyük Dirmil diye anılan bu köyün, volkanik bir patlamayla meydana geldiği belirtilmektedir.

Eski adı Dirmil'in bazı kitaplarda yeraltındaki termal su kaynaklarından Thermal, Termili, Dirmil şeklinde değişim geçirdiği belirtilirken, bazı kaynaklarda ise denize 3 mil anlamına gelen "Three Miles"ın galatlaşarak Rumcaya geçtiği aktarılır. Bu bölgede doğal su kaynaklarının olduğunun izlerine rastlamak mümkündür.

Gökçebel'de bulunan ve doğa koşulları nedeniyle farklı görünüm alan kayalar doğa güzelliği ve özellikle gün batımının izlenebileceği özgün ortamlardan birisidir.

1962 yılında Burgaz tepesinde köylüler tarafından bulunarak ortaya çıkarılan ve M.Ö 9. yüzyıla ait olduğu saptanmış olan mezarın, kayaya oyularak yapıldığı, içinde bulunan gemi başlı vazunun da Bodrum Kalesi'nde sergilendiği bilinmektedir.

Bunun yanı sıra, Gökçebel'deki tarihi özellik taşıyan iki kulenin, zengin bir beye ait olduğu ve korsanları gözlemek için yapıldığı düşünülmektedir. Gökçebel sakinlerinin anlattığına göre bu kulelerden biri elli yıl kadar önce yıkılmış, diğeri ise restore edilmiştir.

Yerleşmede Küdür Yarımadasının olduğu bölgede ve planlama alanının güney doğusunda Dağbelen köy tarafında I ve III. Derece doğal sit alanları yer almaktadır. Bu alanlar planlama sınırları haricinde kalmıştır. Yine Geriş Mahallesi güney kısmında 1 ve 3. derece doğal sit alanları bulunmaktadır.

Sandıma yerleşmesinin olduğu alanda kentsel sit alanları yer almaktadır. Bunun dışında planlama ve yerleşme alanının doğusunda, güney-doğusunda, batısında ve Küdür Yarımadasının olduğu kısımda 1 ve 3. derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Sandıma, Geriş ve Gökçebel'de yer alan doğal ve arkeolojik sit alanları ile tescilli kültür varlığı statüsünde olan yapılar, sarnıçlar ve kaya mezarları "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"na tabii alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenlemeler ilgili mevzuat uyarınca yapılacaktır.

Planlama alanında sivil mimarlık örneği olarak tescil edilen yapılan, sarnıçlar, kaya mezarlar gibi korunması gerekli yapılar bulunmakta olup bunlar planlarda işaretlenmiştir.

Plan sınırları dâhilinde kalan sit alanları plan bütünlüğü içinde gösterilmiş olup bu alanlara ilişkin plan kararı getirilmemiştir. Bu alanlar toplam 156.65 hektar büyüklüktedir.

### **6.1.13. Kentsel Tasarım Düzenlemesi Yapılacak Alanlar**

Plan çalışmaları kapsamında bazı bölgeler kentsel tasarım düzenlemesi yapılacak alanlar olarak belirlenmiştir.

Bunlardan birincisi kentsel ticari merkez ve yakın çevresi ile buradan kıyı boyunca iki yönlü uzanan alanları içerisine alacak şekilde düzenlenmiş, ikincisi ise kıyı kesiminde Tilkicik Koyunun olduğu bölgede yer alan büyük alanlardan oluşan eğimli bir yapıya sahip yarımadaanın olduğu kısmı



içine alacak şekilde düzenlenmiştir.

Bu alanlar kentsel merkez, merkezle bütünleşen ve devamı niteliğindeki kıyı kesimi ve silüet yönünden önem arz eden ve kıyı kesiminde kalıp yapılaşmamış büyük alanlardan oluşan bölgeleri içine almaktadır.

Bunun dışında 20.000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklükte proje uygulaması yapılacak turizm tesisi ve konut kullanımlı ada/parsel veya alanlarda da kentsel tasarım-vaziyet planları hazırlanması öngörülmüştür.

Söz konusu alanlarda yapılacak proje düzenlemeleri ile buralarda kontrollü bir yapılaşma, daha nitelikli kentsel mekan oluşumları, kentsel estetik, silüet, yaya ulaşım-dolaşım alanları, açık alan düzenlemeleri ile kıyı kullanımları oluşumu sağlanabilecektir.

Planda kentsel tasarım düzenlemesi yapılacak alan sınırı-1 içerisinde kalan alanlarda belediyesince kentsel tasarım projeleri hazırlanması önerilmektedir. Hazırlanacak projeler bütüncül veya etaplar halinde yapılabilecektir. Söz konusu projelerin belediyece hazırlanması ve uygulamaya konulması halinde uygulamalarda ve yapılaşmalarda bu projelere uyulması zorunlu olacaktır.

Yapılacak kentsel tasarım projelerinde plandaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları da dikkate alınarak yapıların yapılaşma nizamı, taban oturumları, yükseklikleri, bahçe mesafeleri, çatı, cephe tasarım, renk ve malzemesi, parselin bina oturumları dışındaki kısımlarının kullanım ve düzenleme koşulları vb. hususlar ile yukarıda belirtilen kent ve çevre estetiğiyle ilgili hususlarda düzenlemeler yapılabilecektir.

Belediyesince hazırlanabilecek kentsel tasarım projelerinde araç ve yaya trafiğine, otopark alanlarına yönelik detaylı düzenlemeler yapılabilir. Kentsel tasarım projelerinde bölgelerin özellikleri de dikkate alınarak yaya öncelikli düzenlemeler yapılması esastır.

Planda kentsel tasarım düzenlemesi yapılacak alan sınırı-2 içerisinde kalan alanlarda hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca uygun görülmeden yapılaşmaya gidilemez.