

**BODRUM (MUĞLA)**  
**ORTAKENT MAHALLESİ**  
**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**  
**(KEMER MEVKİİ) REVİZYONU**

**ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU**

**2017**



**E. SEMRA KUTLUAY**  
ÇİFTEVLER SOKAK NO: 3/1 06540 A.AYRANCI – ANKARA  
TEL. (0312) 4273551 / 4683873 FAKS. (0312) 4273163

**YÜKLENİCİ**

E. Semra KUTLUAY (Şehir Plancısı)

**PLANLAMA EKİBİ**

Erol DOĞAN (Şehir Plancısı)	
M. İlhan GÜLGEÇ (Mimar)	
Aynur ÖZTÜRK (Peyzaj Mimarı)	
Sibel TÜRK (Arkeolog)	
A. Mesut DEREN (Sosyolog)	
Leyla ERDOĞAN (Ziraat Mühendisi)	

**BODRUM (MUĞLA)**  
**ORTAKENT MAHALLESİ**  
**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI (KEMER MEVKİİ) REVİZYONU**  
**ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU**

<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI ve YASAL DAYANAĞI.....</b>	<b>1</b>
<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI .....</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. HUKUKİ DURUM ve MAHKEME KARARLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>4</b>
2.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	4
2.2.2. ÖNCEKİ İMAR PLANI.....	5
<b>3. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. FİZİKSELYAPI YAPI.....</b>	<b>7</b>
3.1.1. Topografya ve Eğim Durumu .....	7
3.1.2. Bitki Örtüsü .....	7
3.1.3. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt .....	7
<b>3.2. DEMOĞRAFİK YAPI.....</b>	<b>15</b>
<b>3.3. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI.....</b>	<b>15</b>
<b>3.4. TEKNİK ALTYAPI.....</b>	<b>15</b>
<b>3.5. ARAZİ KULLANIMI.....</b>	<b>16</b>
<b>3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....</b>	<b>16</b>
<b>3.7. MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>17</b>

3.8.	<b>YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER.....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>20</b>
4.1.	<i>Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü (Ek-9) .....</i>	<i>20</i>
4.2.	<i>Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Etüd-Plan Şube Müdürlüğü (Ek-10)21</i>	
4.3.	<i>Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü (Ek-11) .....</i>	<i>22</i>
4.4.	<i>Orman ve Su İşleri 4.Bölge Müdürlüğü, Muğla Şube Müdürlüğü (Ek-12).....</i>	<i>22</i>
4.5.	<i>Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Ek-13).....</i>	<i>22</i>
4.6.	<i>Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü (Ek-14).....</i>	<i>22</i>
4.7.	<i>ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. (Ek-15).....</i>	<i>22</i>
4.8.	<i>BOTAŞ Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı (Ek-16).....</i>	<i>23</i>
4.9.	<i>MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı (Ek-17).....</i>	<i>23</i>
4.10.	<i>Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (Ek-18).....</i>	<i>23</i>
4.11.	<i>T.C. Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü (Ek-19) .....</i>	<i>23</i>
4.12.	<i>Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu .....</i>	<i>23</i>
<b>5.</b>	<b>SENTEZ .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>FOTOĞRAFLAR .....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>PLAN KARARLARI.....</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>EKLER .....</b>	<b>43</b>

## **Harita Dizini**

Harita-1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri – İl ve İlçe İçindeki Yeri

Harita-2. 1/25.000 Ölçekli Halihazır Haritadaki Yeri

Harita-3. Uydu Görüntüsü – İlçe İçindeki Yeri

Harita-4. Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita-5a/b. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

Harita-6a/b. 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı + Plan Notları (Önceki)

Harita-7a/b. 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı + Plan Notları (Önceki)

Harita-8. Eğim Durumu

Harita-9. Bitki Örtüsü

Harita-10. Jeolojik Etüt (Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk)

Harita-11. Arazi Kullanımı

Harita-12. Sit Alanları

Harita-13. Mülkiyet Durumu

Harita-14. Tarım Etüdü

Harita-15. DSİ Etüdü

Harita-16. Karayolu Etüdü

Harita-17. ADM Etüdü

Harita-18. Sentez

Harita-19. Fotoğraf Yönleri

Harita-20. Önceki Plan – Öneri Plan Karşılaştırması (1/5.000)

Harita-21. Önceki Plan – Öneri Plan Karşılaştırması (1/1.000)

Harita-22. 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Harita-23. 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI ve YASAL DAYANAĞI

Bodrum (Muğla) Ortakent Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı (Kemer Mevkii) Revizyonu, “Ortaent-Yahşi Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı’nın, Kemer mevkii olarak adlandırılan kısmında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan arkeolojik sit sınırlarına ilişkin değişik doğrultusunda revize edilmesini amaçlamaktadır.

Plan revizyonunun yasal dayanağını, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun, arkeolojik sit sınırları değişikliğini içeren 15.02.2014 tarih 2383 sayılı kararı oluşturmaktadır (Ek-1). Söz konusu kararda, sit alanına ilişkin koruma amaçlı imar planının hazırlanarak kurula iletilmesine karar verilmiştir. Ayrıca, Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün yazısında (Ek-2) da, kurul kararı belediyeye iletilmiş ve doğal sit statüsü taşıması nedeniyle, söz konusu alana ilişkin koruma amaçlı imar planının korunan alanlara ilişkin mevzuat kapsamında hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI

Bodrum (Muğla) Ortakent Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı (Kemer Mevkii) Revizyonu, Ortakent-yahşi mahallesi sınırları içinde yer alan ve sit sınırları, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 15.01.2015 tarih 3056 sayılı kararı (Ek-3) ile son şeklini almış olan yaklaşık 49 hektar alanı kapsamaktadır. Planlama alanının tamamı III. derece doğal sit statüsünde olup, alan aynı zamanda doğal sit alanı ile çakışan 0,3 hektar alan I. derece ve 42,2 hektar III.derece arkeolojik sit statüsü taşımaktadır.

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Yahşi mahallesi (mülga Ortakent-Yahşi Belediyesi) sınırları içinde bulunmaktadır.

Ortakent Yahşi mahallesi Bodrum Yarımadası'nın ortasında yer almaktadır. Muğla ilinin "6360 sayılı On Dört İLde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında büyükşehir statüsü kazanmasıyla Bodrum ilçesinin mahalleye dönüşen bir bölgesidir.

Merkezi konumu nedeni ile ilçenin sosyo-kültürel ve ticari merkezi olarak gelişme gösteren Ortakent Yahşi mahallesi, Konacık mahallesinden başlayan ticaret aksının da devamı niteliğindedir. Buna bağlı olarak, turizm ve ticaret baskın ekonomik etkinlik olarak dikkat çekmektedir. Bununla birlikte, eski değerini kaybetmiş olsa da Narenciye üretimi ve zeytinlikler düşük ölçüde yerel halkın geçim kaynağı olmaya devam etmektedir.

Plan değişikliğine konu alan, Ortakent Yahşi mahallesinin yerleşik dokusuna batıda bitişik durumdadır.

## **1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI**

Ortakent yahşi mahallesine ana ulaşım, Bodrum-Milas karayolundan sağlanmaktadır. Ortakentten karayolu bir kavşakla ikiye ayrılmakta, bir kolu Turgutreis mahallesine diğeri Yalıkavak mahallesine devam etmektedir. Planlama alanına ulaşım ise, karayolu güneyindeki kentiçi yollarla sağlanmaktadır.

## **1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR**

Planlama alanı, idari açıdan Muğla ilinin, Bodrum ilçesine bağlı Ortakent yahşi mahallesinde bulunmaktadır.

Alanının tamamı III.derece doğal sit statüsünde olup, bu sit alanı ile örtüşen I ve III. derece arkeolojik sit statüsünde alanlar mevcuttur.



## 2. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. HUKUKİ DURUM ve MAHKEME KARARLARI

Planlama alanında devam eden herhangi bir mahkeme ya da sonuçlanmış herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. (Ek-4).

### 2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

#### 2.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bodrum ilçesini kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında, sit alanlarını da kapsayan “koruma alanları” başlığı altında yer almaktadır. Doğal sit gösterimi ile birlikte, planlama alanının bir kısmı tarım arazisi bir kısmı ise kentsel gelişme alanı kullanımında kalmaktadır.

“Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında Bodrum ilçesi için hazırlanmış olan özel plan hükümleri uygulanmaktadır. Aşağıda planlama alanında bulunan kullanımlarla ilgili olan hükümler görülmektedir.

### 8.3. BODRUM İLÇESİ ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

8.3.1. BODRUM YARIMADASI’NIN COĞRAFİ KONUMU VE ÇOK SAYIDA BELEDİYEDEN OLUŞAN İDARİ YAPISI NEDENİ İLE YARIMADA BÜTÜNÜNDE ORTAK PLANLAMA KARARLARININ ÜRETİLMESİ GEREKTİĞİ KABULÜNDEN GİDİLEREK VE YARIMADA’NIN DOĞAL, KÜLTÜREL VE TURİSTİK DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, BÖLGEDE KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN SAĞLANABİLMESİ VE PLANLAMA BÜTÜNLÜĞÜNÜN KORUNMASI AMACI İLE AŞAĞIDA BELİRLENEN ÖZEL HÜKÜMLER GETİRİLMİŞTİR. BU HÜKÜMLER BODRUM İLÇE SINIRLARI BÜTÜNÜNDE UYGULANACAKTIR.

AŞAĞIDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN “GENEL HÜKÜMLERİ” İLE “UYGULAMA HÜKÜMLERİ” GEÇERLİDİR.

TÜM YAPILAŞMALARDA, GELENEKSEL YÖRE MİMARİSİNİ VE YÖRESEL YERLEŞME DOKULARINI YANSITAN UYGULAMALAR YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI MALZEMESİ OLARAK, SIVANIN HER ÇEŞİDİ İLE BEYAZ BADANA VE TAŞ KULLANILACAKTIR. YÖRENİN GELENEKSEL YAPI TARZINI YANSITAN DÜZ VEYA SİLME SAÇAKLI, EĞİMLİ, KİREMİT KAPLAMALI ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI KATI YAPILAMAZ.

KAMU KURULUŞ ALANLARINDA YÖRE MİMARİSİNE UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLECEKTİR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK;

ONAYLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KOT ALMAYA, BİNA YÜKSEKLİĞİNE VE BODRUM KATLARA İLİŞKİN HUSUSLARDA “8.33.5”, “8.33.6” VE “8.33.7” MADDELERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

TÜM YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ KONUSUNDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

KONUT, TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ:%20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, HMAKS = 6,50 (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.

%20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ, HMAKS = 3,50 (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50M. OLACAKTIR.

TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 1M. ARTIRILABİLİR.

BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA, DÖRT TARAFI ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1 (BİR) BODRUM KATI YAPILABİLİR.

KENTSEL GELİŞME VE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULU:

KONUT ALANLARINDA:

MİN. İFRAZ = 1.000M<sup>2</sup>

EMSAL = 0,15

BU ALANLARDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1.000 M<sup>2</sup> KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.

TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA:

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000M<sup>2</sup>

EMSAL = 0,30

## 2.2.2. ÖNCEKİ İMAR PLANI

Planlama alanı, 25.03.2014 tarihinde bölgenin tümüyle arkeolojik sit ilanı öncesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan “Ortakent-Yahşi Beldesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu koruma amaçlı imar planında, III.derece doğal sit sınırları, günümüzde olduğu gibi planlama alanının tamamını kapsayacak şekilde görülürken, arkeolojik sit sınırları, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.01.2015 tarih 3056 sayılı sit sınırlarındaki değişiklik kararı (*Bkz. Ek-3*) öncesindeki eski durumları ile işlidir. İki ayrı bölgede, III.derece arkeolojik sit alanı gösterilmiştir. Bu alanlar, planlama alanının batısındaki Meşelik Tepe ve doğusunda 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 numaralı parselleri (eski 89, 1293, 1294, 1295 ve 1296 parseller) kapsamaktadır (*Ek-5*).

Önceki koruma amaçlı imar planında, planlama alanındaki kullanım kararları büyük oranda tarım arazisidir. Diğer kullanım kararları ise, konut, ticaret, özel ilköğretim-ortaöğretim ve yeşil alanlar şeklindedir.

Yapılanma koşulları, konut alanlarında emsal 0.30 ve 0.10; “T5” olarak belirlenmiş ticaret alanları emsal 0.10; eğitim tesis alanında 0.50 olarak verilmiştir. Tarım arazilerinde ise, yapı emsali hiçbir şekilde 0,5’i geçmeyecek şekilde, çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak tek bir yapıya izin verilmiştir. Yapı büyüklüğü marjinal tarım arazilerinde 150 m<sup>2</sup>, zeytinliklerde 75 m<sup>2</sup> ile sınırlandırılmıştır.

### 3. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

#### 3.1. FİZİKSELYAPI YAPI

##### 3.1.1. Topografya ve Eğim Durumu

Planlama alanının büyük kısmı %0-10 arasında eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Alanın ortasında ince bir hat şeklinde uzanan %10-20 eğimli bir kısım bulunmaktadır. Batıdaki Meşe Tepe ve etrafında ise, eğim %20 ve üstündedir.

##### 3.1.2. Bitki Örtüsü

Planlama alanının büyük kısmı marjinal tarım alanları ve zeytinlik alanlardan oluşmaktadır. Özellikle batıdaki Meşe Tepe ve Çalılık Deresi'nin doğusundaki bölgede zeytinlikler yoğunlaşmıştır. 1.derece arkeolojik sit ve güneyindeki bölge, topografik olarak çevresine göre daha yüksek kotta olup, çalılıklardan oluşmaktadır. Bunun dışında planlama alanının doğusunda yerleşik dokunun arasında kalan parsellerde, tarım vasfını yitirmiş boş alanlar bulunmaktadır.

##### 3.1.3. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

1.derece deprem bölgesinde bulunan planlama alanı, 2010 ve 2012 yıllarında onaylanmış, aşağıda listelenmiş olan üç adet imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt kapsamında kalmaktadır.

- **ETÜT-1.** "Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-18D-4A, N18C-18D-4B, N18C-18D-4C, N18C-18D-4D, N18C-17C-3B, N18C-17C-3C, N18C-22B-2B, N18C-23A-1A, N18C-23A-1B Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt" (04.06.2010 tarih onaylı)
- **ETÜT-2.** ""Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-17C-4C, N18C-17C-3D, N18C-22B-1B, N18C-22B-2A Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt" (30.12.2010 onaylı)
- **ETÜT-3.** "Ortakent-Yahşi Belediyesi, Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-17C-1C, N18C-17C-2D, N18C-17C-2C, N18C-17C-4B, N18C-17C-3A Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt" (28.0.2012 tarih onaylı)

Söz konusu etütlere göre, planlama alanı, Alüvyon, yamaç molozu, volkaniklastikler ve kireçtaşı jeolojik formasyonlardan oluşmaktadır. Yerleşime uygunluk açısından, genel olarak, "*Yerleşime Uygun Alanlar (UA-1)*", "*Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2)*", "*Önlemlenmiş Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" ve "*Önlemlenmiş Alan 3 (ÖA-3)*" olarak belirlenmiştir. Söz konusu jeolojik etütlerde yer alan koşullar aşağıda ve Ek-6'te yer almaktadır.

- **ETÜT-1. "Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-18D-4A, N18C-18D-4B, N18C-18D-4C, N18C-18D-4D, N18C-17C-3B, N18C-17C-3C, N18C-22B-2B, N18C-23A-1A, N18C-23A-1B Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt"**

### **Yerleşime Uygun Alanlar 1 (UA-1) Zemin Ortamlar**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini kuvarterner yaşlı Alüvyon birimlerinin oluşturduğu, eğimlerin %00-20 arasında değiştiği ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorununun olmadığı alanlar, "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak belirlenmiştir. Jeomekanik özellikleri açısından, bu alanlar temel olma açısından uygun ortamları oluşturmaktadır.

- Bu alanlarda eğimler %00-20 arasında değişmekte olup, stabilite açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.
- Bu alanları toprak zeminlerin oluşturması ve yer altı suyunun nedeniyle sıvılaşma problemi söz konusu değildir.
- Bu tür alanlar zemin özellikler sunmaları nedeniyle Z3 sınıfı zeminleri oluşturmaktadır.
- Bu alanlarda deprem sarsıntısı dışında herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır. Şişme, oturma ve sıvılaşma gibi zeminle ilgili herhangi bir sorun beklenmemektedir.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak, yeraltı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve uzaklaştırılmalıdır.
- Kapilarite etkisinden korumak ve oturmaları en aza indirmek için gerekli önlemler parsel bazı jeolojik jeoteknik zemin etütleri sonucunda belirlenmelidir.
- Parsel bazında yapılacak etüdler sonucuna bağlı olarak yeraltı suyunun derinde ve taşıma gücünün yeterli olduğu alanlarda radyejeneral temel tipi uygulanması tavsiye edilebilir. Yeraltı suyunun yüksek olduğu alanlarda, taşıma gücü yüksek seviyelere kadar incek kazı veya yüzen kazık temellerin planlanması uygun olacaktır. Yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu ince taneli zeminlerde sağlam zemine kadar incek kazıklı veya yüzen temeller, taş kolon, dinamik kompaksiyon uygulamaları yapılabilir. Ancak, yerel zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi temel türünün seçileceği, hangi zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki zemin etüdlerinden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir.
- Bu alanlarda herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır. Ancak, kuzeydeki tepelik kesimlerde kuru dere yatakları boyunca, yağışlı mevsimlerde, bu kesimlere doğru boşalım olabileceği için yer yer geçici su birikintileri olabilir.

- **ETÜT-2. "Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-17C-4C, N18C-17C-3D, N18C-22B-1B, N18C-22B-2A Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt"**

### **Yerleşime Uygun Alanlar 1 (UA-1)**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini kuvarterner yaşlı Alüvyon birimlerinin oluşturduğu, eğimlerin %00-20 arasında değiştiği ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorununun olmadığı alanlar, "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak belirlenmiştir.

- Jeomekanik özellikler açısından, bu alanlar temel olma açısından uygun ortamları oluşturmaktadır.
- Bu alanlarda eğimler %00-20 arasında değişmekte olup, stabilite açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.
- Bu tür alanlar zemin özellikler sunmaları nedeniyle Z3 sınıfı zeminleri oluşturmaktadır.
- Bu alanlarda deprem sarsıntısı dışında herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır.
- Şişme, oturma ve sıvılaşma gibi zeminle ilgili herhangi bir sorun beklenmemektedir.

### **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini Kuvarterner yaşlı Yamaç Molozu, Üst Miyosen yaşlı Tüf-Aglomera birimlerinin oluşturduğu, topografik eğimin %20-40 ve %40'tan büyük olduğu, Z3-Z2 sınıfı ve B-C grubu zeminlerin hakim olduğu, yüksek tepelik alanlara ve vadilerin dik yamaçlarına karşılık gelen alanlar, "Önlemler Alan 2.1." olarak belirlenmiştir.

- Bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu alanlarda yer altı suyunun olmayışı ve kayalık ortamlardan oluşması nedeniyle sıvılaşma problemi söz konusu değildir.
- Bu alanlarda eğim değerlerinin orta-yüksek değerlerde (%20-40) olması nedeniyle duraylılık sorunları yaşanabilir. Bu nedenle bu alanlarda yapılacak parsel bazı jeolojik-jeoteknik etütlere şev duraylılığı analizleri yapılmalıdır. Elde edilen veriler ışığında istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda uygun boyutlu parseller planlamalıdır. Böylece yapılacak kazılarda yüksek şevlerin oluşması ve duraylılık sorunlarının yaşanması engellenecektir.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, kazının yapılmasından hemen sonra kazı tabanı grobetonla kaplanmalı, dayanma yapıları ve kazı çukuru yapılmalıdır.

- Bu alanlarda iyibir çevre drenajı sağlanmalı ve duraylılığı sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamlarıyla teması etmesi önlenmeli ve ortamda uzaklaştırılmalıdır.
- Temel seviyeleri uygun derinliklere oturtulmalı, temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir.
- Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozunun uygun olduğu kesimlerde yapı temelleri 1.5m; eğer üzerinde gevşek ayrışmış bir zon mevcutsa, taşıma gücü yüksek derinliğe kadar (3.0m) inilmeli ve radyajeneral temel tipi uygulanması önerilir.

- **ETÜT-3. "Ortakent-Yahşi Belediyesi, Muğla İli - Bodrum İlçesi Ortakent Köyü, N18C-17C-1C, N18C-17C-2D, N18C-17C-2C, N18C-17C-4B, N18C-17C-3A Paftalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt"**

#### **Yerleşime Uygun Alanlar 1 (UA-1)**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini kuvarterner yaşlı Alüvyon birimlerinin oluşturduğu, eğimlerin %00-20 arasında değişmekte olduğu ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorununun olmadığı alanlar, "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak belirlenmiştir. Jeomekanik özellikleri açısından, bu alanlar temelolma açısından uygun ortamları oluşturmaktadır.

- Bu alanlarda eğimler %00-20 arasında değişmekte olup, stabilite açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.
- Bu alanları toprak zeminlerin oluşturması ve yer altı suyunun derinde olması nedeniyle sıvılaşma problemi söz konusu değildir.
- Bu tür alanlar zemin özellikler sunmaları nedeniyle Z3 sınıfı zeminleri oluşturmaktadır.
- Bu alanlarda deprem sarsıntısı dışında herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır. Şişme, oturma ve sıvılaşma gibi zeminle ilgili herhangi bir sorun beklenmemektedir.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak, yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve uzaklaştırılmalıdır.
- Kapilarite etkisinden korumak ve oturmaları en aza indirmek için gerekli önlemler parsel bazı jeolojik jeoteknik zemin etütleri sonucunda belirlenmelidir.
- Bu alanlarda herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır. Ancak, kuzeydeki tepelik kesimlerde kuru dere yatakları boyunca, yağışlı mevsimlerde, bu kesimlere doğru boşalım olabileceği için yer yer geçici küçük su birikintileri olabilir.

#### **Yerleşime Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini Jurastik yaşlı kireçtaşı birimlerinin oluşturduğu, eğimlerin %20-40 arasında değiştiği ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorununun olmadığı alanlar, "Uygun Alanları (UA-2)" olarak belirlenmiştir. Jeomekanik özellikleri açısından, bu alanlar temel olma açısından uygun ortamları oluşturmaktadır.

- Bu alanlarda eğimler %10-30 arasında değişmekte olup, stabilite açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.



- Bu alanları kaya zeminler oluşturması ve yeraltı suyunun derinlerde olması nedeniyle sınılaşma problemi söz konusu değildir.
- Bu tür alanlar kaya zemin özellikleri sunmaları nedeniyle Z2 sınıfı zeminleri oluşturmaktadır.
- Bu alanlarda deprem sarsıntısı dışında herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır. Şişme, oturma ve sınılaşmagibi zeminle ilgili herhangi bir sorun beklenmemektedir.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak, yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve uzaklaştırılmalıdır.
- Kapilarite etkisinden korumak ve oturmaları en aza indirmek için gerekli önlemler parsel bazı jeolojik jeoteknik zemin etütleri sonucunda belirlenmelidir.
- Bu alanlarda herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır. Ancak, kuzeydeki tepelik kesimlerde kuru dere yatakları boyunca, yağışlı mevsimlerde, bu kesimlere doğru boşalım olabileceği için yer yer geçici küçük su birikintileri olabilir.

### **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından**

Jeolojik etütte, jeolojik açıdan temel zeminlerini Üst Triyas yaşlı Kireçtaşlarının, Üst Miyosen yaşlı Volkanaklastilerin ve Kuvterner yaşlı Yamaç Moloz birimlerinin oluşturduğu, yüksek tepelik ve vadilerin dik yamaçlarına karşılık gelen, topografik eğimin %20-40 arasında ve %40'ta yüksek olduğu, Z2 sınıfı ve B grubu zeminlerin hakim olduğu, yüksek taşıma gücüne sahip alanlar "Önlemler Alan 2.1." olarak belirlenmiştir.

- Bu alanlarda taşıma gücü sorunları ile karşılaşılması beklenilmemektedir.
- Bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu alanlarda yer altı suyunun olmayışı ve kayalık ortamlardan oluşması nedeniyle sınılaşma problemi söz konusu değildir.
- Bu alanlarda eğim değerlerinin orta-yüksek değerlerde (%20-40 ve %40'ta yüksek) olması nedeniyle duraylılık sorunları yaşanabilir. Elde edilen veriler ışığında istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda uygun boyutlu parseller planlamalıdır. Böylece yapılacak kazılarda yüksek şevlerin oluşması ve duraylılık sorunlarının yaşanması engellenecektir.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, kazının yapılmasından hemen sonra kazı tabanı grobetonla kaplanmalı, dayanma yapıları ve kazı çukuru yapılması önerilir.
- Bu alanlarda iyibir çevre drenajı sağlanmalı ve duraylılığı sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamlarıyla teması etmesi önlenmeli ve ortamda uzaklaştırılmalıdır.
- Temel seviyeleri uygun derinliklere oturtulmalıdır. Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir.

### **Önlemler Alan 3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**

Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri 21.Bölge Müdürlüğü, Etüd ve Plan Şube Müdürlüğü'nün 17 Nisan 2008 tarih ve B.18.1.DSİ.1.21.02.00/247 sayılı imar planına esas taşkın etüdü konulu yazısında (Bkz. Ek-10), aşağıda belirtilen maddelere nazaran belirtilen bölgeler "ÖA-3" olarak sınıflandırılmıştır.

İlgi yazıda;

1. *Dere yatakları kesinlikle yol olarak kullanılmamalı, açık mecralar kapalı mecraya dönüştürülmemeli ve dere içlerine herhangi bir yapı yapılmamalıdır.*
2. *1/5000 ve 1/25000'lik haritalarda ana dere yatakları ve yan kolları mavi renk ile işaretlenmiş, isim ve numaralar verilerek ıslah uzunlukları belirtilmiştir. Yapılan arazi ve büro çalışmaları sonucunda Q<sub>500</sub>'lük fezeyan debileri hesaplanmış olup, taşkın ihtimali olan derelerde ekte gönderilen ıslah tip kesitleri uygulanmalıdır. Islah önlemleri alınmadan taşkın alanı olarak görülen sahalar iskana açılmamalıdır (Uludere1, Göktepe Sırtı deresi, Kargı dere-Böğürtlenlisu deresi, Uludere7, Söğütlüdere1, Söğütlüdere2, Türkmen deresi-Kapaslan deresi, Küdürlü dere, Örnece deresi, Kavaklıdere).*
3. *Ana dereler yan kollarıyla birlikte işaretlenmiş olup, derelerde uygulanacak ıslah tip kesitler hesaplanmıştır. Islah tip kesiti verilmeyen derelerin ise, kapasiteleri yeterli bulunmuş, başlangıcından mansabına kadar doğal konumları aynen muhafaza edilerek şev üstünden itibaren devamlılığı olan uygun bir sahiline yatak temizliği, bakım ve onarım amaçlı 5 m'lik yol şeridi bırakılmalıdır (Uludere2, Uludere3, Uludere4, Katil dere, Çalılık deresi, Örnece deresi, Davut deresi, Mandıra deresi, Yılanlı dere, Çilek deresi, Örnece dere, Alacaüzüm deresi),*

denildiğinden bu alanlar "ÖA-3" olarak belirlenmiştir.

Ana ve tali yollar boyunca aşırı yağışlarda su baskını riski yaşanmaması için gerekli drenaj önlemleri alınmıştır. Özellikle dere yatakları boyunca DSİ görüşüne göre 5,00'er metrelik koruma bantı oluşturulması önerilmiştir. Bölgedeki doğal akaçlama ağlarının yönlendiği bu düşük kotlu bölgelerde oluşturulan kanal ve kanaletlerle yüzey suları kontrol altına alınmaya çalışılmaktadır. Bölgede yapılaşma ve çevre düzenlemeleri aşamalarında doğal drenaj ağları kazı dolgu çalışmaları ile kapatılmaması ve uygun projeli drenaj önlemleriyle drenaj sistemlerinin çalışması

sağlanmalıdır. Özellikle Volkabnaslastiklerin ve Yamaç Molozunun üst seviyelerinde ve doğal şevlerde ayrışmaya uğrayabilir. Bu topoğrafik eğimin düşük olduğu Alüvyon ve Yamaç Molozundan oluşan alanlar, yerleşime uygunluk haritasından "ÖA-3" simgesi ile işaretlenmiştir.

### 3.2. DEMOĞRAFİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Bodrum, TÜİK 2015 yılı verilerine göre, 155.815 kişilik nüfusu ile 908.877 kişilik nüfusa sahip Muğla ilinin en fazla nüfusa sahip ilçesidir. Ortakent Yahşi mahallesinin nüfusu ise, 8.889 kişi olup, bu nüfusun %0,8'i (20 hane, 70 kişi) planlama alanında sürekli ikamet etmektedir.

### 3.3. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI

Bodrum ilçesi, Muğla ilinin, ulusal ve uluslararası platformda en önemli turizm destinasyonlarından birisidir. Turizm ilçenin sosyal ve ekonomik yapısında etkin rol oynayan en önemli faktördür.

Bu doğrultuda, ilçenin sosyal yapısı kozmopolit bir özellik göstermektedir. İlçede yerel halkla birlikte, emekli olup buraya yerleşen Türk ya da yabancı uyruklu sürekli ikamet eden nüfus bulunmaktadır. Ayrıca, yaz aylarında sosyal yapı, yerli ya da yabancı turistlerle birlikte daha da kozmopolit bir hale gelmektedir.

İlçenin temel ekonomik yapısını da turizm sektörü oluşturmaktadır. Turizm ve turizme yönelik hizmetler ve ticaret yıl boyu ekonomiyi canlı tutan faaliyetler olarak devam etmektedir.

Ortakent Yahşi mahallesi özelinde incelendiğinde de, mahallenin ilçe geneline paralel bir sosyo-ekonomik yapıda olduğu görülmektedir. Mahallenin kıyı kesimlerinde turizm sektörü ve buna bağlı olarak ikinci konut, turizm tesisleri ve turizme yönelik ticaret gelişimleri bulunmaktadır. İç kesimler ise, daha çok sürekli ikamet eden nüfus ve bu nüfusun ihtiyaçlarına hizmet edecek idari, sosyo-kültürel hizmetler ve ticaret üniteleri bulunmaktadır. Ortakent Yahşi, son yıllarda ilçenin karayolu aksında gelişen önemli ticaret merkezlerinin de bulunduğu bir yerleşme niteliği kazanmıştır.

Planlama alanı, Ortakent Yahşi mahallesinin batısında, dağınık ve seyrek yapıda konut yapılaşmaların görüldüğü bir bölgesinde bulunmaktadır. Bu bölgede ayrıca, küçük ölçekli ticaret üniteleri ile ardiye-depo kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanının, ilçenin ya da mahallenin sosyo-ekonomik yapısı üzerinde belirgin bir etkisinden söz etmek mümkün değildir.

### 3.4. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanında elektrik ve su altyapısı mevcuttur. Genel olarak boş olan alanda kanalizasyon altyapısı bulunmamaktadır.

### 3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Ortakentyaşlı mahalle merkezinin batısındaki dış çeperinde bulunmaktadır. Bu bölgede, farklı kullanımlar bulunmakla beraber, bu kullanımların hiçbiri bölgenin kimliğini belirleyecek şekilde baskın bir özellik taşımamaktadır. Bölgede daha çok tarım ve zeytinlik araziler hakimdir.

Planlama alanının güneyinde bir kısım alanda, 1 ve 2 katlı, betonarme ya da yığma eski yapıların bulunduğu meskun bir doku bulunmaktadır. Doğuda yer alan iki parsel üzerinde, ikinci konut olarak inşa edilen site yapıları yer almaktadır. Bu inşaatların hemen yanında ise, ticaret üniteleri ile ardiye-depo niteliği taşıyan ünitelerin yer aldığı bir alan bulunmaktadır. Bunun dışında, tarım arazileri içinde dağınık olarak yer alan konut yapıları vardır. Batıdaki Meşelik Tepenin doğu yamaçlarında ise, büyük bir eğitim tesis bulunmaktadır.

Planlama alanındaki kullanımların dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bu tablodan da görüldüğü gibi alanın büyük kısmı tarım arazileri ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Alanın yaklaşık %15'i meskun dokudur.

**Tablo 1. Arazi Kullanım**

Kullanım	Alan (ha)	Oran (%)
Konut	2,906	5,93
Ticaret	1,776	3,62
Depolama	0,330	0,67
Eğitim	2,853	5,82
Tarım Arazisi	16,145	32,95
Zeytinlik	16,165	32,99
Boş Alan	6,289	12,83
Su Deposu	0,003	0,01
Otopark	0,224	0,46
Dere	0,576	1,18
I.Derece Arkeolojik Sit	0,338	0,69
Yol	1,395	2,85
<b>Toplam</b>	<b>49,000</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı, III.derece doğal sit ile I. ve III.derece arkeolojik sit statüsü taşımaktadır. Planlama alanının da içerisinde bulunduğu III.derece doğal sit ilanı, ilk olarak Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.08.2001 tarih 566 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Daha sonra 22-23.10.2010 tarih 6595 sayılı karar ile mülga Ortakent-

Yahşi Belediyesi Mücavir alanları içindeki doğal sitlerin irdelenmesi ve sayısal haritaları aktarımı yapılmış, son olarak ise, 29.04.2011 tarih 7075 sayılı kurul kararı ile bu bölgedeki doğal sit irdelenmesi ve aktarımı kesinleştirilmiştir (*Ek-7*). Doğal sit ilanlarından sonra, 05.09.2012 tarih 959 sayılı kurul kararı ile (*Bkz. Ek-5*) iki ayrı bölgede, III.derece arkeolojik sit tescil edilmiş, sonrasında alınan 15.02.2014 tarih 2383 sayılı kurul kararı ve 15.01.2015 tarih 3056 sayılı kurul kararları ile planlama alanındaki I. ve III.derece arkeolojik sit tescilleri kesinleşerek son halini almıştır (*Bkz. Ek-1, Bkz. Ek-3*). Planlama alanında başka herhangi bir özel kanuna tabi alan bulunmamaktadır. (*Bkz. Ek-2; Ek-13*).

### 3.7. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında 66 adet parsel bulunmaktadır (*Ek-8*). Bu parsellerden 1 adedi Maliye Hazinesi (440 ada 6 parsel); 1 adedi Bodrum Belediyesi (438 ada 13 parsel); 1 adedi MUSKİ (438 ada 2 parsel) ve 2 adedi TEDAŞ (418 ada 20 ve 26 numaralı parseller) adına kayıtlıdır. Diğer parseller ise, özel mülkiyettir.

Planlama alanındaki mülkiyetlerin türlerine göre dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 2. Mülkiyet Dağılımı**

Mülkiyet Türü	Adet	Alan (m2)	Oran (%)
Maliye Hazinesi	1	31.751,36	7,31
Bodrum Belediyesi	1	118,08	0,03
MUSKİ	1	120,13	0,03
TEDAŞ	2	139,74	0,03
Özel Mülkiyet	61	402.209,46	92,60
<b>Toplam</b>	<b>66</b>	<b>434.338,77</b>	<b>100,00</b>

### 3.8. YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanında toplam 66 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin büyük çoğunluğunda herhangi bir bina veya yapı bulunmamakla birlikte, bazı parseller üzerinde, yapı ruhsatı gerektirmeyen ve yapı özelliği taşımayan saç örtü, saç kaplama veya PVC esaslı plastik, sentetik malzemeler ile yapılmış temelsiz geçici barınma ve çeşitli kullanım yerleri, bazı parsellerde ise, “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndan ve III.derece doğal sit ve III.derece arkeolojik sit tescil kararlarından önce yapı ruhsatı alarak veya yapı ruhsatı alınmadan yapılmış bina ve yapılar bulunmaktadır.

Yapı ruhsatı alınmadan yapılmış yapıların bir kısmı yıkılmış olup, yıkılmamış olan yedi adet parsel üzerindeki binaların, yapılış tarihleri itibariyle durumlar incelenerek, izin

alınması gerektiği halde izin alınmadan yapılmış olanlarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. nci maddelerine göre yasal işlemler devam etmektedir.

Planlama alanında bulunan toplam 66 adet parselin eski ve yeni parsel numaraları ile parsellerin vasfına dair liste ektedir.

**Tablo 3. Planlama Alanındaki Mülkiyetlerin Tapu Cinsleri**

ADA NO	PARSEL NO	ESKİ ADA/PARSEL NO	TAPU CİNSİ
323	1	836	TARLA
323	2	833	İNCİR BAHÇESİ
323	3	832	İNCİR BAHÇESİ
323	4	831	TARLA
323	5	834	İNCİR BAHÇESİ
323	6	835	MEYDAN
440	1	837	TARLA
440	2	199/2	BETONARME BİNA VE ARSASI
440	3	199/1	ARSA
440	4	1360	ARSA
440	5	823	ZEYTİNLİ TARLA
441	1	1490	İNCİR BAHÇESİ
441	2	1491	BETONARME BİNA VE İNCİR BAHÇESİ
441	3	829	PALAMUTLU VE ZEYTİNLİ TARLA
441	4	827	PALAMUTLUK
441	5	825	TARLA
441	6	826	ZEYTİNLİK
441	7	828	PALAMUTLU VE ZEYTİNLİ TARLA
418	1	1596	ZEYTİN VE İNCİR BAHÇESİ
418	2	92	İNCİR VE ZEYTİN BAHÇESİ
418	4	70	TARLA
418	5	71	İNCİRLİK
418	6	72	KARGİR BİNA VE İNCİRLİK
418	7	90	ZEYTİN VE İNCİR BAHÇESİ
418	8	140	PALAMUTLU TARLA
418	9	141	PALAMUTLU TARLA
418	10	139	KARGİR DUBLEKS KONUT VE TARLA
418	11	1296	İNCİR BAHÇESİ
418	12	1295	İNCİR BAHÇESİ
418	13	1294	İNCİR BAHÇESİ
418	14	1293	İNCİR BAHÇESİ
418	15	89	İNCİR BAHÇESİ
418	16	73	KAT MÜLKİYETİ-MESKENLER
418	17	69	KAT MÜLKİYETİ-MESKENLER
418	19	1598	İNCİR BAHÇESİ
418	20		DİREK YERİ
418	21	91	İNCİR BAHÇESİ
439	1	66	ZEYTİNLİK
439	2	1595	KARGİR BİNA ve ZEYTİN BAHÇESİ
439	3	1597	BETONARME BİNA VE İNCİR BAHÇESİ

438	1	61	TARLA
438	2	13	SARNIÇ
438	3	59	TARLA
438	4	60	İNCİRLİK
438	5	65	KARGİR BİNA VE İNCİR BAHÇESİ
438	6	64	İNCİR BAHÇESİ
438	8	75	TARLA
438	9	86	DUBLEKS MESKEN VE İNCİR BAHÇESİ
438	10	84	DUBLEKS MESKEN VE BAHÇE
438	11	85	DUBLEKS MESKEN VE TARLA
438	12	1599	PALAMUTLUK
438	13	1600	SU KUYUSU YERİ
438	14	83	İÇİNDE EVİ OLAN TARLA
438	15	82	İNCİRLİK
438	16	81	TARLA
438	17	80	ZEYTİN VE NARENCİYE BAHÇESİ
438	18	79	ZEYTİN ESCARLI TARLA
438	19	76	TARLA
438	20	78	ZEYTİNLİK
438	21	77	ZEYTİNLİ TARLA
438	22	824	ZEYTİNLİK
438	23	63	ZEYTİNLİK
438	24	62	ZEYTİN ESCARLI TARLA
438	25	74	İNCİR BAHÇESİ
438	26		DİREK YERİ
440	6		ARAZİ



## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

### 4.1. Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü (Ek-9)

Planlama alanı, Ortakent-Yahşi Mahalleleri, Gürece ve Yaka Köyleri yerleşim alanları için verilmiş tarım görüşü kapsamında kalmaktadır. Ayrıca, planlama alanı içerisindeki iki parsel için alınmış kurum görüşü bulunmaktadır.

#### Ortakent-Yahşi Mahalleleri, Gürece ve Yaka Köyleri yerleşim alanları tarım görüşü

Söz konusu kurum görüşünde, planlama alandaki tarım arazileri, “kuru zeytinlik dikili” ve “kuru marjinal” tarım arazisi olmak üzere iki tarım arazisi sınıfında kalmaktadır. Ayrıca, Meşelik Tepe üzerinde bir kısım arazi “tapulama harici” niteliği taşımaktadır.

Kurum görüşünde, Zeytinlik araziler için, “3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5. maddesinin 2. bendinde “Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın %10’unu geçemez. bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gereğe dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı Araştırma Enstitülerinin ve mahallinde varsa, Ziraat Odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülmez.”denildiğinden, imar planı yapılmak üzere, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir.” ifadesi yer almaktadır.

Kuru marjinal tarım arazileri için ise, “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun 13 maddesi gereğince; onaylı Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ancak, bu arazilerin çevresinde zeytinlik sahaların olması nedeni ile 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5. maddesinin 1. bendinde Zeytinlik sahaların içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vejetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ve küçükölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır, denildiğinden bu alanlarda yapılacak söz konusu zeytinyağı fabrikası ve küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmelerinin yapımı ve işletmesi için İl Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

**418 ada 9 numaralı parsele ilişkin tarım görüşü**

Söz konusu kurum görüşü ile, Ortakent-Yahşi Mahalleleri, Gürece ve Yaka Köyleri yerleşim alanları için verilmiş olan bütüncül tarım görüşünde “Kuru Zeytin Dikili Tarım Arazisi” olarak belirlenen, ancak tapu vasfı “palamutlu tarla” olan parselin tarım arazisi sınıfı “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” olarak değerlendirilmiş ve Ek-9’de verilmiş olan Muğla Tarım İl Müdürlüğü görüşünün 6. Maddesinde belirtildiği gibi tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

**418 ada 19 numaralı parsele ilişkin tarım görüşü**

Söz konusu kurum görüşü ile, Ortakent-Yahşi Mahalleleri, Gürece ve Yaka Köyleri yerleşim alanları için verilmiş olan bütüncül tarım görüşünde “Kuru Zeytin Dikili Tarım Arazisi” olarak belirlenen, ancak tapu vasfı “incirli tarla” olan parselin tarım arazisi sınıfı “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” olarak değerlendirilmiş ve Ek-9’de verilmiş olan Muğla Tarım İl Müdürlüğü görüşünün 6. Maddesinde belirtildiği gibi tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

**4.2. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Etüd-Plan Şube Müdürlüğü (Ek-10)**

Kurum görüşünde, imar planı çalışmalarında göz önüne alınması gereken hususlar aşağıdaki şekildedir. Planlama alanında, Uludere ve Çalılık deresinin bir kısmı bulunmaktadır.

1. İmar planı yapılması istenen sahalar Kurumumuzun sulama alanı dışındadır.
2. Dere yatakları kesinlikle yol olarak kullanılmamalı, açık mecralar kapalı mecraya dönüştürülmemeli ve dere içlerine herhangi bir yapı yapılmamalıdır.
3. 1/5000 ve 1/25000’lik haritalarda ana dere yatakları işaretlenmiş, isim ve numaralar verilerek ıslah uzunlukları belirtilmiştir. Yapılan arazi ve büro çalışmaları sonucunda Q<sub>500</sub>’lük fezeyan debileri hesaplanmış olup, taşkın ihtimali olan derelerde ekte gönderilen ıslah tip kesitleri uygulanmalıdır. Islah önlemleri alınmadan taşkın alanı olarak görülen sahalar iskana açılmamalıdır (Uludere1, Göktepe Sırtı deresi, Kargı dere-Böğürtlenlisu deresi, Uludere7, Söğütlüdere1, Söğütlüdere2, Türkmen deresi-Kapaslan deresi, Küdürlü dere, Örnece deresi, Kavaklıdere).
4. Ana dereler yan kollarıyla birlikte işaretlenmiş olup, dereelrde uygulanacak ıslah tip kesitler hesaplanmıştır. Islah tip kesiti verilmeyen derelerin ise, kapasiteleri yeterli bulunmuş, başlangıcından mansabına kadar doğal konumları aynen muhafaza edilerek şev üstünden itibaren devamlılığı olan uygun bir sahiline yatak temizliği, bakım ve onarım amaçlı 5 m’lik yol şeridi bırakılmalıdır (Uludere2, Uludere3,

Uludere4, Katil dere, Çalılık deresi, Örnece deresi, Davut deresi, Mandıra deresi, Yılanlı dere, Çilek deresi, Örne dere, Alacaüzüm deresi).

#### **4.3. Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü (Ek-11)**

Kurum görüşünde, Bölge Müdürlüğünün sorumluluk alanı içinde bulunan (Bodrum-Turgutreis) Ayrımı Yalıkavak Yolunun Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent ve Dağbelen mahallelerini kapsayan (tünele kadar olan kesim) kesimine ait kamulaştırma planının ekte verildiği ifade edilmektedir.

#### **4.4. Orman ve Su İşleri 4.Bölge Müdürlüğü, Muğla Şube Müdürlüğü (Ek-12)**

Kurum görüşünde, planlama alanının, “Sulak Alan Yönetmeliği”, “4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu” ve “2873 sayılı Milli Parklar Kanunu” kapsamında herhangi bir korunan alan içerisinde kalmadığı belirtilmektedir.

#### **4.5. Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Ek-13)**

Kurum görüşünde, planlama alanının, “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi (TM) veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Blgesi (KTKGB) sınırları içerisinde yer almadığı belirtilmektedir.

#### **4.6. Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü (Ek-14)**

Söz konusu kurum görüşünde, planlama alanının içerisinde bulunduğu bölgede herhangi bir sulama projesi bulunmadığı ifade edilmektedir.

#### **4.7. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. (Ek-15)**

Kurum görüşüne göre, planlama alanından, şirkete ait 31,5 Kv-2(3x477) MCM (çift devre) iletkenli iki adet enerji nakil hattı geçmektedir. Bu hatlardan, Ortakent TM-Gümüşlük DM.ENH ve Ortakent TM-Turgutresi İM. Enerji nakil hatlarında TEDAŞ adına kamulaştırmaların mevcut olduğu ve Elektrik KuvvetliAkım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin ihlal edilmemesi ve hatların korunması gerektiği ifade edilmektedir.

Ayrıca, planlama alanında, “çekme mesafelerini sağlayacak şekilde ana yola cephele trafo binası yeri ve anayola ve komşu parsellere çekme mesafelerini sağlayacak şekilde trafo yerlerinin ayrılması ile Kuruluşumuzun Yapı İşleri Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu tesislerin elektrifikasyonu için gereken 5 adet trafo binası yerinin ayrılması..” gerektiği belirtilmektedir.

#### **4.8. BOTAS Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı (Ek-16)**

Kurum görüşünde, planlama alanı dahilinde mevcut veya planlanan bir tesisin bulunmadığı belirtilmektedir.

#### **4.9. MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı (Ek-17)**

Kurum görüşünde, planlama alanı dahilinde imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

#### **4.10. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (Ek-18)**

Kurum görüşünde, planlama sınırları içerisinde TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda kalan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmektedir.

#### **4.11. T.C. Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü (Ek-19)**

Kurum görüşünde, taslak planın oluşturulduktan sonra görüşlerinin alınması durumunda herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

#### **4.12. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu**

Ortakent-Yahşi Belediyesi Mücavir Alanlarında I. ve III.derece doğal sit ilanına ilişkin kurul kararı (15.08.2001/566)

Söz konusu 15.08.2001 tarih 566 sayılı kurul kararında Ortakent ve Yahşi Mahalleleri ile Gürece ve Yaka Köyü yerleşik alanlarının dışında kalan bölgelerde I. ve III.derece doğal sit ilanı yapılmış olup tescillenmiştir.

Ortakent-Yahşi Belediyesi Mücavir Alanlarında doğal sit irdelenmesi ve sayısal haritalara aktarımına ilişkin kurul kararları (22-23.10.2010/6596 – 29.04.2011/7075)

Söz konusu 22-23.10.2010 tarih 6595 sayılı kurul kararı ile Ortakent ve Yahşi Belediyesi Mücavir alanları içinde doğal sit irdelenmesi yapılmış ve I., II. ve III.derece sit olarak tesciller yapılmıştır. Yapılan itirazlar sonrası 29.04.2011 tarih 7075 sayılı kurul kararı ile Bodrum Yarımadası doğal sit sınırlarının sayısal haritalara aktarımı çalışmaları kapsamında yapılan sit irdelenmeleri neticesinde ekli haritada sınırları verilen I.ve III.derece doğal sit tescilleri yapılmıştır (Bkz. Ek-7).

Ortakent Belediyesi Kemer Mevkii'nde III.derece doğal sit alanında III.derece arkeolojik sit tesciline ilişkin kurul kararları (05.09.2012/959, 05.09.2012/960)

Söz konusu kurul kararlarında Kemer Mevkii'nde III.derece doğal sit alanı içerisinde iki ayrı bölgede, III.derece arkeolojik sit alanı tescil edilmiştir. Bu alanlar, planlama alanının

batısındaki Meşelik Tepe ve doğusunda 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 numaralı parselleri kapsamaktadır (Bkz. Ek-5).

*Ortakent-Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii'inde III.derece doğal sit alanında I. ve III.derece arkeolojik sit tesciline ilişkin kurul kararı (15.02.2014/2383)*

Söz konusu kurul kararında, 05.09.2012 tarih 959 ve 960 sayılı kurul kararları sonrasında yapılan uzman çalışmaları ve kazılar neticesinde ortaya çıkan mezarların korunmasına yönelik olarak I. ve III.derece arkeolojik sit tescili yapılmış ve söz konusu sit alanında ivedilikle koruma amaçlı imar planının hazırlanması kararı alınmıştır (Bkz. Ek-1).

*Ortakent-Yahşi Belediyesi Kemer Mevkii'inde I. ve III.derece arkeolojik sit sınırı değişikliğine ilişkin kurul kararı (15.01.2015/3056)*

Söz konusu kurul kararında, 15.02.2014 tarih 2383 sayılı kurul kararında I. ve III.derece arkeolojik sit olarak tescilli alanda yeniden yapılan tespit ve incelemeler doğrultusunda, sit sınırları son halini almış olup, söz konusu sınırların 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı üzerine işaretlenerek Kurula iletilmesi kararı alınmıştır (Bkz. Ek-3).

*418 ada 4 numaralı parsele ilişkin kurul kararı*

Söz konusu kurul kararında, “III.derece arkeolojik sit olarak tescilli, özel mülkiyete ait 418 ada 4 numaralı parselde yapılan sondaj kazısında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, yeni yapılaşma talebinin, koruma amaçlı imar planı değişikliğinin Kurul tarafından uygun görülmesinden sonra, Belediyesince değerlendirilebileceği” belirtilmektedir (Ek-20).

*418 ada 5 numaralı parsele ilişkin kurul kararı*

Söz konusu kurul kararında, “III.derece arkeolojik sit olarak tescilli, özel mülkiyete ait 418 ada 5 numaralı parselde yapılan sondaj kazısında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, yeni yapılaşma talebinin, koruma amaçlı imar planı değişikliğinin Kurul tarafından uygun görülmesinden sonra, Belediyesince değerlendirilebileceği” belirtilmektedir (Ek-20).

*418 ada 8 ve 9 numaralı parsellere ilişkin kurul kararı*

Söz konusu kurul kararında, “III.derece arkeolojik sit olarak tescilli, özel mülkiyete ait 418 ada 8 ve 9 numaralı parsellerde yapılan sondaj kazısında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, yeni yapılaşma talebinin, koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, Belediyesince işlem tesis edilebileceği” belirtilmektedir (Ek-20).

418 ada 19 numaralı parselle ilişkin kurul kararı

Söz konusu kurul kararında, “III.derece arkeolojik sit olarak tescilli, özel mülkiyete ait 418 ada 19 numaralı parselde yapılan sondaj kazısında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, yeni yapılaşma talebinin, koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, Belediyesince işlem tesis edilebileceği” belirtilmektedir (Ek-20).

Ortakent Mahallesi Kemer Mevkii’inde elektrik kablosu döşenmesine ilişkin kurul kararı (13.01.2016/3976)

Söz konusu kurul kararında, Kemer Mevkii’nde Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. 250 metre uzunluğunda ve 1 metre derinliğinde elektrik kablosu döşenmesi talebinin Müze Müdürlüğü denetiminde yapılabileceği belirtilmektedir (Ek-21).

## 5. SENTEZ

Planlama alanı, Muğla ili, Bodrum ilçesine bağlı Ortakent Yahşi mahallesinde bulunmakta olup, III.derece doğal sit ile I. ve III.derece arkeolojik sit statüsü taşımaktadır. Söz konusu alan, 25.03.2014 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıkların Koruma Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış “Ortakent-Yahşi Beldesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı”nda kalmakta olup konut, eğitim ve tarım alanı olarak planlanmıştır. Ancak, doğal sit statüsü devam eden alanda, koruma amaçlı imar planının onayından sonra I. ve III. derece arkeolojik sit sınırlarının yeniden belirlenmesi nedeniyle koruma amaçlı imar planı revizyonu gündeme gelmiştir.

Planlama alanı, 2010 ve 2012 yıllarında koruma amaçlı imar planları için hazırlanmış ve onaylanmış olan üç ayrı jeolojik-jeoteknik etüt kapsamında, yerleşime uygunluk açısından önlemlili alan ve yerleşime uygun alan olarak belirlenmiştir. Bu üç farklı jeolojik-jeoteknik etüde göre, iki farklı nitelikte önlemlili alan (ÖA3, ÖA2.1) ve iki farklı nitelikte uygun alan (UA1, UA2) belirlenmiştir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşü kapsamında planlanan alanda marjinal tarım arazileri ve zeytinlik araziler bulunmaktadır.

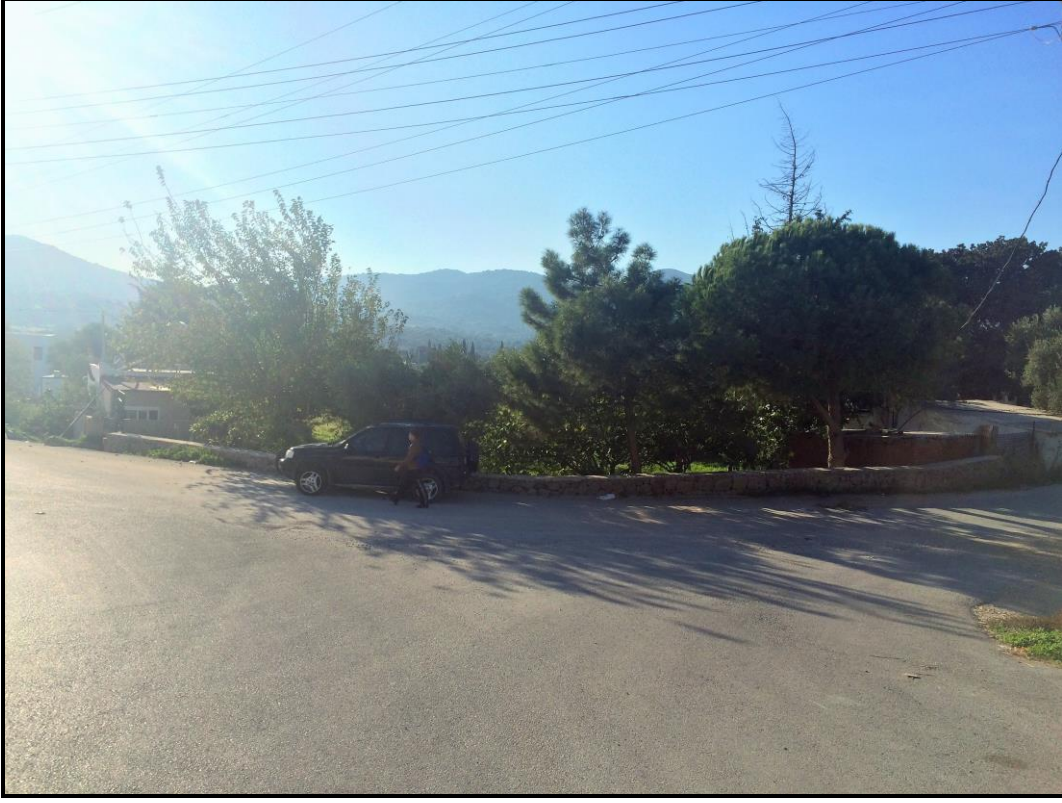
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü kapsamında, alandan 31,5 kV gücünde Ortakent T.M.-Gümüşlük D.M. ve Ortakent T.M.-Turgutreis İ.M. olmak üzere iki ayrı güzergahtan enerji nakil hattı geçmektedir. Ayrıca, planlama alanı sınırları içinde, beş adet trafo yeri planlanması önerilmektedir.

Alanda 66 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden beş adedi kamu mülkiyetinde (Bodrum Belediyesi, Maliye Hazinesi, Tedaş, Muski), diğer 61 parsel şahıslara aittir.

Ana ulaşım bağlantısını, alanın kuzeyindeki Bodrum-Milas karayolu oluşturmakta olup, Bodrum ilçe merkezi ve Yalıkavak mahallelerine ulaşımı sağlamaktadır. Yakaköy'e ulaşımı sağlayan 3.derece nitelikli asfalt yol ise planlama alanının güneyinden geçmektedir. Planlama alanı içerisindeki diğer yollar ise toprak yol niteliğindedir.



## 6. FOTOĞRAFLAR



*Fotograf - 1*



*Fotograf - 2*





*Fotoğraf -3*



*Fotoğraf - 4*





*Fotoğraf - 5*



*Fotoğraf - 6*





*Fotoğraf - 7*



*Fotoğraf - 8*



*Fotoğraf - 9*



*Fotoğraf - 10*





*Fotoğraf - 11*



*Fotoğraf - 12*





*Fotoğraf - 13*



*Fotoğraf - 14*



*Fotoğraf - 15*



*Fotoğraf - 16*





*Fotoğraf - 17*



*Fotoğraf - 18*





*Fotoğraf - 19*



*Fotoğraf - 20*



*Fotoğraf - 21*

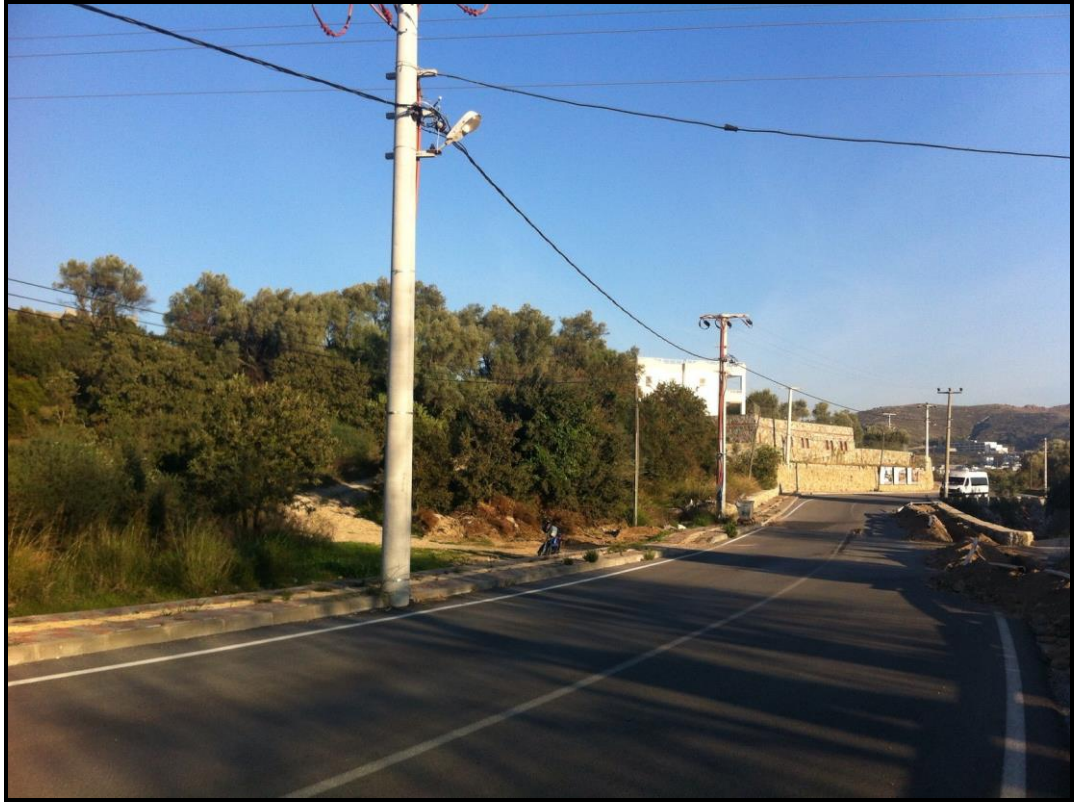


*Fotoğraf - 22*



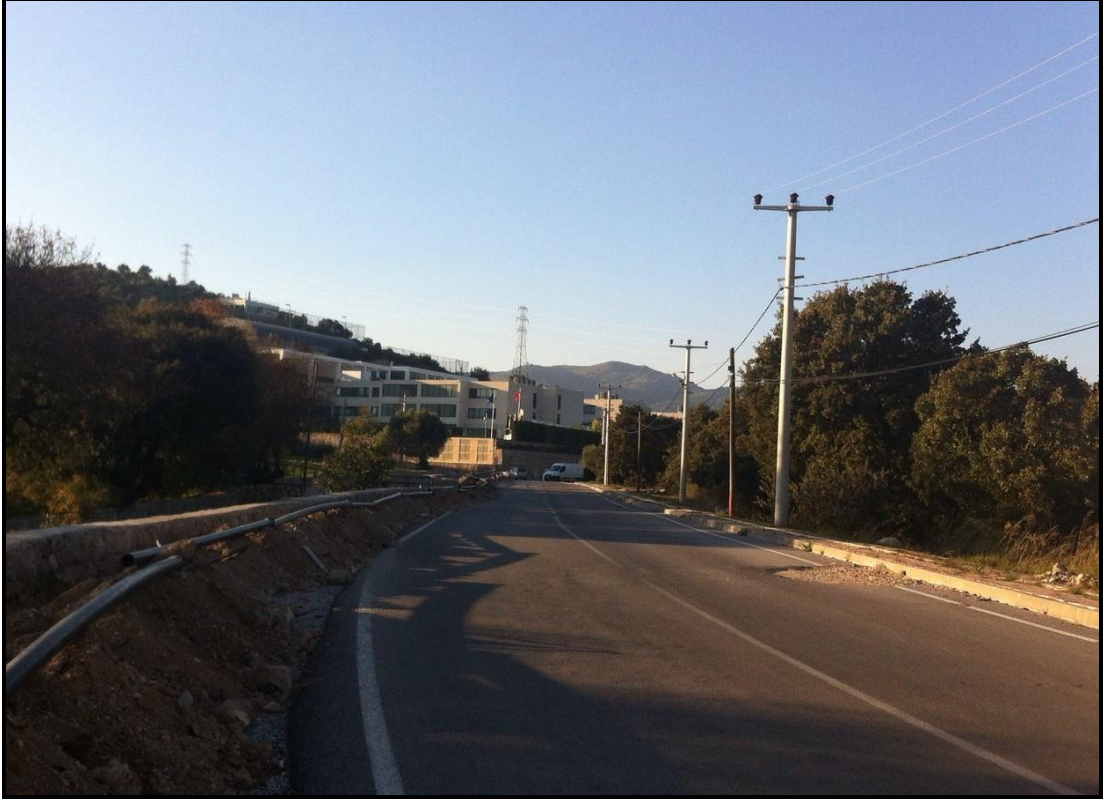


*Fotoğraf - 23*



*Fotoğraf - 24*





*Fotoğraf - 25*



*Fotoğraf - 26*



*Fotoğraf - 27*

## 7. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, değişen arkeolojik sit sınırlarındaki değişiklik nedeniyle revize edilen “Ortakent-Yahşi Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı”nda, konut, ticaret, eğitim ve tarım arazileri olarak planlıdır. Konut alanları emsalin 0.30 olarak verildiği “B” rumuzlu alanlar ile zeytinlik vasfı nedeniyle emsalin 0.10 olarak verildiği “E” rumuzlu konut alanları şeklindedir. Ticaret kullanımı, yine zeytinlik vasfı nedeniyle emsalin 0.10 olarak verildiği “T5” rumuzlu ticaret alanı niteliğindedir. Tarım arazileri ise, marjinal ve zeytin dikili tarım arazileri olarak belirtilmiştir. Revizyonun yasal dayanağını oluşturan sit sınırlarındaki değişiklikten önce, III.derece arkeolojik sitin bulunduğu alanda, herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

Hazırlanan bu koruma amaçlı revizyon imar planında, önceki planın kullanım kararlarında ve yapılanma koşullarında değişiklik yapılmamıştır. Bununla birlikte, güncel arkeolojik sit sınırları plana aktarılmış ve bu sınırların değişikliği nedeniyle gerekli olan düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, I.derece arkeolojik sit sınırı etrafında koruma amaçlı olması da düşünülen yeşil alan önerilmiştir. Bu bölgede önceki planda III.derece arkeolojik sit statüsünde olan ve herhangi bir kullanım kararı getirilmemiş olan 418 ada 11, 12, 13 ve 14 numaralı parsellerin, güncel I.derece arkeolojik sit sınırları dışında kalan kısımlarında, çevredeki kullanım kararlarına uygun olarak, 0.30 emsalli konut kullanımı önerilmiştir. Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeşil alanlar önerilmiş olup, önceki planın revizyon plan sınırları içerisinde kalan bölgedeki yeşil alan standartı korunmuştur.

Bunlara ilaveten, Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 02.10.2015 tarih 8684 sayılı kararı ile tarım vasfı zeytinlikten marjinal tarıma dönüştürülen 418 ada 9 parseldeki zeytinlik kullanımı, 0.10 emsalli konut alanından gerekli yeşil alan ayrılarak 0.30 emsalli konut alanına dönüştürülmüştür. Yine aynı şekilde, söz konusu müdürlüğün 02.10.2015 tarih 8686 sayılı kararı ile tarım vasfı zeytinlikten marjinal tarıma dönüştürülen 418 ada 19 parselde gerekli sosyal donatı alanları ayrılarak 0.30 emsalli konut ve 0.30 emsalli ticaret kullanımı önerilmiştir.

DSİ 21.Bölge Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda, önceki planda yeşil alan olarak planlı olan dere güzergahı, öneri kanal ve dere kenarlarındaki yeşil alan olarak korunmuştur. AMD Elektrik A.Ş. görüşü doğrultusunda, enerji nakil hattı ve koruma kuşakları plana işlenmiş ve beş adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlama alanındaki 0.30 ve 0.10 emsalli konut alanlarında yaşaması öngörülen nüfus 527 kişidir. Nüfus hesabı önceki imar planında belirtilen yöntemlerle aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.



**Tablo 4. Önceki İmar Planı Nüfusu ile Plan Revizyonu Nüfusu Karşılaştırması**

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN				ÖNERİ PLAN			
	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	KONUT YAPI YOĞUNLUĞU	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	NÜFUS	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	KONUT YAPI YOĞUNLUĞU	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	NÜFUS
KONUT ALANI (B) (0.30 emsal)	24923	0.30	7476.9	299	39819	0.30	11945.7	477.8
KONUT ALANI (E) (0.10 emsal)	15328	0.10	1532.8	61	12265	0.10	1126.5	49,6
			<b>TOPLAM</b>	<b>360</b>			<b>TOPLAM</b>	<b>527.4</b>

Not: Yukarıdaki nüfus hesapları kişi başına 25 m2 kapalı inşaat alanı hesabından yapılmıştır..

Planlama alanındaki sosyal donatı alanları için önceki planın standartları korunmuş olup, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ilave alanlar önerilmiştir. Bu doğrultuda revizyon plan sınırları göz önünde bulundurularak önceki planda kişi başına 42,7 m<sup>2</sup> yeşil alan düşmektedir. Öneri imar planında ise 2,25 hektar yeşil alan önerilerek 527 kişinin yeşil alan ihtiyacı karşılanmıştır. Ayrıca genel otopark alanları önerilmiştir.

Bu plan kararları doğrultusunda önceki koruma amaçlı imar planı ve plan revizyonu kapsamındaki kullanımların dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo 5. Önceki İmar Planı ile Plan Revizyonu Karşılaştırması**

Kullanım	Önceki İmar Planı		Kişi/m <sup>2</sup>	Plan Revizyonu		Kişi/m <sup>2</sup>
	Alan (ha)	Oran (%)		Alan (ha)	Oran (%)	
Konut (E=0.30)	2,49	5,08	69	3,9	7,9	74
Konut (E=0.10)	1,53	3,1	42	1,22	2,4	23
Ticaret	4,11	8,3	114,4	2,8	5,7	53
Eğitim	2,97	6,0	82,6	2,97	6,0	56
<b>Park</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>42,7</b>	<b>2,25</b>	<b>4,4</b>	<b>42,7</b>
Marjinal Tarım	22,6	46,1	628,9	22,2	45,3	421
Zeytin Dikili Tarım	9,03	18,4	251	9,1	18,5	172
Dere Yatağı	0,48	1,0	13,4	0,5	1,0	9,4
Trafo	0,01	0,02	0,5	0,02	0,04	0,3
Plan Kararı Olmayan (III.Derece Arkeolojik)	1,64	3,3	44,5	-	-	0,0
I.Derece Arkeolojik Sit	-	-	-	0,31	0,6	5,8
Yol + Otopark	2,5	5,2	71,4	3,73	8,1	70
<b>Toplam</b>	<b>49,00</b>	<b>100,0</b>		<b>49,00</b>	<b>100,0</b>	

## 8. EKLER

- ✓ Ek-1. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (15.02.2014 tarih 2383 sayılı karar)
- ✓ Ek-2. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2014 tarihli yazı)
- ✓ Ek-3. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (15.01.2015 tarih 3056 sayılı karar)
- ✓ Ek-4. Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü Yazısı
- ✓ Ek-5. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (05.09.2012 tarih 959 ve 960 sayılı kararları)
- ✓ Ek-6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları (Etüt 1- 04.06.2010 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt paporu, Etüt 2- 30.12.2010 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu, Etüt 3- 28.0.2012 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu)
- ✓ Ek-7. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (22-23.10.2010 tarih 6595 sayılı karar ve 29.04.2011 tarih 7075 sayılı karar)
- ✓ Ek-8. Tapu Sicil Kayıtları
- ✓ Ek-9. İl Tarım Müdürlüğü (13.08.2009 ve 02.10.2015 [2 adet] tarihli görüş yazıları)
- ✓ Ek-10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Etüd-Plan Şube Müdürlüğü (17.04.2013 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-11. Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü (22.12.2015 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-12. Orman ve Su İşleri 4.Bölge Müdürlüğü, Muğla Şube Müdürlüğü (21.02.2013 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-13. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (13.02.2013 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-14. Muğla İl Özel İdaresi Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü (04.06.2009 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-15. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. (11.12.2015 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-16. BOTAŞ (15.08.2012 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-17. Milli Savunma Bakanlığı (07.09.2012 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-18. TEİAŞ 21.Bölge Müdürlüğü (22.01.2016 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-19. T.C. Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü (02.015.2016 tarihli görüş yazısı)
- ✓ Ek-20. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (03.06.2015 tarih 3374 ve 3375 sayılı kararlar; 18.09.2015 tarih 3654 ve 3655 sayılı kararlar)
- ✓ Ek-21. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (13.01.2016 tarih 3976 sayılı karar)
- ✓ Ek-22. Ortakent-Bitez Bölgesi Mevkii Biyoçeşitlilik Raporu
- ✓ Ek-23. Büro Tescil Belgesi ve Sicil Durum Belgesi



- ✓ Ek-24. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi
- ✓ Ek-25. Planlama Ekibi Diplomaları



*Ek-1. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü  
(15.02.2014 tarih 2383 sayılı karar)*



*Ek-2. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2014 tarihli yazı)*



*Ek-3. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü  
(15.01.2015 tarih 3056 sayılı karar)*



*Ek-4. Bodrum Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü Yazısı*



*Ek-5. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü  
(05.09.2012 tarih 959 ve 960 sayılı kararları)*



**Ek-6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları**

*Etüt 1- 04.06.2010 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu,*

*Etüt 2- 30.12.2010 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu,*

*Etüt 3- 28.0.2012 tarih onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu*



*Ek-7. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü  
(22-23.10.2010 tarih 6595 sayılı karar ve 29.04.2011 tarih 7075 sayılı karar)*





*Ek-8. Tapu Sicil Kayıtları*



*Ek-9. İl Tarım Müdürlüğü (13.08.2009 ve 02.10.2015 [2 adet] tarihli görüş yazıları)*



***Ek-10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Etüd-Plan Şube  
Müdürlüğü (17.04.2013 tarihli görüş yazısı)***



*Ek-11. Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü (22.12.2015 tarihli görüş yazısı)*



**Ek-12.** *Orman ve Su İşleri 4.Bölge Müdürlüğü, Muğla Şube Müdürlüğü*  
*(21.02.2013 tarihli görüş yazısı)*



*Ek-13. Kùltür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü  
(13.02.2013 tarihli görüş yazısı)*



***Ek-14. Muğla İl Özel İdaresi Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü***  
*(04.06.2009 tarihli görüş yazısı)*

***Ek-15. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. (11.12.2015 tarihli görüş yazısı)***





***Ek-16. BOTAŞ (15.08.2012 tarihli görüş yazısı)***



***Ek-17. Milli Savunma Bakanlığı (07.09.2012 tarihli görüş yazısı)***



*Ek-18. TEİAŞ 21.Bölge Müdürlüğü (22.01.2016 tarihli görüş yazısı)*



*Ek-19. T.C. Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü (02.05.2016 tarihli görüş yazısı)*



***Ek-20. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (03.06.2015 tarih 3374 ve 3375 sayılı kararlar; 18.09.2015 tarih 3654 ve 3655 sayılı kararlar)***



***Ek-21. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü***  
*(13.01.2016 tarih 3976 sayılı karar)*



*Ek-22. Ortakent-Bitez Bölgesi Mevkii Biyoçeşitlilik Raporu*



*Ek-23. Büro Tescil Belgesi ve Sicil Durum Belgesi*





*Ek-24. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi*



*Ek-25. Planlama Ekibi Diplomaları*

