

MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ

ORTAKENT MAHALLESİ, 353 ADA 150 PARSEL
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
1.1. Planlama Alanının Yeri	4
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	6
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	12
3.1. Fiziksel Yapı.....	12
3.2. Demografik Yapı	18
3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	19
3.4. Teknik Altyapı.....	21
3.5. Arazi Kullanımı	23
3.6. Sektörel Yapı	23
3.7. Yapı Yasaklı Alanlar	24
3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar.....	24
3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar.....	24
3.10. Mülkiyet Yapısı	26
3.11. Planlama Alanına Dair Fotoğraflar.....	28
3.12. Eşik Analizi	30
4. BÖLÜM: SENTEZ.....	31
5. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ	33
6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ	39

6.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi.....	39
6.2. Planlama Alanı Nüfusu.....	41
6.3. Arazi Kullanım Kararları.....	41
6.4. Konut Alanları.....	42
6.5. Açık ve Yeşil Alanlar.....	43
6.6. Sosyal Altyapı Alanları.....	44
6.7. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	45

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 2. Planlama Alanı ve Çevresini Gösterir Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 3. Muğla İli İlçelerine Ait İdari Sınırlar.....	6
Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı.....	8
Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Planlama Alanı.....	9
Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı.....	11
Şekil 8. Kabartma Analizi.....	13
Şekil 9. Yükseklik Analizi.....	14
Şekil 10. Eğim Analizi.....	15
Şekil 11. Bakı Analizi.....	16
Şekil 12. Planlama Alanının Deprem Riski Haritası.....	17
Şekil 13. Ulaşım Gösterir Uydu Görüntüsü.....	21
Şekil 14. Bodrum-Milas Havaalanı ve Planlama Alanı Konumu.....	22
Şekil 15. Planlama Alanının Sit Alanı İçerisindeki Yeri.....	26
Şekil 16. Mülkiyet Analizi.....	27

Şekil 17. Alan Fotoğrafları	29
Şekil 18. Eşik Analizi	31
Şekil 19. Sentez Çalışması.....	32
Şekil 20. Gelişme Konut Alanı.....	42
Şekil 21. Açık ve Yeşil Alan	43
Şekil 22. Sosyal Altyapı Alanları	44
Şekil 23. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	45

TABLolar

Tablo 1. Yerleşim Yeri Nüfusları (Kaynak: TÜİK)	18
Tablo 2. Bodrum İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak: TÜİK).....	18
Tablo 3. Bodrum İlçesi 6 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu (Kaynak: TÜİK, 2020).....	20
Tablo 4. Sit Alanına İlişkin Öznelik Bilgileri	25
Tablo 5. Alan Dağılım Tablosu	46

GRAFİKLER

Grafik 1. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Sayıları	18
Grafik 2. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Okuma-Yazma Bilmeyen Sayıları	19
Grafik 3. İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımları	24

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Bodrum, Muğla ilinin batısında 37°02' Kuzey enlemi ile 27°21' Doğu boylamı koordinatlarında bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 353 ada 150 no.lu parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3^o projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 532440.047 - 532191.431 ve X: 4100689.840 - 4099675.331 yaklaşık koordinatları arasında kalmaktadır. Planlama alanı, kuş uçuşu uzaklıkla Bodrum ilçe merkezine ise yaklaşık 7 km. mesafededir.

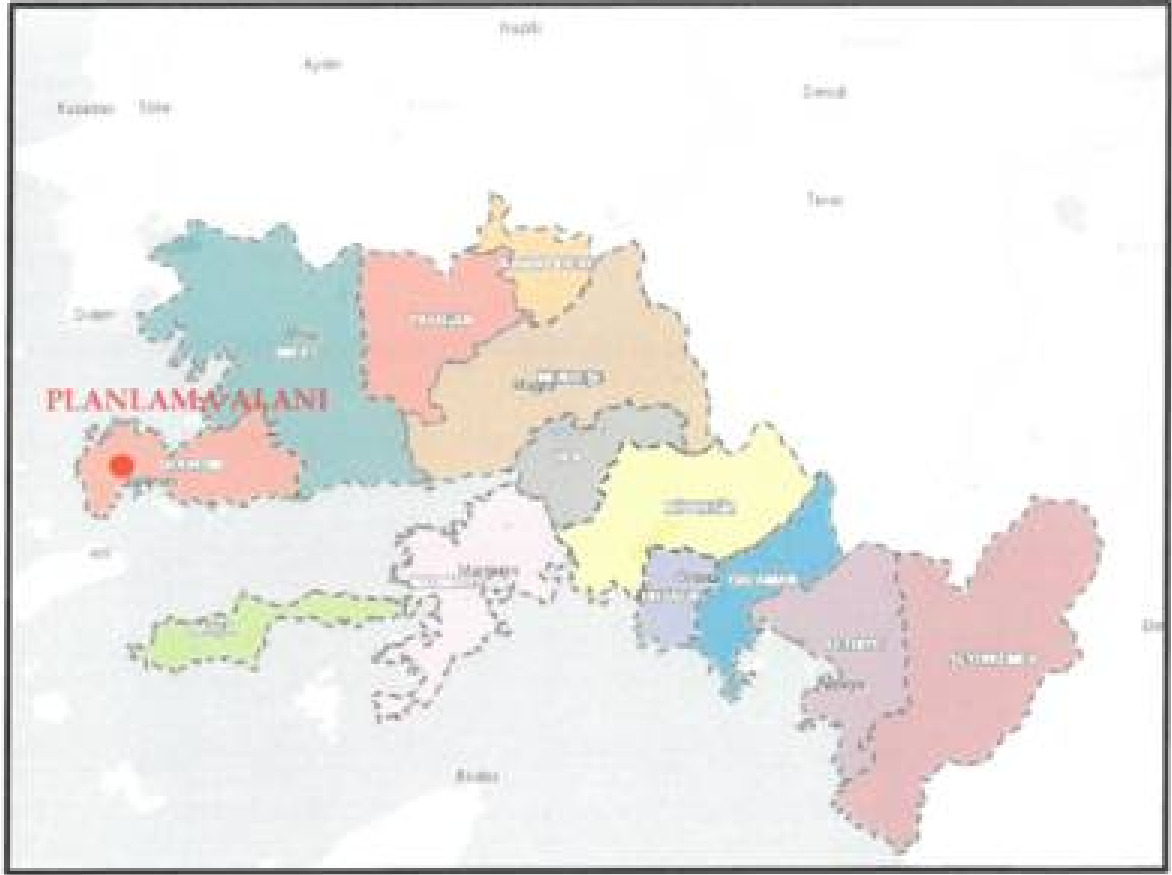


Şekil 2. Planlama Alanı ve Çevresini Gösterir Uydu Görüntüsü

1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bodrum ilçesi, idari açıdan Muğla ilinin 13 ilçesinden biridir. Bodrum ilçesi yarımada yerleşmiş durumda olup; kuzey, batı ve güneyinde Ege Denizi, doğusunda Milas ilçesi yer almaktadır. Ortakent Mahallesi'nin güneyinde Ege Denizi, doğusunda Bitez, kuzeyinde Dağbelen, batısında Turgutreis Mahalleleri yer almaktadır.

Muğla, 6360 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsü getirilen iller arasında yer almaktadır. Bu kanun kapsamında büyükşehir belediyesi yetki sınırları il mülki sınırlarına genişletilmiş ve belde belediyeleri kapatılarak ilçe belediyelerine bağlanmışlardır. Bu tarihten önce belde statüsünde olan ve 1992 yılında belediye teşkilatı kurulan Ortakent bu süreçle beraber mahalle statüsüne getirilmiş ve yerel yönetim teşkilatı sonlandırılarak Bodrum Belediyesine bağlanmıştır.



Şekil 3. Muğla İli İlçelerine Ait İdari Sınırlar

2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bodrum Yarımadası'nda, 30.10.2006 tarih, 11189 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Bodrum Yarımadası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ve 22.01.2007 tarih, 11712 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Milas-Bodrum-Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilan edilmiştir. Bu bölgeler, ilçede daha önce ilan edilmiş olan Marina Turizm Merkezi; Karada Turizm Merkezi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Yalıkavak Limanı Turizm Merkezi, Adalyalı Turizm Merkezi, Yalıçiftliği Turizm Merkezi ve Milas-Çökertme Turizm Merkezleri'ni de kapsamaktadır. Planlama alanı bu merkezlerin dışında kalmaktadır.

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu alanı kapsayan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Kentsel Gelişme Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Doğal Sit Alanı taraması içerisinde kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Ağaçlandırılacak Alan sınırları içerisinde kalan alan için,

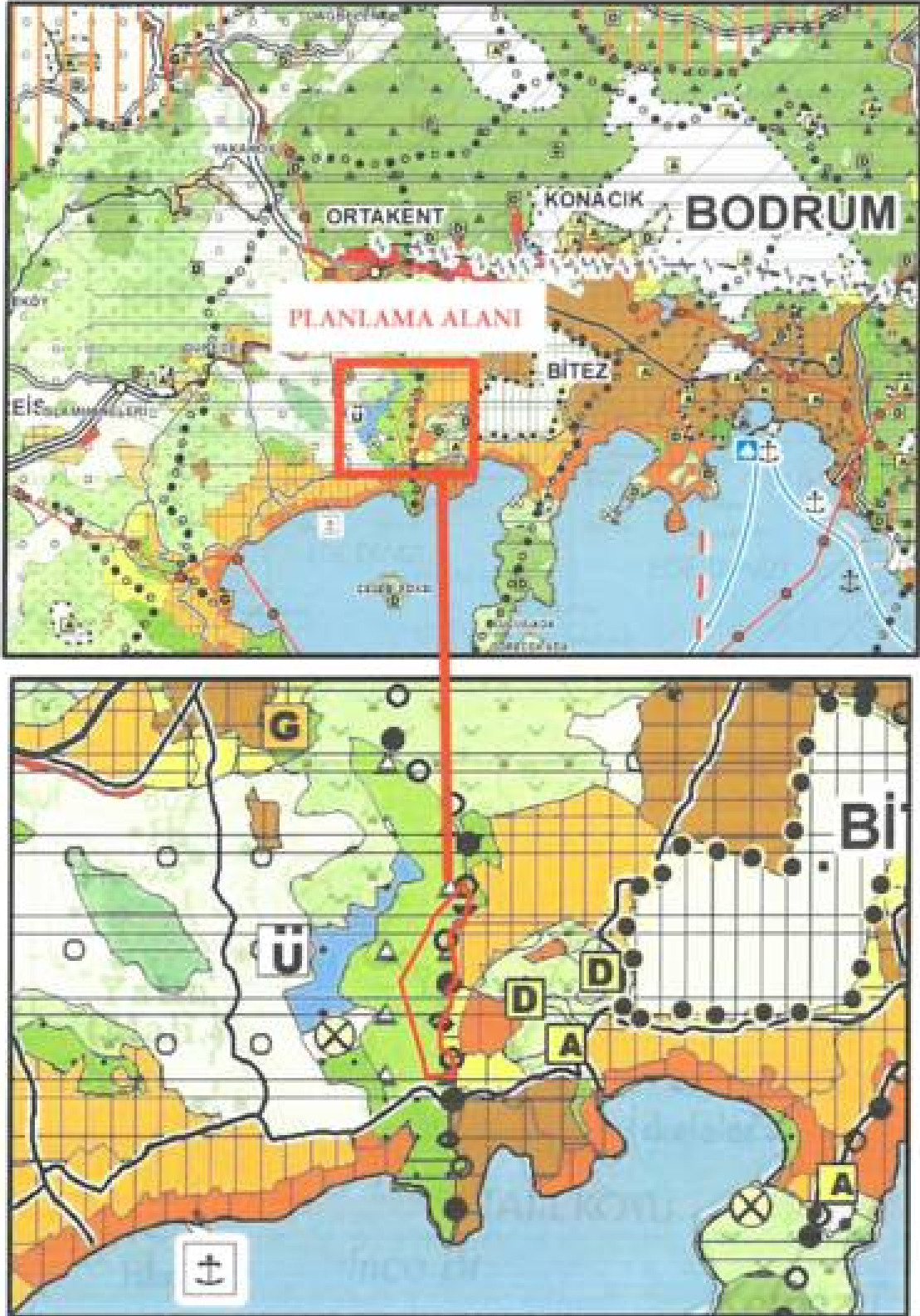
'8.10.5. BU PLANDA ORMAN VEYA AĒA LANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŐMİŐ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ, TARIM ARAZİSİ VASFINDAKİ PARSELLERDE "8.3. TARIM ARAZİLERİ" PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. '

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Kentsel Gelişme Alanları sınırları içerisinde kalan alan için,

'4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: ONAYLI İMAR PLANLARINDA KENTSEL GELİŐMEYE AYRILMIŐ YA DA BU PLANIN NÜFUS KABÜLLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİ DOĒRULTUSUNDA BU PLANLA KENTSEL GELİŐMEYE AYRILMIŐ ALANLARDIR. '

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; DoĒal Sit Alanları sınırları içerisinde kalan alan için,

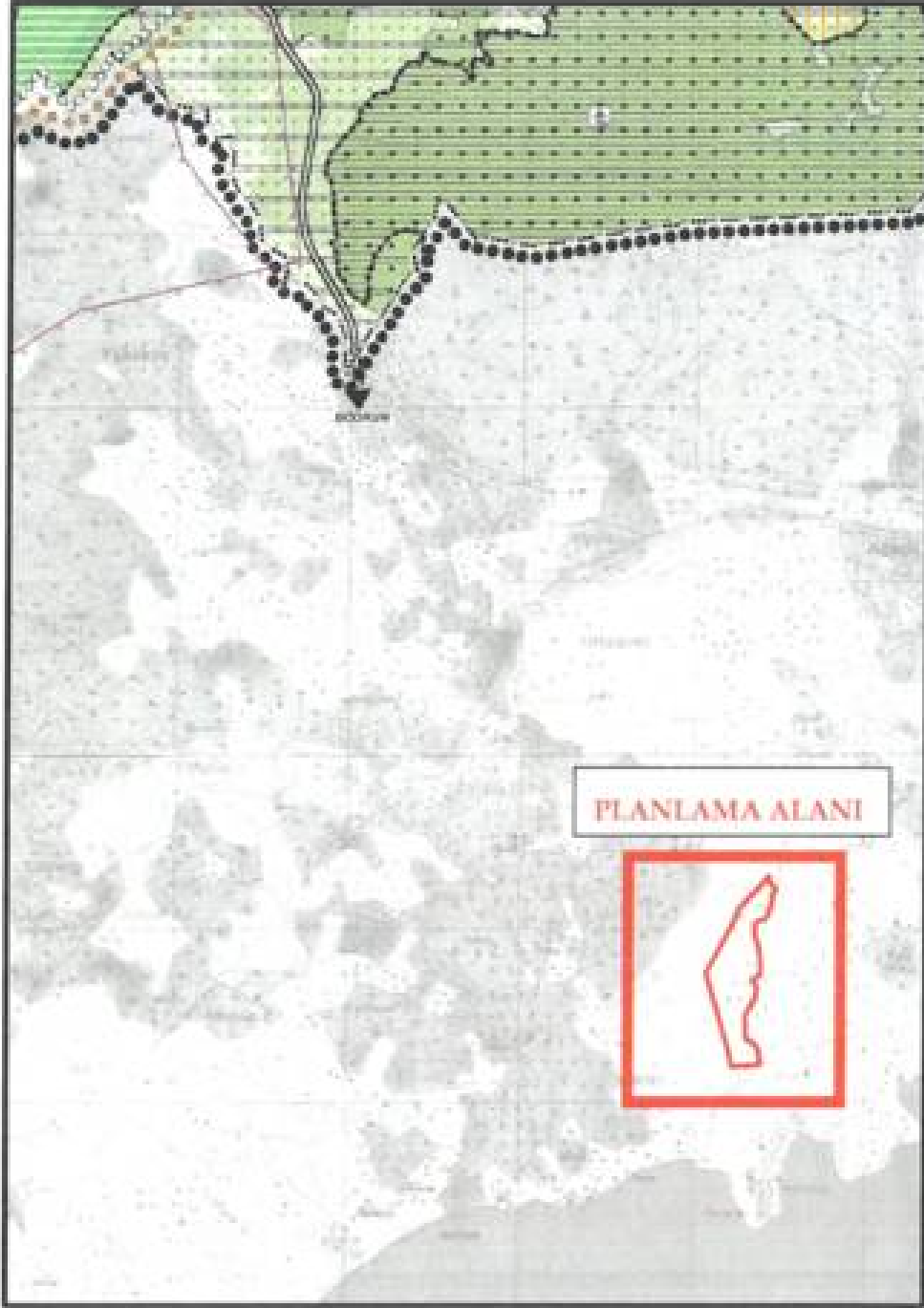
'4.58.2. DOĒAL SİT ALANLARI: İLGİNÇ ÖZELLİK VE GÜZELLİKLERE SAHİP OLAN VE ENDER BULUNAN KORUNMASI GEREKLİ ALANLAR VE TAŞINMAZ TABİAT VARLIKLARININ BULUNDUĒU ALANLARDIR.' denilmiştir.



Şekil 4. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 12/10/2017 tarih ve 330 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda plan onama sınırları dışında kalmaktadır.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Planlama Alanı

2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı üzerinde meri Nazım İmar Planı bulunmamakta olup çevresine dair imar planları bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda 04.02.2021 tasdik tarihli "Muğla ili, Bodrum ilçesi, Bitez Mahallesi Kapsayan Anlana İlişkin Hazırlanan Bitez Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği" ve batısında 22.04.2021 tasdik tarihli "Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada 15-60-61-62-64-116-134-135-137 Parsellere İlişkin 1/5000 Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği" bulunmaktadır.

Planlama alanını çevresinde bulunan alanda yol, park, ticaret+turizm ve gelişme konut alanları bulunmaktadır.

Aşağıda planlama alanının çevresinin mevcut plan durumu gösterilmiştir.



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı üzerinde meri Nazım İmar Planı bulunmamakta olup çevresine dair imar planları bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda 04.02.2021 tasdik tarihli “Muğla ili, Bodrum ilçesi, Bitez Mahallesi Kapsayan Anlana İlişkin Hazırlanan Bitez Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği” ve batısında 22.04.2021 tasdik tarihli “Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada 15-60-61-62-64-116-134-135-137 Parsellere İlişkin 1/5000 Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği” bulunmaktadır.

Planlama alanını çevresinde bulunan alanda yol, park, ticaret+turizm ve gelişme konut alanları bulunmaktadır.

Çevredeki konut alanlarındaki yapılaşma koşulları; KAKS=0.10, KAKS=0.15 ve KAKS=0.20 olup, planlama alanının çevresinin mevcut plan durumu aşağıda gösterilmiştir.



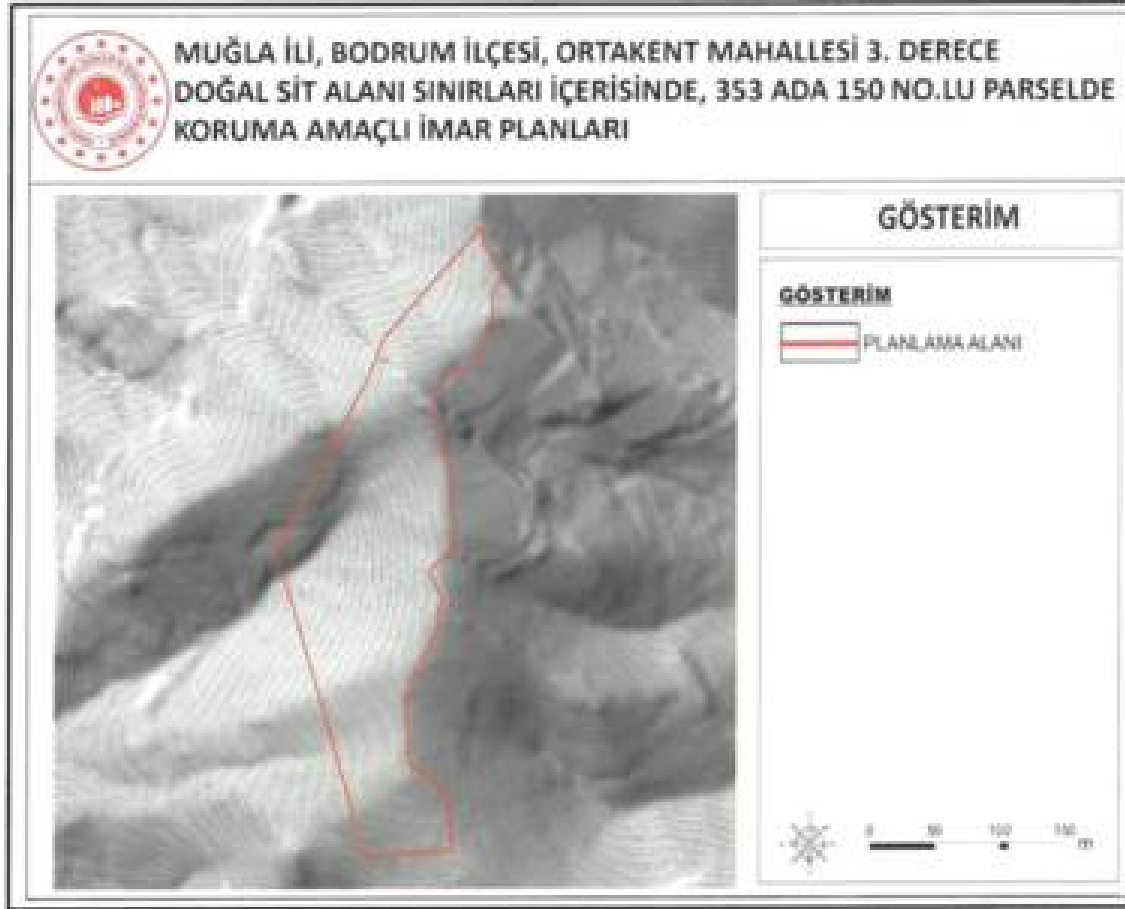
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Fiziksel Yapı

Batı Anadolu'da yer alan Bodrum yarımadası, temeli Paleozoyik yaşlı ve "Güllük Formasyonu" olarak adlandırılan, konglomera-kumtaşı-şeyl detritik ardalanmasından meydana gelen, hafif metamorfik bir birim oluşturur. Mesozoyik yaşlı birimler, Triyas-Liyas yaşlı dolomitik kireçtaşları (Pazardağı Formasyonu); Liyas-Malm yaşlı siltli-marnlı kireçtaşları (Karadağ Formasyonu) ve daha üstte Malm-Senomaniyen yaşlı pelajik kireçtaşları (Kışladağı Formasyonu) ile tüm bu çökelleri üstleyen Üst Kretase-Paleosen yaşlı bir vahşi fliş (Bodrum Formasyonu) ile belirginler. Senozoyik kaya birimleri, Eosen-Oligosen yaşlı çökeller (Koyunbaba Formasyonu) ile başlar. Daha sonra yarımada şiddetli bir mağmatizma etkin olarak çeşitli evrelerde plütonik ve volkanik kayaçları oluşturmuştur. İlk kez Orta Miyosende bir Monzonit intrüzyonu izlenir. Daha sonra yaygın bir kalkalkalin volkanizma etkin olmuş ve tüfaglomera yatakları, andezit-trakiandezit-latit-dasit-riyodasit türde lavlar oluşmuştur. Kabuksal malzeme ürünü bu kalkalkalin volkanizma belirgin bir süreçten sonra gittikçe manto ürünü alkali olivin bazaltik oluşumlara dönüşmüştür. Bu suretle ikinci volkanik evre başlamış olup, bu kez alkali nitelikte ve dayklar şeklinde bazalt-trakibazalt-trakit türde lavlar oluşmuştur. Yarımada volkanizmanın Üst Miyosende bitiminden sonra Alt Pliyosende oluşmuş kireçtaşları izlenir. Daha sonra Kuvaternerde travertenler, yamaç molozları, alüvyonlar ve olasılıkla komşu Kos adasından havadan gelen süngertaşı parçaları ve tüfler yer alırlar.

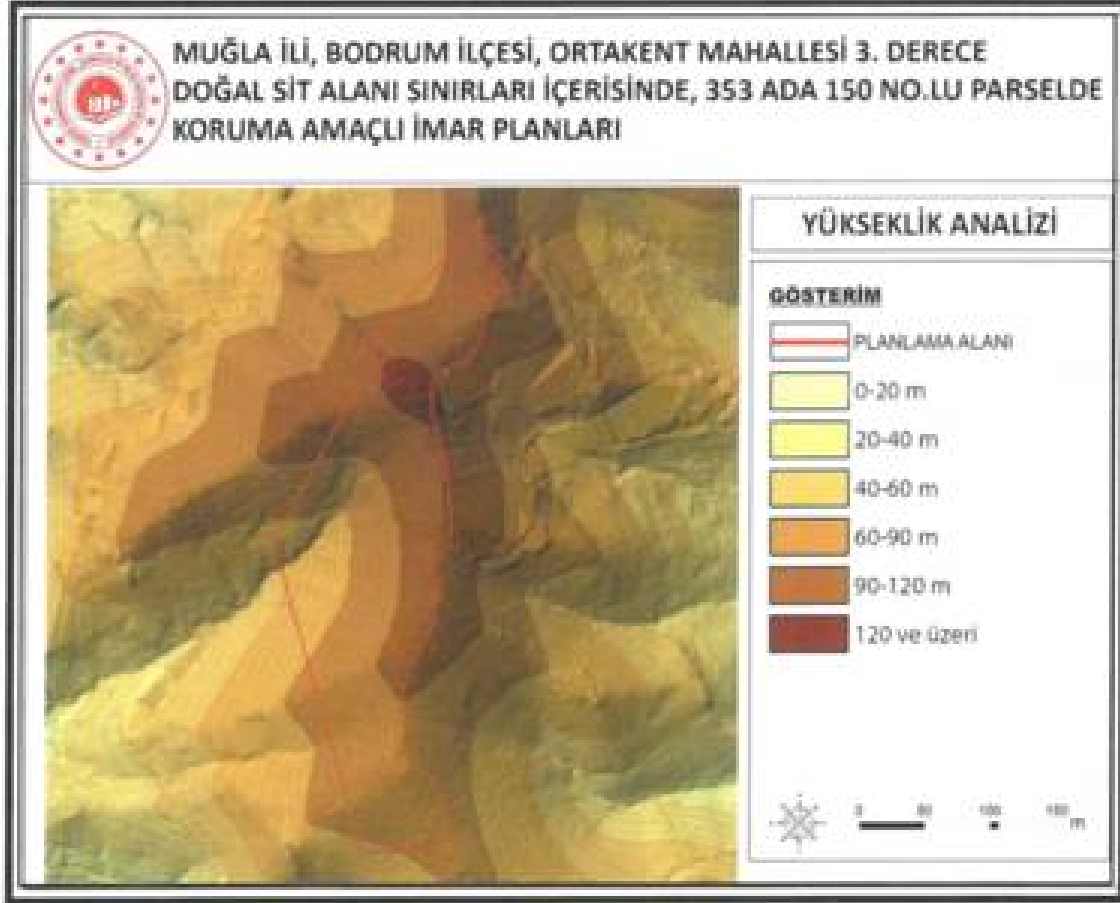
Aşağıda alana ait morfolojik yapıyı gösterir sayısal yükseklik modeli (kabartma analizi) verilmektedir.



Şekil 8. Kabartma Analizi

Yükseklik Analizi

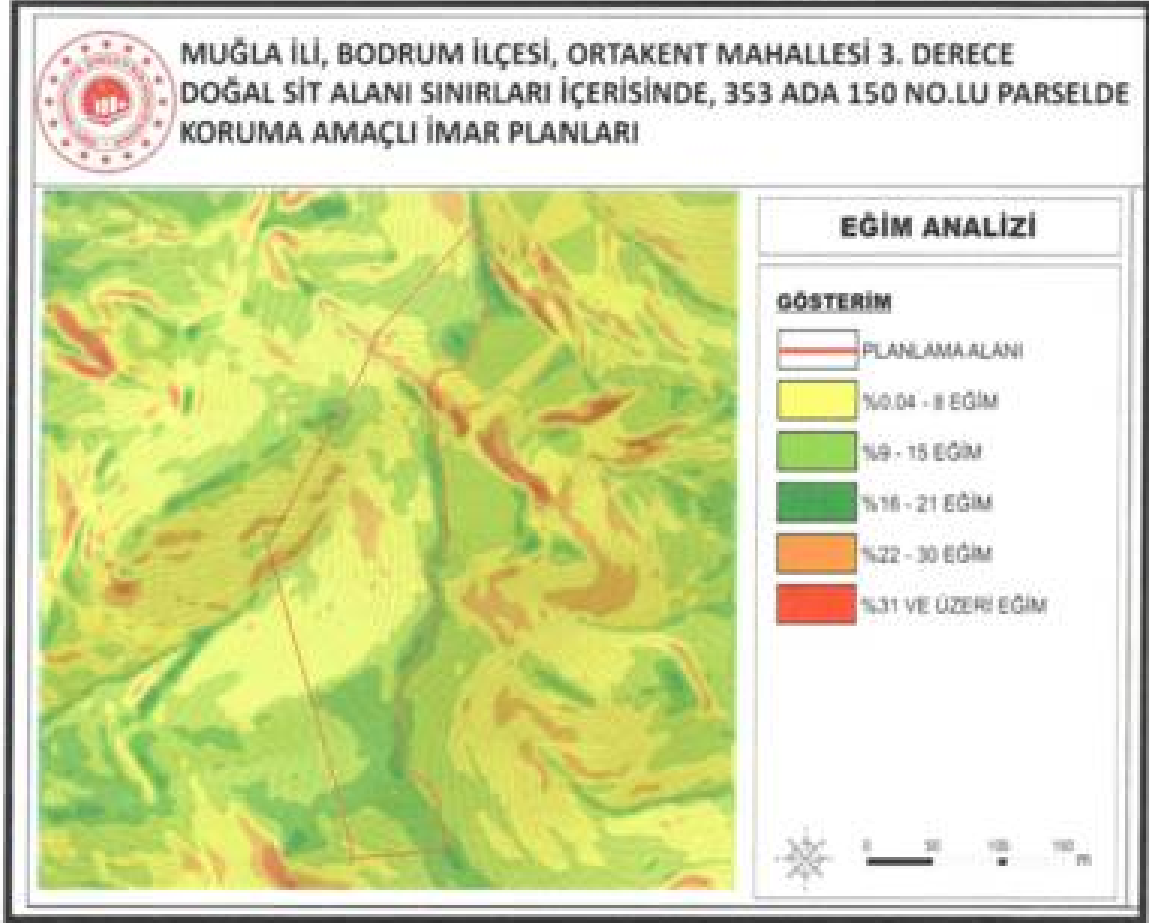
Planlama alanında yaklaşık en yüksek kot değeri deniz seviyesinden 165 metre yüksekliktedir. Aşağıda planlama alanına dair yükseklik analizi verilmiştir.



Şekil 9. Yükseklik Analizi

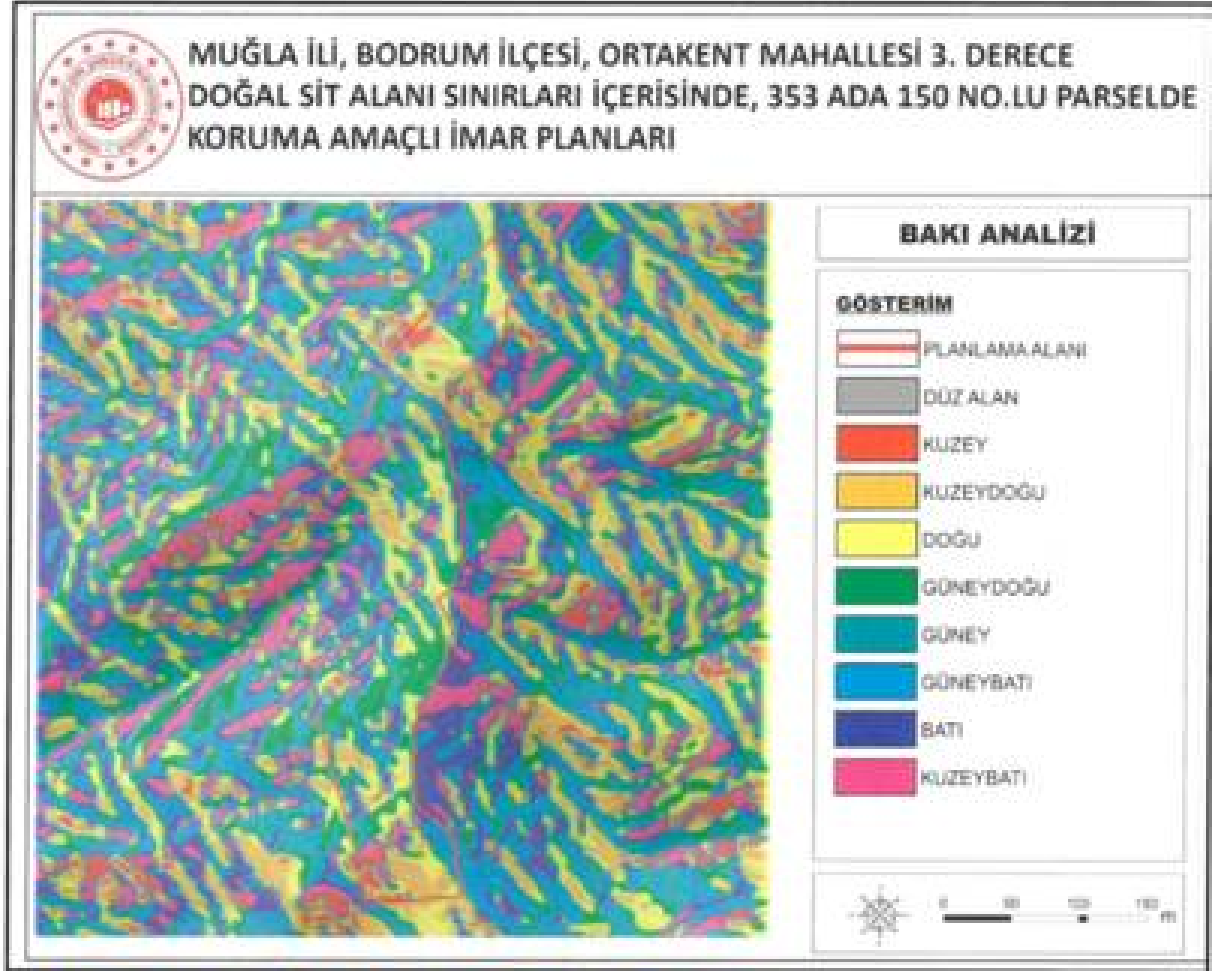
Eğim Analizi

Yapılan çalışmada eğim aralıkları %0.04-8, %9-15, %16-21, %22-30 ve %31 ve üzeri olarak belirlenmiştir. Planlama alanı genelini bakıldığında eğim %0.04-21 aralığındadır.



Baki Analizi

Planlama alanı içerisinde arazinin yönelenmesine bakıldığında, topoğrafik yöneliş ağırlıklı olarak doğu, güneydoğu, güney ve batı yönündedir.



Şekil 11. Baki Analizi

İklim ve Bitki Örtüsü

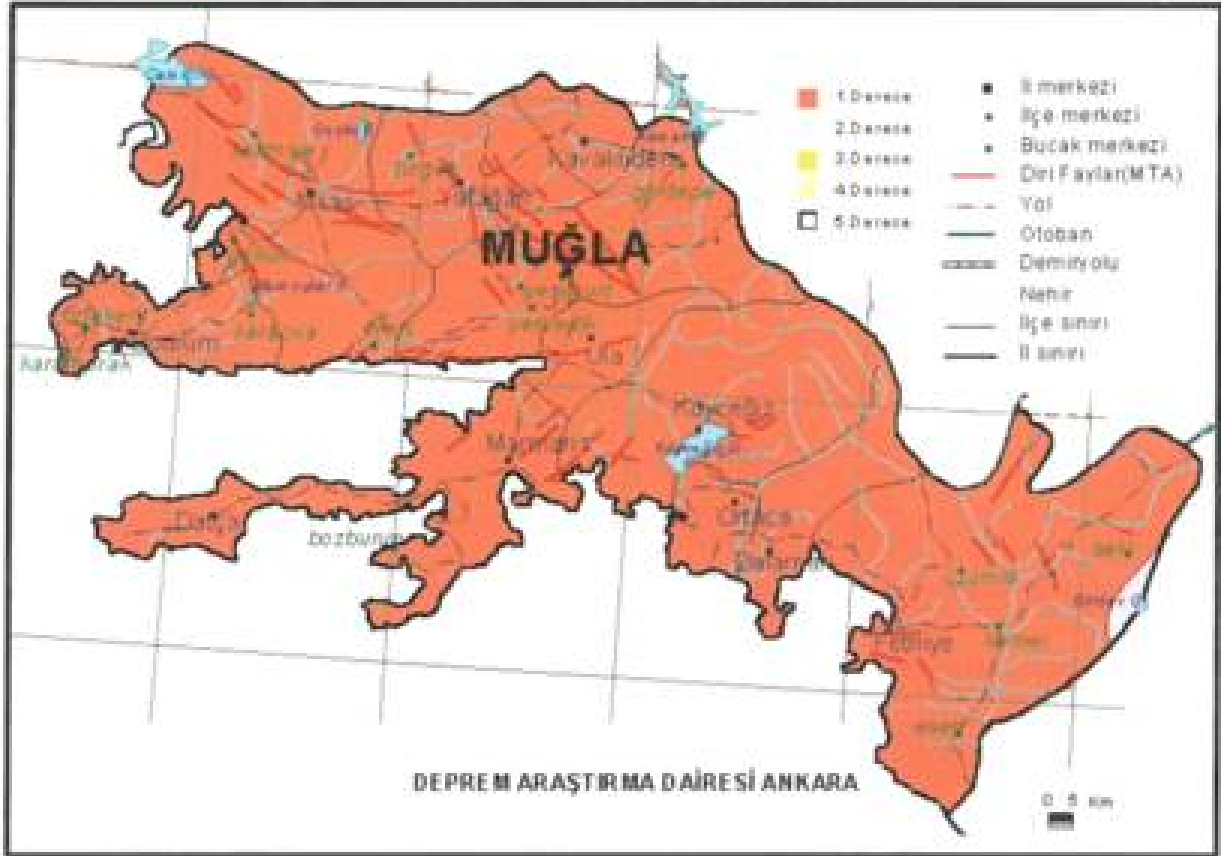
Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kıyı şeridindeki ani yükselmelere bağlı mikro-klima özellikleri de görülmektedir. Muğla Meteoroloji İstasyonu ölçümlerine göre 1931-1991 yılları arasında ortalama yağış 1185 mm'dir. Kasım, aralık, ocak, şubat ve mart aylarında düşen aylık yağış (193 mm) yıllık toplam yağışın %82'sidir. Muğla DMI verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 14,8 °C, aylık en yüksek sıcaklık temmuz ayında 28,1 °C ve en düşük sıcaklık 2,4 °C olarak gözlenmiştir. Aylık nemlilik oranı ise ortalama olarak %62'dir.

Akdeniz bitki topluluğunun ve tarım ürünlerinin birçoğu bölgede görülmektedir. Bölgede karaçam, fıstık, sedir ve ardıç gibi iğneli ağaçlar ile meşe ve günlük gibi yapraklar ağaçlar, dağların yüksek kesimleriyle denize doğru uzanan vadi yamaçlarını kaplar, ayrıca yer yer sandal, piren, akçakesme, defne, çitlembik ve keçiboynuzu ağacı da görülür.

Deprem Durumu

Bodrum merkez olmak üzere en büyük ve en hasar yapıcı deprem 26.06.1926 Tilos Depremi'dir. Magnitüdü 7.7 olan bu depremin birçok artçı şokları da olmuştur. Tilos Depremi ile ilgili açıklamalar ilerleyen konularda verilmiştir. Bu deprem haricindeki diğer depremlerin magnitüdü genel olarak 5.0 civarında olup hasar yapıcı deprem niteliğinde değildirler.

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanının Deprem Riski Haritası

3.2. Demografik Yapı

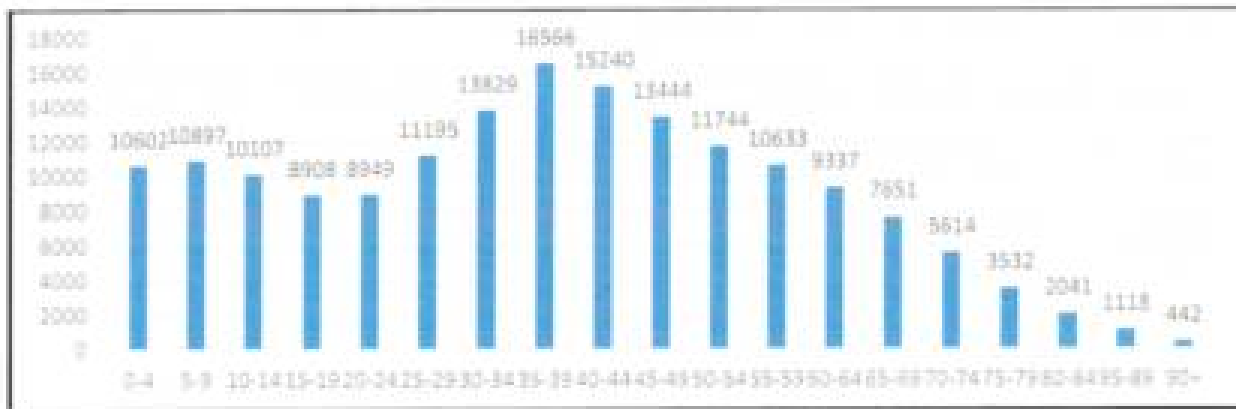
Planlama alanının bulunduğu Bodrum İlçesi yapılan genel nüfus sayımlarına göre 1990 yılındaki nüfusu 56.821, 2000 yılındaki nüfusu 97.826 olarak görülmektedir. Ancak 2007 yılından itibaren geçilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre Bodrum ilçe nüfusu 2007 yılı itibari ile düzenli ve yavaş bir şekilde artış göstermiştir. 2021 yılı nüfusu ise 187284'dir. Muğla ilinin 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 2,74 ve Bodrum ilçesi 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 2,64'tür.

	Muğla İli Nüfusu	Bodrum İlçe Nüfusu	Ortakent Mahalle Nüfusu
2013	866665	140716	7909
2014	894509	152440	8530
2015	908877	155815	8889
2016	923773	160002	9270
2017	938751	164158	9551
2018	967487	171850	2642
2019	983142	175435	2640
2020	1000773	181541	2760
2021	1021141	187284	2838

Tablo 1. Yerleşim Yeri Nüfusları (Kaynak: TÜİK)

Yaş Grubu	Toplam Nüfus	Oranı (%)
0-19	40514	23,58
20-39	50539	29,41
40-59	51061	29,71
60 ve üzeri	29735	17,30
Toplam	171849	100

Tablo 2. Bodrum İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak: TÜİK)



Grafik 1. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus Sayıları

Hanehalkı Büyüklüğü

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü, bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,23 olarak belirlenmiştir. Muğla ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2021 yılı için 2,74'tür. Bodrum ilçesinde, 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,64 olarak, Ortakent Mahallesinde 2,88 olarak belirlenmiştir. (TÜİK, 2021) Bodrum ilçesinin çevresindeki Milas (2,82), Yatağan (2,78), Menteşe (2,63) gibi ilçelere göre hane halkı büyüklüğünün daha az olduğu ve genel olarak Muğla ili hane halkı büyüklüğü ortalamasının altında bir ilçe olduğu görülmektedir.

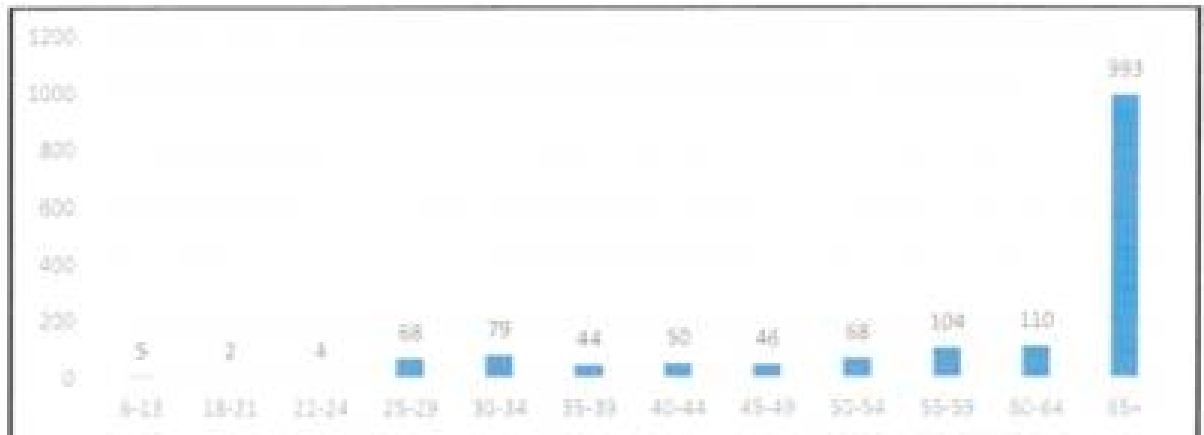
3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

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.

2018 yılı itibarı ile Bodrum nüfusunun %1'i okuma yazma bilmemektedir. Okuma yazma bilen, fakat herhangi bir okuldan mezun olmayanların oranı %7,4'tür. İlkokul mezunlarının oranı %21,7, ilköğretim okulu/ortaokul mezunlarının oranı %21, lise ve dengi okullardan mezun olanların oranı %24,6, üniversite mezunlarının oranı %19,9, eğitim düzeyi hakkında herhangi bir bilgi edinilemeyenlerin oranı ise %2,1'dir.

Planlama alanında yerleşim ve nüfus bulunmamaktadır. Nüfus ve Sosyal yapı verileri bulunduğu ilçe düzeyinde değerlendirilmiştir.



Grafik 2. Bodrum İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Okuma-Yazma Bilmeyen Sayıları

	Toplam Sayı		Erkek		Kadın	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Okuma-yazma bilmeyen	1573	1.02	266	0.34	1.307	1.73
Okuma-yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	11540	7.45	5.478	6.90	6.062	8.02
İlkokul mezunu	33661	21.72	15.834	19.95	17.827	23.59
İlköğretim okulu mezunu	14093	9.10	8.618	10.86	5.475	7.24
Ortaokul veya dengi okul mezunu	18419	11.89	10.333	13.02	8.086	10.70
Lise veya dengi okul mezunu	38162	24.63	20.338	25.62	17.824	23.58
Yüksekokul veya fakülte mezunu	30877	19.93	15.136	19.07	15.741	20.83
Yüksek lisans mezunu	2866	1.85	1.475	1.86	1.391	1.84
Doktora mezunu	513	0.33	301	0.38	212	0.28
Bilinmeyen	3247	2.10	1.590	2.00	1.657	2.19
Toplam	154951	100	79.369	100	75.582	100

Tablo 3. Bodrum İlçesi 6 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu (Kaynak: TÜİK, 2020)

Milli Eğitim Bakanlığı'nın verilerine göre Bodrum'da 24 adet ilkokul+ortaokul, 29 ortaöğretim, ticaret meslek, imam-hatip, teknik meslek ve çok programlı lise gibi farklı alanlarda eğitim veren 25 adet de lise olduğu görülmektedir. Bunlar dışında ilçede, daha ziyade yetişkin bireylerin ve özel eğitim gerektiren dezavantajlı grupların yararlandığı farklı eğitim-öğretim kurumları da mevcuttur.

İlçe genelinde, öğretmen başına düşen ortalama öğrenci sayısı 15 tir. Toplam öğrenci sayısı 26603 olup öğretmen sayısı 1722'dir.

3.4. Teknik Altyapı

Planlama alanına ulaşım biçimi karayoludur. Planlama alanına güneyde, sahile de ulaşım sağlayan Bitez - Ortaköy karayolu ile doğuda Adliye Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 13. Ulaşım Gösterir Uydu Görüntüsü

3.4.1. Ana Ulaşım Sistemleri

Söz konusu parsellere ulaşım türleri;

Karayolu

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

Havayolu

Planlama alanına en yakın havalimanı Bodrum-Milas havalimanıdır.

1997 yılında hizmete giren Milas-Bodrum Havalimanı şehir merkezine 75 km mesafede bulunmaktadır. Havalimanında 3000x45 m ve 2940x45 m ebatlarında 2 adet pist, 83 uçak park yeri kapasiteli apron ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 95.927 m² dış hatlar terminal binası, 2.600.000 yolcu/yıl kapasiteli 14.686 m² iç hatlar terminal binası ve 1256 araçlık otopark bulunmaktadır. Milas-Bodrum Havalimanı'ndan dış hatlara da sefer yapılabilmektedir. Havalimanı hava hudut kapısıdır. Milas-Bodrum Havalimanı, "Yeşil Kuruluş" sertifikasına sahiptir. Havalimanı Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.



Şekil 14. Bodrum-Milas Havaalanı ve Planlama Alanı Konumu

Denizyolu

İlin önemli limanları, Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. 550 yat kapasiteli Turgutreis Yat Limanı, 400 yat kapasiteli Didim Yat Limanı ve 550 yat kapasitesi Muğla- Ören Yat Limanı turizm sektörüne hizmet vermektedir.

3.5. Arazi Kullanımı

Planlama alanının mevcut arazi kullanım analizi incelendiğinde; alanın çevresinin planlı olduğu; park alanı, konut alanı, ticaret-turizm alanı, teknik altyapı alanı gibi fonksiyonlara yer verildiği görülmektedir. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alanda parselin yapılaşmamış olduğu, kullanılmadığı ve kentte atıl kaldığı görülmektedir.

3.6. Sektörel Yapı

Tarihin en eski dönemlerinden beri birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan Muğla, tarihi ve kültürel değerlerin izlerini taşıyan bir coğrafyada yer almaktadır. Kültür ve turizm değerleri açısından dünyanın birçok yerine göre oldukça şanslı olan ilimiz aslında bir uygarlıklar müzesi gibidir. Muğla sahip olduğu 1124 km kıyı uzunluğu, Muğla çam balı, Milas halısı, Bodrum Mandarini ve eşsiz doğal güzellikleriyle öne çıkmaktadır. Muğla'nın istihdam ve gelir bakımından en önemli sektörü turizmdir. İstanbul ve Antalya'nın ardından en yoğun turist çeken üçüncü il Muğla'dır. Ancak yabancı turistler büyük çoğunlukla Muğla'nın geleneksel deniz, kum, güneş turizmi için ilimizi ziyaret etmektedirler.

Bodrum, dünyada turizm alanında markalaşma yolunda ilerleyen bir ilçe olmakla birlikte birçok turizm çeşidi ile yerli ve yabancı birçok turisti her yıl bölgeye çekmektedir. Turizm tesisleri, yat ve kurvaziyer limanları, mavi bayraklı plajları, tarihi değerleri, doğal güzellikleri ile öne çıkan bir turizm merkezidir.

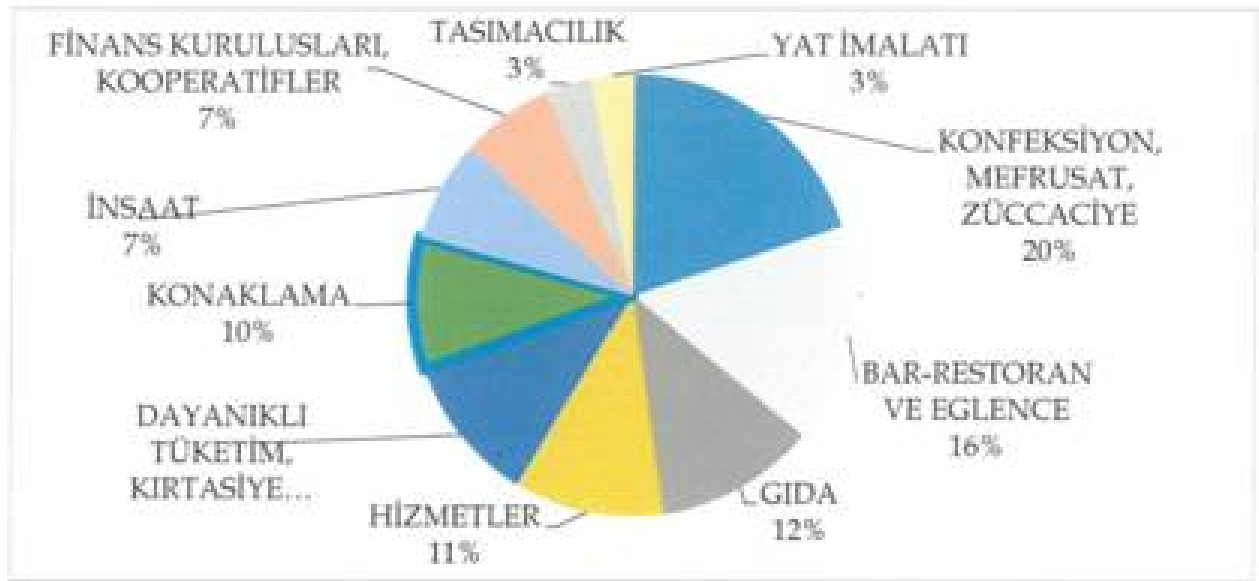
Bununla birlikte kırsal nüfus oranı yüksek olan Bodrum'da tarım da ilçe ekonomisine katkıda bulunmaktadır.

Muğla ilinde turizm girdileri, il genelinde çok önemli bir pay oluşturmaktadır. Ancak, ekonomi, il genelinde tarıma dayalıdır. Tarımsal ürem gelirlerinde en büyük payı sırası ile meyve üremi, tarla ürünleri, yem bitkileri, zeytincilik, hayvansal ürünler, bağcılık, sebzeçilik ve kavun, karpuz üremi alır. Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının büyük bir kısmını Devlet Kuruluşları oluşturmaktadır. Tarımsal ürem açısından ülkenin önemli illerinden olan Muğla, imalat sanayi açısından alt suralarda yer almaktadır. Muğla'da imalat sanayinin gelişmemesinin temel nedeni ulaşım güçlüğüdür. Ulaşım bağlantıları yakın dönemlere kadar son derece yetersiz olduğundan, ilin ulusal pazarla ilişkisi çok geç başlamış ve yavaş gelişmiştir. Ulusal pazarla bütünleşememenin bir sonucu olarak da il imalat sanayi küçük ölçekli, başta tarım ürünleri olmak üzere yerel ürünleri işleyen ve yerel talebe yönelik ürem yapan yapısını korumuştur. 1970'lerden itibaren hızla gelişen turizm sektörünün, ilin sanayisini canlandırıcı etkisi olmuştur. Muğla ekonomisi içinde ağırlığı görülen "Mermer" sektörü, istihdam sağlama açısından da il için en önemli imalat sanayi alanı olarak sayılmaktadır. Firma sayısı olarak gıda sektörü daha fazla olmasına karşın yarattığı katma değer açısından mermercilik başat bir rol oynamaktadır. Muğla'da mermercilik dışında taş gıda, ocakçılığı, içki ve tütün, tekstil, giyim ve deri, orman ürünleri, kâğıt ve kâğıt ürünleri, metal eşya, makine ve teçhizat ve yat ve tekne imalat gibi sanayi sektörlerinde ürem yapan işletmeler mevcuttur. Muğla

ili yer al kaynakları bakımından oldukça zengindir. Yoğunluk sırasıyla; maden kömürü, feldspat, krom, grafit, kalsit başta olmak üzere, kuvars, zımpara, alüminyum, dolomit ve mika madeni üremi yapılmaktadır. Ayrıca Muğla ilinde değerli taş işlenmesi gibi ürem alanları da önem kazanmaktadır.

İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımlarının İncelenmesi

Bodrum’da faaliyet gösteren işletmelerin sektörlere ve mesleklerle göre dağılımı incelendiğinde, ilk üç sektörü %20 ile konfeksiyon, mefruşat züccaciye, yaklaşık %16 ile bar, restoran ve eğlence ve gene yaklaşık %12 ile gıda sektörü içerisinde iş yapan firmaların oluşturduğu gözlenmektedir. Bu oranlara bakıldığında tüm faaliyet gösteren işletmelerin %50’sinin bu 3 sektör içerisinde toplandığı görülmektedir.



Grafik 3. İlçe Ekonomisine Katkı Sağlayan Mevcut İşletmelerin Sektörel Dağılımları

3.7. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı içerisinde askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi yer almamaktadır. Ayrıca Bodrum-Milas Havaalanı planlama alanına kuş uçuşu 36 km mesafede olup mania alanına girmemektedir.

3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Planlama alanı turizm, milli park, askeri alan, özel çevre koruma vb. konularda herhangi bir özel kanuna tabi değildir.

3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama alanının çevresinin fiziksel ve mekânsal yapısı, kuruluşundan başlayarak günümüze kadar geçirdiği süreçte oluşan katmanlar ile bunlar arasındaki değişimler ve dönüşümler sonucunda oluşmuştur. Uzun bir tarihsel süreç boyunca yerleşime konu olup, günümüzde de bu özelliğini devam

ettirmiş yeraltında ve yerüstünde bu tarihsel sürecin izlerini barındırmaktadır. Barındırdığı bu tarihsel ve doğal özellikler neticesinde planlama alanının içerisinde 3. Derece doğal sit alanı yer almaktadır.

Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun 29.04.2011 tarih ve 7077 sayılı kararınca yenilenen 3. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir.

Sit alanının yüz ölçümü yaklaşık 3509 hektardır. Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu tarafından 29.04.2011 tarih ve 7077 sayılı Kararı ile belirlenmiş ve aynı tarih ve sayı ile III. derece doğal sit alanı olarak Bakan Olur'u alınmıştır.

Sit Alanına İlişkin Öznitelik Bilgileri	
İl	Muğla
Derecesi	3. Derece Doğal Sit Alanı
Kurul Komisyon Karar Tarihi	29.04.2011
Kurul Komisyon Karar Numarası	7077
Bakan Oluru Karar Tarihi	29.04.2011
Bakan Oluru Karar Numarası	7077
Yüzölçümü (Ha)	3509

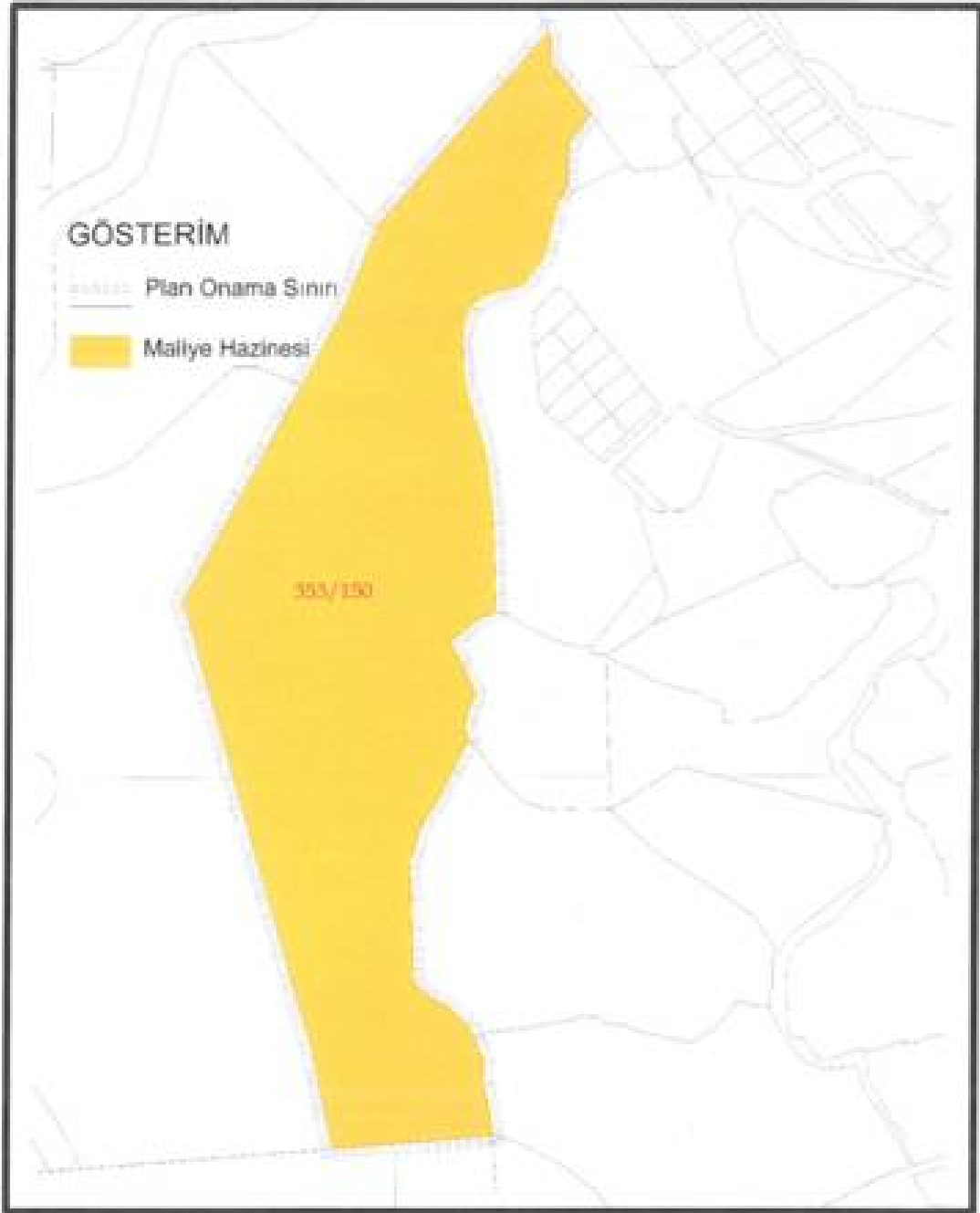
Tablo 4. Sit Alanına İlişkin Öznitelik Bilgileri



Şekil 15. Planlama Alanının Sit Alanı İçerisindeki Yeri

3.10. Mülkiyet Yapısı

Planlama alanının içerisinde kalan alan 353 ada 150 no.lu parsellerin toplam büyüklüğü 195,351.00m² dir. Planlama alanının mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.



Şekil 16. Mülkiyet Analizi

3.11. Planlama Alanına Dair Fotoğraflar



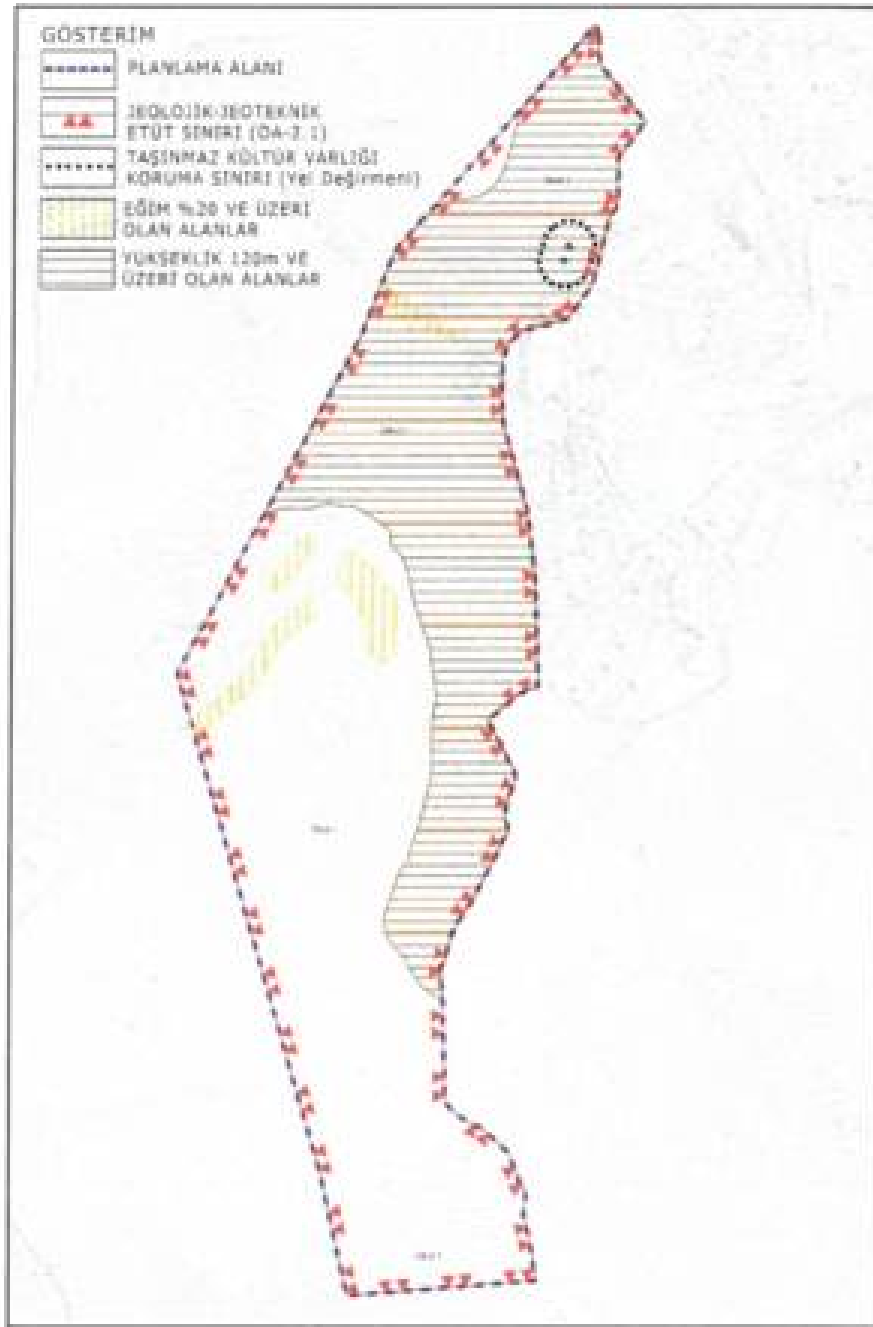


Şekil 17. Alan Fotoğrafları

3.12. Eşik Analizi

Planlama alanına dair topografik, jeolojik-jeoteknik, doğal yapı, sit ve diğer koruma alanları analiz edilerek birlikte değerlendirilerek eşik analizi oluşturulmuştur.

Alan kısmen düz, kısmen eğimli ve yüksek bir topografya sahip, eğim açısından bakıldığında eğimin arazinin batı ve güney bölümünde yer aldığı görülmektedir. Alanda tescilli yel değirmeni bulunmaktadır. Planlama alanının tamamı III.derece doğal sit alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Jeolojik-jeoteknik açıdan planlama alanı önemli alanlar 2.1'de kalmakta olup yerleşime uygunluk açısından bir sakınca bulunmamaktadır.



Şekil 18. Eşik Analizi

4. BÖLÜM: SENTEZ

Planlama alanına ait sentez çalışması aşağıda verilmiştir.

5. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım Dairesi Başkanlığı

T.C Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım Dairesi Başkanlığının 11.05.2022 tarihli ve E-93846640115.01.02-59434 sayılı yazısında;

'Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattımız (depo kotundan yüksekte ve su yetersizliğinden) ile atıksu (kanalizasyon) şebeke hattımız bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir.' denilmiştir.

T.C ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Muğla Orman Bölge Müdürlüğü

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü 20.05.2022 tarihli ve E-30249517-255.99[255.99]-4438835-285-1005 sayılı yazısında;

'353 ada 150 parsel no'lu taşınmazın, Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. Bu parselde 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü

T.C Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2022 tarihli ve E-64019405-622.02-2243561 sayılı yazısında;

'Yapılan incelemede, 353 ada 150 parsel nolu taşınmazın, Kurumumuza ait herhangi bir İçme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, 2014/1 sayılı genelgede bahsedilen koruma alanlarında kalmadığı, Herhangi bir derenin akışına engel konumunda bulunmadığı, İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C MUĞLA VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü

T.C Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 14.05.2022 tarihli ve E.16803100-754/802316 sayılı yazısında;

'İlimiz, Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi 353 ada 150 parsel' de Rezerv Yapı Alanı ilan edildiği, belirtilen alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına altlık teşkil etmek üzere kurumumuz görüşümüzün Bakanlığınıza iletilmesi ile ilgili ilgi yazınız Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, bahsi geçen imar planı alanında Müdürlüğümüzce planlamamız bulunmamaktadır. ' denilmiştir.

T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.04.2022 tarihli ve E.16803100-754/802316 sayılı yazısında;

'İlgi yazınız ile; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 353 ada 150 parselde yapılacak olan İmar Planı çalışmasına esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir. Söz konusu parsel İdaremizin karayolu sorumluluk ağı içerisindeki otoyol, devlet yolu ve il yollarına cephe teşkil etmemekte olup İmar Planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. ' denilmiştir.

T.C. BODRUM KAYMAKAMLIĞI İlçe Müftülüğü

T.C. Bodrum Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 25.04.2022 tarihli ve E-88390456-000-2405891 sayılı yazısında;

'Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde 353 Ada 150 Parsel sayılı taşınmaz Bakanlığımızca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Bu kapsamda; ekteki krokide sınırları belirtilen alanda yapılacak imar değişikliğinde bulunan bölgede Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Bodrum Güzel Sanatlar Fakültesine yakın olması sebebiyle gençlerimizin ibadetlerini yerine getirebilmesi için bölgeye Cami, Müstemilat (wc,şadırvan,lojman) ve Diyanet Gençlik Merkezine ihtiyaç duyulduğundan dolayı 2.000 m² alanın planlama çalışmalarında değerlendirilmesi kurumumuzca uygun olacağı' denilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İl Milli Eğitim Müdürlüğü

T.C Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 03.06.2022 tarih ve 50998591 sayılı yazısında;

'Bahse konu talebenize istinaden yazımız ekinde gönderilen Bakanlığımız, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda iş ve işlerin yürütülerek, planlama alanına ilişkin varsa talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili kuruma iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmesi amacıyla Bakanlığınıza iletilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda' denilmiştir.

T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 31.05.2022 tarih ve 50680406 sayılı yazısında;

Ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için İmar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir. ' denilmiştir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin YPM-SPY sayılı yazısında;

'Söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır. ' denilmiştir.

AKMERCAN MUĞLA DOĞALGAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

AKMERCAN Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'nin AE-2022.-MG.-4629 sayılı yazısında;

'İlgi yazınızın ekinde gönderilen alanlarda yapılan incelemede İmar planı sınavlarında ve çevresinde şirketimizin her hangi bir alt/ üst yapı tesis planı bulunmamaktadır. ' denilmiştir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE VE KAMULAŞTIRMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 1207497 sayılı yazısında;

'Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. ' denilmiştir.

T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 03/06/2022 tarih ve E-81855825-115.01.99-115783 sayılı yazısında;

, Ortakent Mahallesinde yer alan, 353 ada 150 parsel sayılı taşınmazda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2018 tarih ve 7156 sayılı kararı ile "Tescilli 2 adet Yel Değirmeni ve Korunma Alan"ı sınırının yer aldığı, tespit edilen taşınmazlara yönelik, 2863 sayılı yasa kapsamında

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması' denilmiştir.

T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 16/05/2022 tarih ve E53618066115.01.02-109432 sayılı yazısında;

'6360, 5216 ve 5393 sayılı Kanunlarda belirtilen Büyükşehir görev ve sorumluluklarında plan onama yetkisi bulunmayan alanlarda da Başkanlığımızın görev ve sorumluluğunda iş ve işlemlerin bulunması nedeniyle altyapı alanlarına ilişkin üst ölçekli plan kararları kapsamında Büyükşehir Belediyemizin altyapı programlarının oluşturulması söz konusu olduğu ve İlimiz bütünündeki plan ana kararların değiştirici nitelikteki plan tekliflerinde Büyükşehir Belediyemizin tüm altyapı programlarına ilişkin kamu yatırımlarına dair oluşturulan programın sektöre uğraması sonucunda kamu zararına sebebiyet vereceği anlaşıldığından açıklanan hususlar dikkate alınarak plan teklifinin dosyasının 1/100000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı'na ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak iletilmesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 ada, 150 parsel sayılı taşınmazlara yönelik plan teklifleri hazırlanması gerekmektedir.' denilmiştir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 26106802-622.02-E.2554166 sayılı yazısında;

'Söz konusu çalışma alanlarına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.' Denilmiştir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün E-61249676-304.01.99[4800]-2761493 sayılı yazısında;

'Bahse konu taşınmazlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.' denilmiştir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

TC. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü E-62865314-754-5562191 sayılı yazısında;

'Yapılan inceleme neticesinde bahse konu sahada Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte söz konusu planlama çalışmalarına konu faaliyetlerin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere imar planı çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.' denilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.08.2022 E-tarih -89002622-303.01-4262724 sayılı yazısında;

'Söz konusu alana ilişkin kurumunuza ait herhangi bir proje ve yatırımımız, mevcut veya öneri tesisimiz bulunmamakta olup Bakanlığımızca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde 353 Ada 150 Parsel sayılı taşınmazla ilişkin yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarının "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" çerçevesinde yapılması hususunda Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.' denilmiştir.

Ayrıca T.C. MUĞLA VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 89002622-250-4529342 sayılı yazısında;

'Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 150 Parsele ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen parsel için yapılan Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 06.09.2022 tarih ve 318 nolu karar örneği yazımız ekinde sunulmaktadır.' denilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu 06.09.2022 tarih ve 318 sayılı kararında;

'Muğla İli, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 150 Parsel ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik"te Planların Onaylanması başlıklı 7.maddesinin 3. bendindeki "Bölge Komisyonları Koruma Amaçlı İmar Planlarını sit sınırlarının doğruluğu ve ilke kararlarının uygunluğu açıktıklarından inceler' hükmü gereğince değerlendirilmiş olup sit sınırları ve 728 sayılı İlke Kararı açıklığından uygun olduğuna, plan teklifinin değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza iletilmesine karar verildi.' denilmiştir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün E-66782052-165.99-2726991 sayılı yazısında;

'Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; söz konusu parsel bugüne kadar tespit ve tescilli tamamlanmış herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı içerisinde yer almamakta olup anılan parsel üzerinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.10.2004 tarihli ve 187 sayılı kararı ile I. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.09.2018 tarihli ve 7156 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen iki adet yel değirmeni yer almaktadır.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesi sonucunda; anılan parsel üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Muğla İli, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Hazine mülkiyetine ait 353 ada 150 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan ve I. grup olarak tescil edilen yel değirmenleri ve korunma alanının Bakanlığımıza tahsisine ilişkin çalışmaların devam ediyor olması sebebiyle yazımız ekinde yer alan ve koordinatları gösterilen korunma alanı dışında kalan alanın; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun doğrultusunda "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmesi kapsamında hazırlanacak 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları tekliflerinin Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere onaylamaya yetkili ilgili idaresinden Müdürlüğümüze iletilmesi ve alanda yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Koruma Bölge

Kurulundan izin alınması koşuluyla; 2863 sayılı yasa kapsamında Bakanlığımızca sakınca bulunmamaktadır. ' Denilmiştir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.09.2022 tarih E-66782052-165.02.03-2873494 sayılı yazısında;

'Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarihli ve 12531 sayılı kararı ekte gönderilmektedir. ' Denilmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarih 12531 sayılı kararında:

'Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, mülkiyeti Hazineye ait 353 ada 150 parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı gösterim kısmına 'tescilli anıt eser' lejantının eklenmesi ve tescilli tescilli yer değerimleri ve korunma alanının bulunduğu kısımlarında yapılacak her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesi kurulumuzdan izin alınması koşuluyla 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığına karar verildi. ' denilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2022 tarih ve 6874861 sayılı yazısında;

"Talep konusu alanın 5403 sayılı kanun kapsamında etüt yapılmış olup, alanlar Kuru Marjinal Tarım Arazi olarak değerlendirilmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereğince tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denilmiştir.

6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

6.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Planlama alanı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde bulunan 353 Ada 150 Parsel sayılı taşınmazları kapsayan alan 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Bu alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemleri ortaya koymaktır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı ile;

- 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat doğrultusunda alanın işlevlendirilmesi,

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, sağlıklı kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı planlamanın hayata geçirilmesi
- Yer bilimsel (jeolojik- jeoteknik) etütlerin yapılaşmayı yönlendirmesi,
- Kentin ihtiyaç duyduğu nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,
- Alan ve çevresinde yaşayacak nüfusa hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının oluşturulması

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi'nde yer almakta olup yaklaşık 19,5 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alanın yapılaşmamış olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir.

Planlama alanının tamamı 3. Derece Doğal Sit Alanı statüsünde bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.10.2004 tarihli ve 187 sayılı kararı ile I. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.09.2018 tarihli ve 7156 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen iki adet yel değirmeni yer almaktadır.

Bodrum İlçesi, turizm sektöründe Türkiye'nin uluslararası öneme sahip merkezlerinden biridir. 1970'li yıllardan itibaren, küçük bir sahil kasabasından, turizmin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Buna, son yıllarda yaygınlaşan, turistlerin ilçeye yerleşmeleri ile çok sayıda ikinci konut sahiplerinin sürekli olarak burada yaşamaya başlamaları da eklenince Bodrum'un kış nüfusu her geçen gün artmaya devam etmiştir. Günümüzde ilçenin ekonomisi, turizm gelişimine bağlı olarak, turizm ve ticaret ağırlıklı hizmetler sektörünün ön planda olduğu bir özellik göstermektedir.

Geleneksel tekne imalatçılığı da yine turizm sektörüne bağlı olarak, gelişme göstererek ilçe ekonomisinde önemli yere sahip olmuştur. Bodrum ilçesinin sektörel dağılımı hizmetler, tarım ve sanayi sıralaması şeklindedir.

Bodrum ilçesinin gelişen turizm kimliğiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla imar planı hazırlanmıştır.

İmar planı hazırlanırken; bölgenin doğal güzellikleri ve kültür varlıkları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar

planı kararları çevre yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmiştir.

Hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, koruma, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, alanda bulunan doğal ve kültürel varlıkların koruma-kullanma dengesi gözetilerek mevcut doğal kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 ada 150 parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

6.2. Planlama Alanı Nüfusu

Planlama alanının nüfus yoğunluğu çevre yapılaşmalar da dikkate alınarak 45 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Planlama alanının maksimum nüfusu 630 kişi olarak hesap edilmiştir.

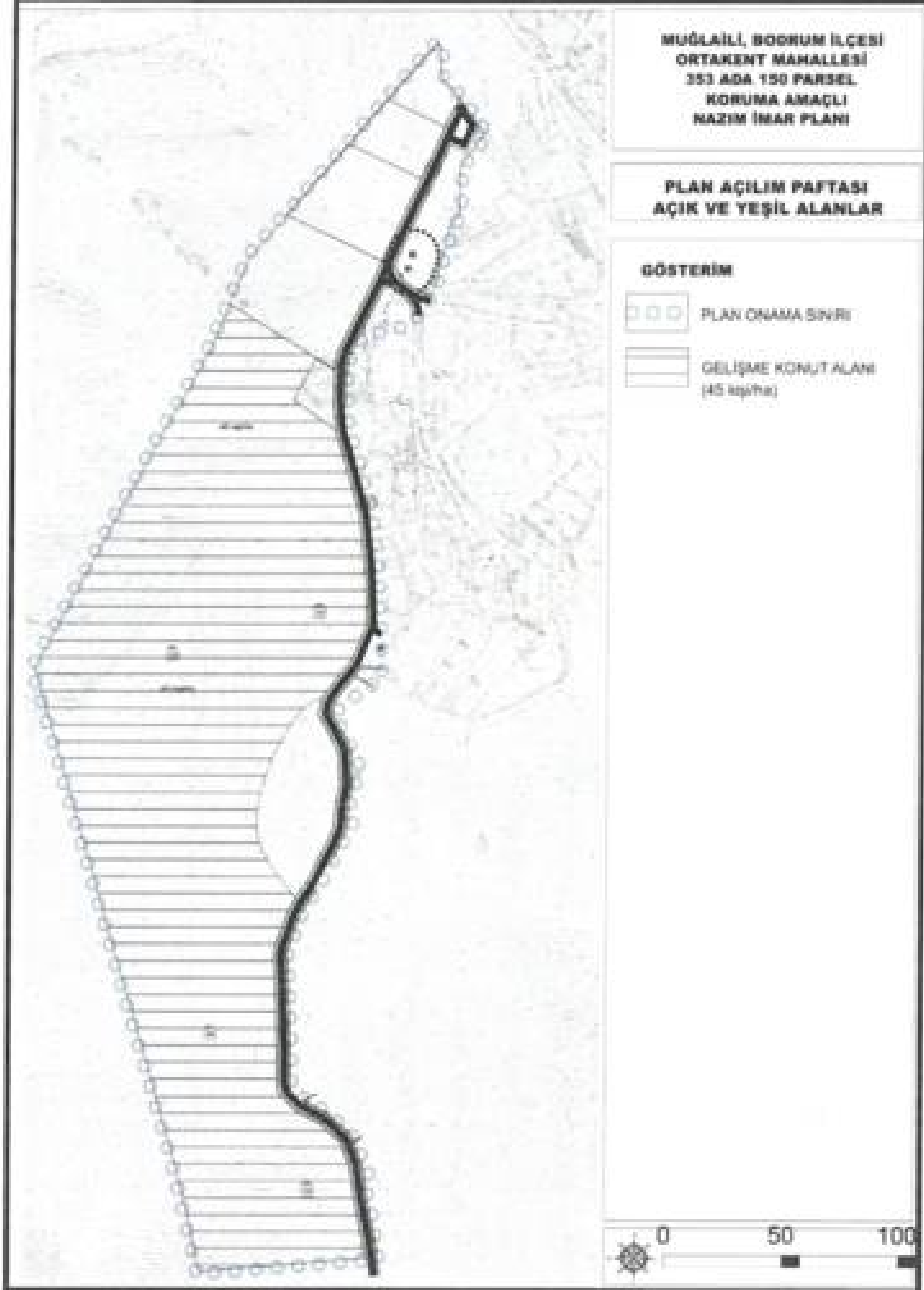
6.3. Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir ve yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanı toplamı 19,5 hektardır. Planlama alanı; gelişme konut alanı, ibadet alanı, eğitim tesisleri alan, sağlık tesisleri alanı, teknik altyapı alanı, park ve yol bağlantısından oluşmaktadır. Gelişme konut alanı toplam planlama alanının %73,63'ünü, donatı alanları ise %26,37'sini oluşturmaktadır. Aşağıda planlama alanına dair 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yer almaktadır.

6.4. Konut Alanları

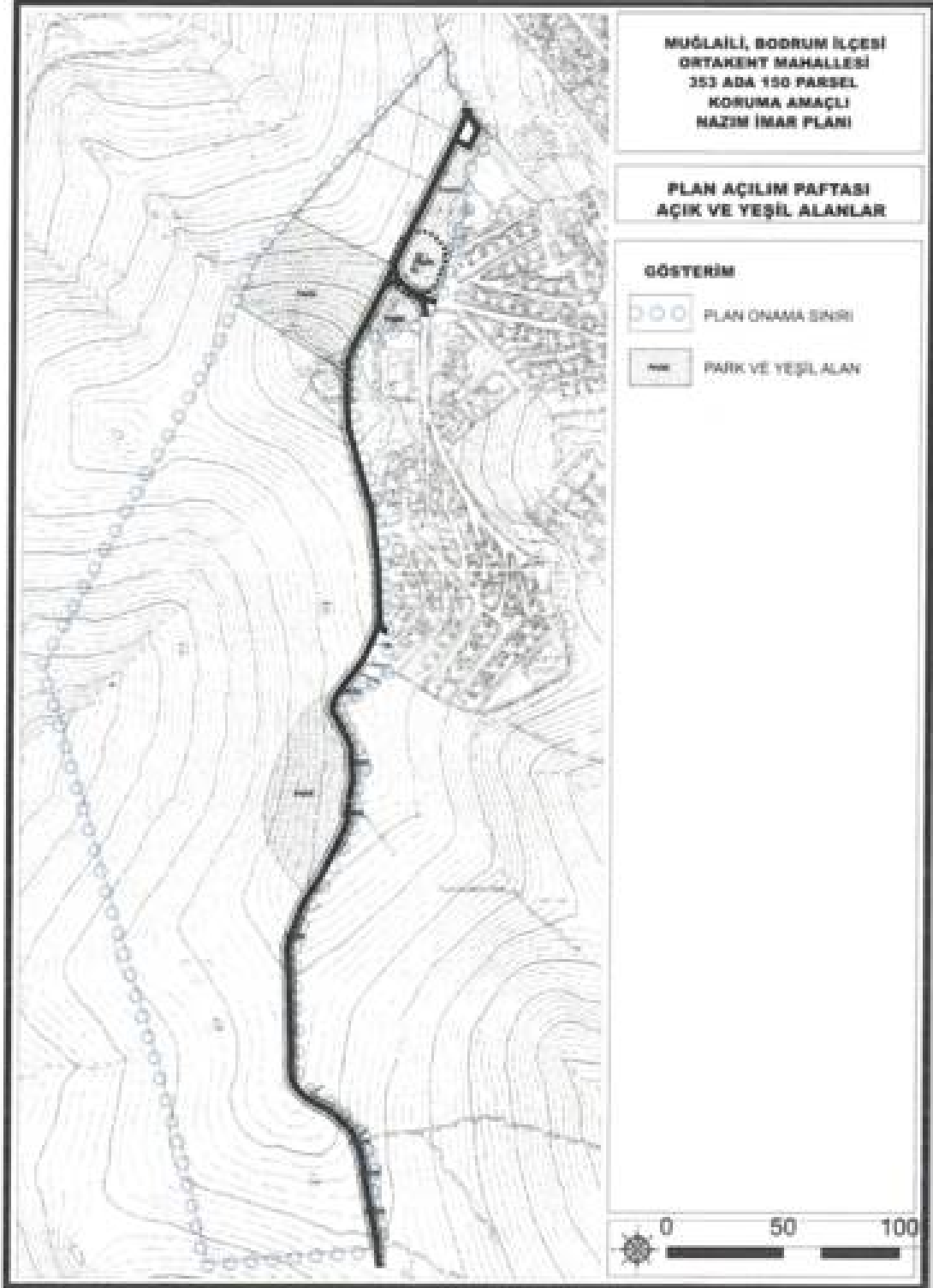
Planlama alanında; gelişme konut alanı 143830,19 m² alan kapsamakta olup, bu alan planlama alanının %73,63'ünü kapsamaktadır. Yoğunluğu 45 kişi/ha'dır.



Şekil 20. Gelişme Konut Alanı

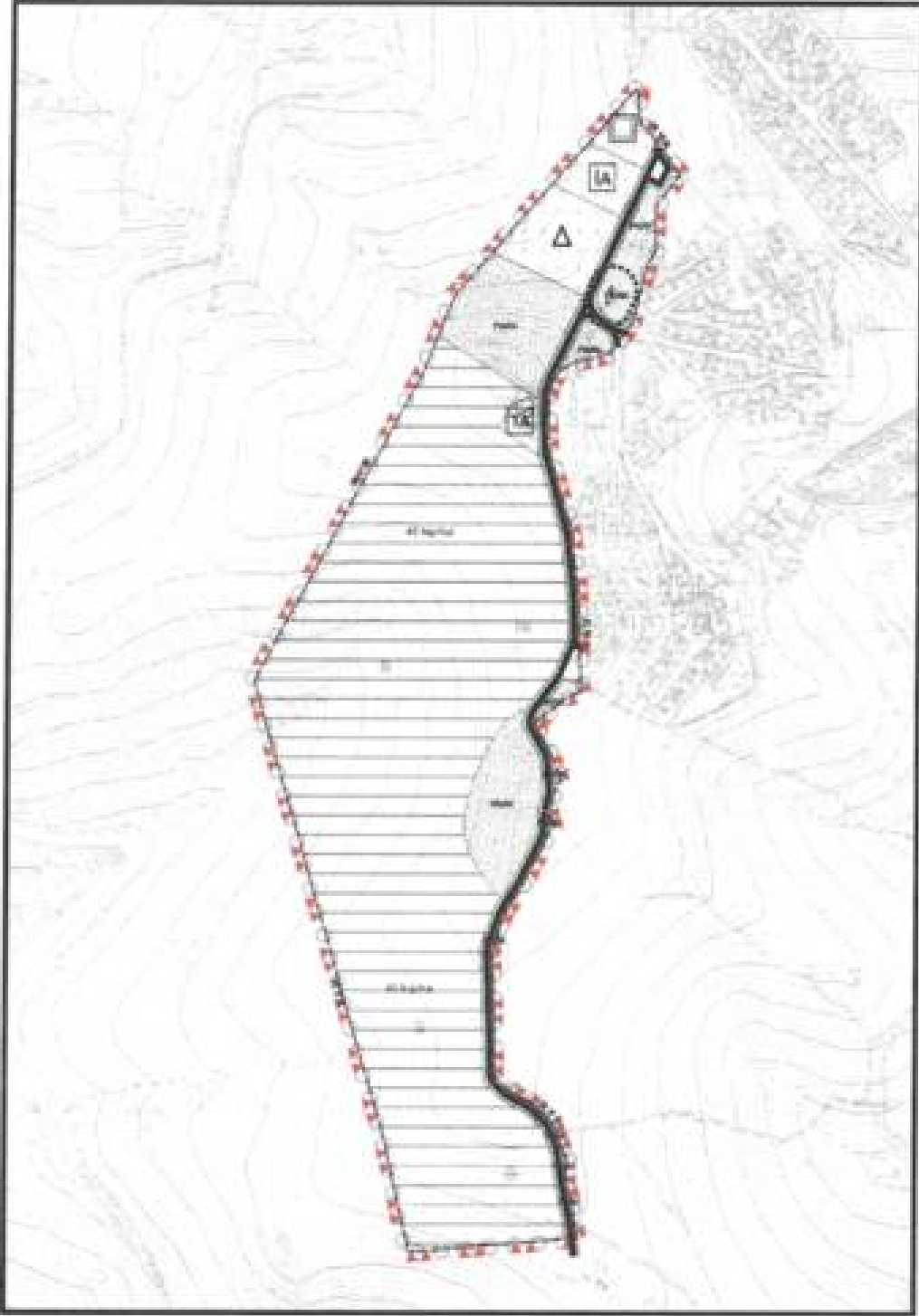
6.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanına dair açık ve yeşil alanlar 250224,42 m² alan kapsamakta olup, bu alanlar planlama alanının %12,81'ini oluşturmaktadır.



Şekil 21. Açık ve Yeşil Alan

6.7. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Şekil 23. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Tablo 5. Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT (DÜŞÜK YOĞUNLUK)	143,830.19	73.63
İBADET ALANI	3,264.31	1.67
SAĞLIK ALANI	2,216.56	1.13
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	6,838.35	3.50
PARK	25,024.42	12.81
TEKNİK ALTYAPI	1,403.22	0.72
YOL	12,773.95	6.54
TOPLAM	195,351.00	100