



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ REZERV YAPI
ALANININ BİR KISMI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA
AMAÇLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	7
2.1.1	Konum.....	7
2.1.2	Çevresel İlişkiler	10
2.1.3	Tarihsel Gelişim.....	11
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ	12
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	14
2.4	EKONOMİK YAPI.....	20
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ.....	23
3.1	PLANLAMA ALANI	23
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	23
3.2.1	Eşyükselti Analizi	24
3.2.2	Eğim Analizi	25
3.2.3	Bakı Analizi	26
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü	27
3.2.5	Depremsellik.....	29
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	29
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ	30
3.4	SİT ALANLARI	32
3.5	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	33
3.6	KENTSEL PLANLAMA DURUMU	42
3.6.1	Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 42	
3.6.2	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	43
3.6.3	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	44
3.7	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ	45
3.8	EŞİK ANALİZİ.....	46
4	PLAN KARARLARI	48
4.1	PLANLAMA ALANI NÜFUSU	49
4.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	49
4.2.1	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	50
4.2.2	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	50

4.2.3	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	50
4.2.4	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	51

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	9
Harita 2: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri.....	10
Harita 3:Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri.....	13
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları	14
Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	23
Harita 6: Planlama Alanının Eşyükselti Analizi	24
Harita 7:Planlama Alanının Eğim Analizi	26
Harita 8: Planlama Alanının Bakı Analizi	27
Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu.....	29
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	30
Harita 11: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	31
Harita 12: Doğal Sit Alanları ve Arkeolojik Sit Alanları	32
Harita 13: Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	43
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları	44
Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	45
Harita 16: Planlama Alanı ve çevresinde Yer Alan Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi.....	46
Harita 17: Planlama Alanı Eşik Analizi.....	47
Harita 18: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı	51

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve Oranı	15
Tablo 2: Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı.....	16
Tablo 3: Türkiye, Muğla ili, Bodrum İlçesi ve Ortakent Mahallesinin Beş Yıllık Nüfus Değişimi.....	18
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	31
Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	49
Tablo 6:Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri	49

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği	16
Grafik 2: Bodrum İlçesi Nüfusu Yaş Dağılımı Piramidi	17
Grafik 3: Bodrum İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı.....	18
Grafik 4: Bodrum İlçe Nüfusunun Okuryazarlık Durumu.....	19
Grafik 5: Sektörlerin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı (Muğla-Türkiye).....	21

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesinde yer almakta olup, 38,68 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut kullanımına bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir.

Planlama alanının büyük bir kısmı 3. Derece Doğal Sit Alanı statüsünde bulunmaktadır. Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2011 tarihli ve 7075 sayılı kararı ile 3. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir. Planlama alanında; Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.11.2001 tarihli ve 770 sayılı kararıyla tescilli korunması gerekli tabiat varlığı bulunmaktadır. Aynı zamanda alan ve çevresinde bulunan koruma alanı sınırları Kurulun 24.05.2018 gün ve 6822 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak kesinleşmiş olup, bu koruma alanlarının bir kısmı planlama alanında bulunmaktadır.

Ayrıca, planlama alanın yaklaşık 38 hektarlık kısmı, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde bulunan 250 Ada 2 Parsel ve 353 Ada 152-155-156-157-158-160-161-162 Parsel sayılı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan alan 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

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, yabancı uyrukluların 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.

Planlama alanı çevresinde en önemli ulaşım aksı Turgut Reis ilçesi ile Yatağan ilçesi arasında ulaşımı sağlayan D330 karayoludur. Planlama alanı yakın çevresiyle değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde D-330 karayolu bulunmakta olup karayolunun

çevresinde alışveriş merkezleri ile alanın güneyinde Yahşi Plajı, Aktur Koyu, Bitez Koyu, güneydoğusunda Bodrum Limanı, güneyinde ise Ortakent Yahşi Limanı bulunmaktadır.

Planlama alanı ve çevresindeki meri planlara bakıldığında, planlama alanının batısında Ortakent Mahallesi kentsel yerleşik alanı ile kuzey güney doğrultusunda gelişen Ticaret alanları ile güneyinde sahil boyunca gelişen gelişme konut alanları bölgenin gelişen turizm kimliği ve artan nüfusa paralel olarak çekim unsuru oluşturmaktadır.

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 revizyon imar planı hazırlanmıştır. Revizyon imar 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 Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

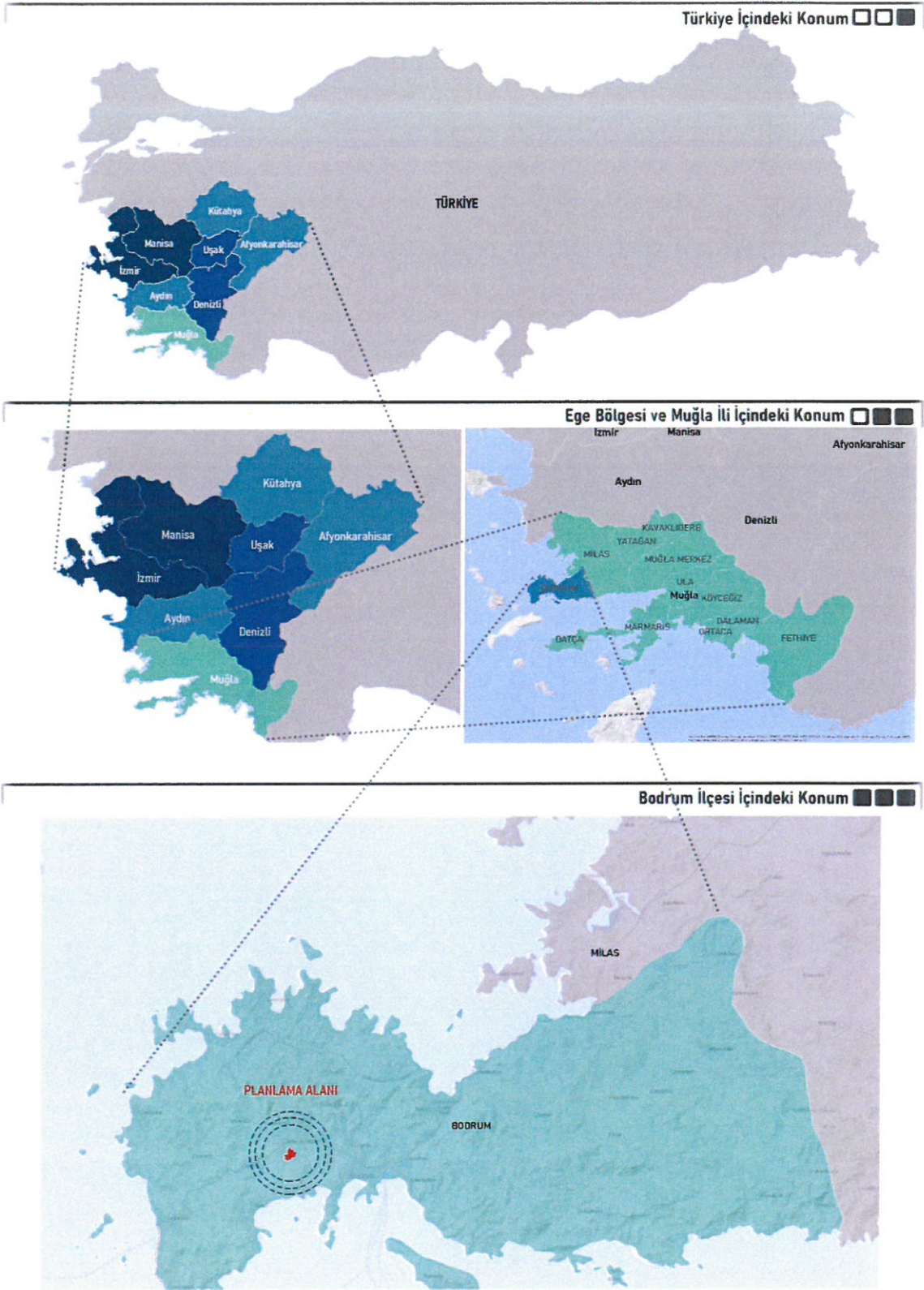
2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

Muğla ili, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ege Bölgesinde İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla, Afyonkarahisar, Kütahya

ve Uşak illeri bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı, 13 ilçesi bulunan Muğla ili, 12.974 km²'lik yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %1,6'sını oluşturmaktadır. Muğla ili, komşu illeri olan Antalya'ya 313 km, Aydın'a 98 km, Burdur'a 238 km; diğer büyük iller olan Ankara'ya 618 km, İzmir'e ise 211 km mesafe uzaklıktadır. (Muğla Valiliği, 2022)

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Bodrum ilçesinin yüzölçümü 650 km² olup, Muğla ilinin batısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde ve doğusunda Milas ilçesi, güneyinde Datça ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Önemli bir turizm merkezi olan Bodrum ilçesinin 174 km uzunluğunda kıyı şeridi bulunmaktadır. 38,68 hektar büyüklüğüne sahip olan planlama alanı Muğla ilçesinin güneyinde bulunan Ortakent Mahallesi'nde yer almaktadır. (Muğla Valiliği, 2022)



Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

2.1.3 Tarihsel Gelişim

Bodrum ilçesinin yer aldığı Ege Bölgesi, Eskiçağlar'da dünyanın önemli siyasi ve uygarlık merkezlerinden biri olmuştur. Eski uygarlıkların çoğu, Ege ve Akdeniz kıyılarında, özellikle de doğu kesiminde sıralanmıştır. Sümer, Mısır, Asur, Babil, Fenike, Hitit, Girit ve Yunan Uygarlıkları başta olmak üzere en ileri seviyedeki toplumlar, Asya, Avrupa ve Afrika Kıtaları arasındaki bu geçit bölgede var olmuşlardır. Bodrum, Akdeniz'le, yine bir uygarlık beşiği olan Ege'nin tam arasındaki konumundan dolayı Anadolu'da iz bırakan bir uygarlığa tanıklık etmiş, her dönem jeopolitik önemini korumuş bir yerleşim olmuştur.

Mitolojik adı Halikarnassos olarak bilinen Bodrum'un M.Ö. XI. Yüzyılda Karyalılar tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Herodot'a göre, Halikarnassos, M.Ö. VII. Yüzyılda Dorlar'ın kurduğu 6 kenti içeren Heksapolis birliği içinde yer almaktadır. M.ö. 550'de Lidya kralı Kraissos'un kente egemen olmuştur. M.ö. 546'da Lidya devleti tarihten silinince, Karyalılar Pers egemenliğine girmiştir. Mausolos (M.ö. 377-351) zamanında Mylasa (bugünkü Milas) olan başkent Halikarnassos'a taşınmıştır. Kentte Karya satrabı Mausolos'un sarayı ve dünyanın yedi harikasında biri olan Maussoloion bulunmaktaydı. Mousolos'a mezar olarak yapılan yapı ve Mausolos'un sarayı büyük bir depremle yıkıldı günümüze kadar gelememiştir. Eserin taşları, daha sonra Aziz John Şövalyeleri tarafından Bodrum Kalesi'nin yapımında kullanıldı.

M.Ö. 192'de Roma'nın uydusu haline gelen kent, M.Ö. 189'da Rodos denizcilerinin, M.Ö. 88'de kısa bir süre Pantos kralı Mithridates'in egemenliğine girmiştir. Roma dönemine gelindiğinde Halikarnassos'un Asia eyaleti içinde yer aldığı bilinmektedir. Kent, XII yüzyılın ikinci yarısında Anadolu Mentеше Beyliği'ne geçmiştir. XIV. Yüzyılda Rodos'un Aziz Sean John Şövalyeleri tarafından yönetilmiştir. Bodrum'un bugün sembolü olan kalelerini, Mentеше Beyliği'ne ait eski bir Türk kalesinin üzerine inşa etmişlerdir. Ancak 1523'de Kanuni Sultan Süleyman Rodos'u fethedip Akdeniz bir Türk gölü haline gelince, şövalyeler kalenin anahtarını Osmanlılara teslim ederek ve Malta'ya gitmişlerdir. Kentin, Osmanlı Donanmasında gemi tersanelerinin olmasının yanı sıra doğal bir liman olması özelliğiyle Osmanlı topraklarında önemli bir yeri olmuştur.

1675 yılında Evliya Çelebi, Batı Anadolu'ya yaptığı gezide Bodrum'a da uğramıştır. Burası için şehir limanınının 200 gemi barındıracak kapasitede olduğunu seyahatnamesinde kaydetmiştir. 1775 yılına ait Osmanlı arşiv kayıtlarında, Rus donanmasının Çeşme'de Osmanlı donanmasını yakması sonucu, yeni savaş gemilerinin inşasının gündeme geldiğini ve

bu bağlamda Bodrum'da bir tersane kurulup, 1784-1831 tarihleri arasında 38 ila 47 metre uzunluğunda çeşitli kalyonlar inşa edildiği belirtilmiştir.

Cumhuriyetten sonra uzun süre bir sürgün yeri ve önemsiz küçük bir kasaba olarak kalmıştır. 1970'li yıllardan sonra gelişme göstermeye başlayan Bodrum, turizmde öncelikli bölgeler arasına girdikten sonra eski önemini tekrar kazanmaya başladı. Doğa ile başbaşa sakin bir kasaba olması özelliğiyle Bodrum'un cazibesi artmış, bugün Türkiye'nin en önemli turizm ve eğlence merkezlerinden biri olmuştur.

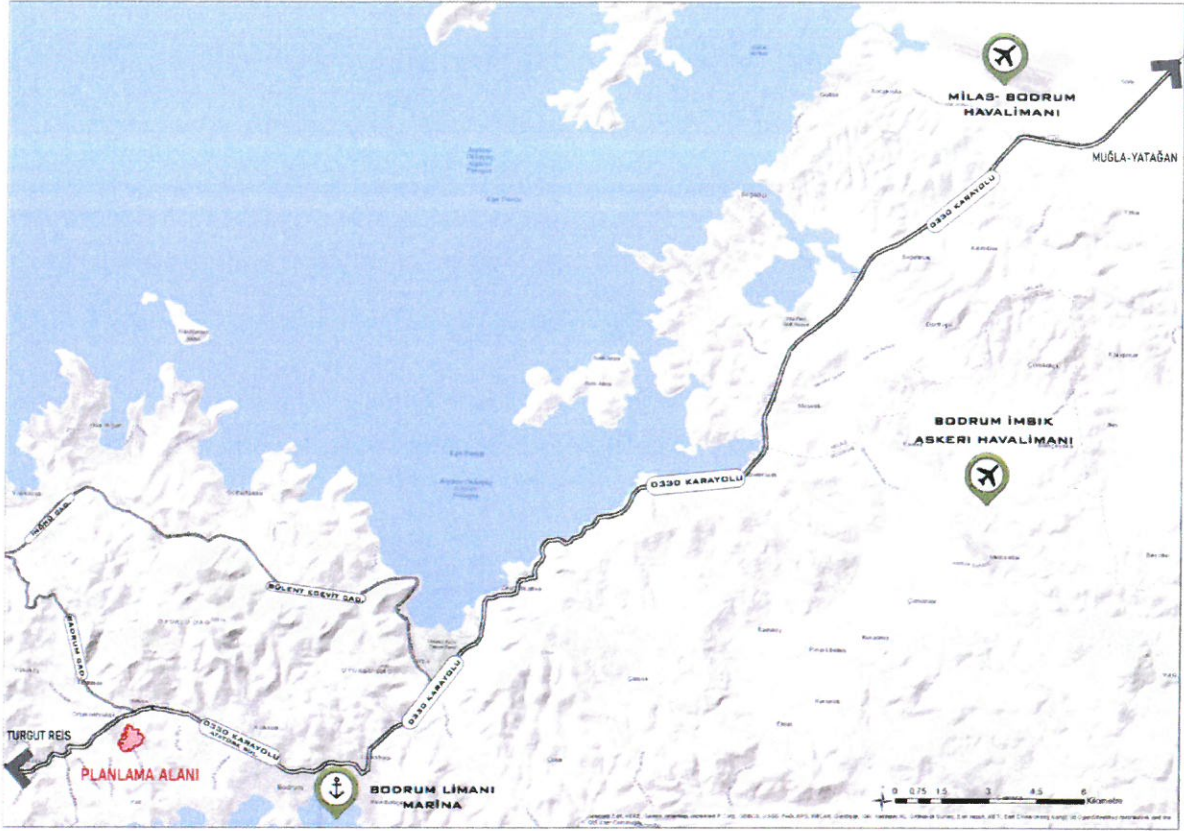
Planlama alanının yer aldığı Ortakent (Müskebi) mahallesinin tarihçesi; M.S. 317'den sonra ismi Episkopi (Papaz diyarı) olarak bilinen ve XVI. Yüzyılda Müskebi adını alan yerleşimin bilinen tarihi M.Ö. 1400 yılına dayanmaktadır. Müskebi'de tarihten günümüze kadar gelen bazı yapılar bulunmaktadır. Bunlardan birisi Değirmen Dağı'ndaki manastırdır. Bu manastırın M.S. 317'de yapıldığı düşünülmektedir. (The Guide Bodrum, 2020)

2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Muğla iline Denizli yönünden D330, İzmir-Aydın yönünden D550 ve Antalya-Fethiye yönünden D400 Devlet Karayolları ile ulaşılmaktadır. Muğla ilinde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

Deniz ulaşımı kapsamında ise Bodrum, Fethiye, Marmaris, Datça ve Milas-Güllük'te limanlar, yat limanları ve yolcu iskeleleri bulunmaktadır.

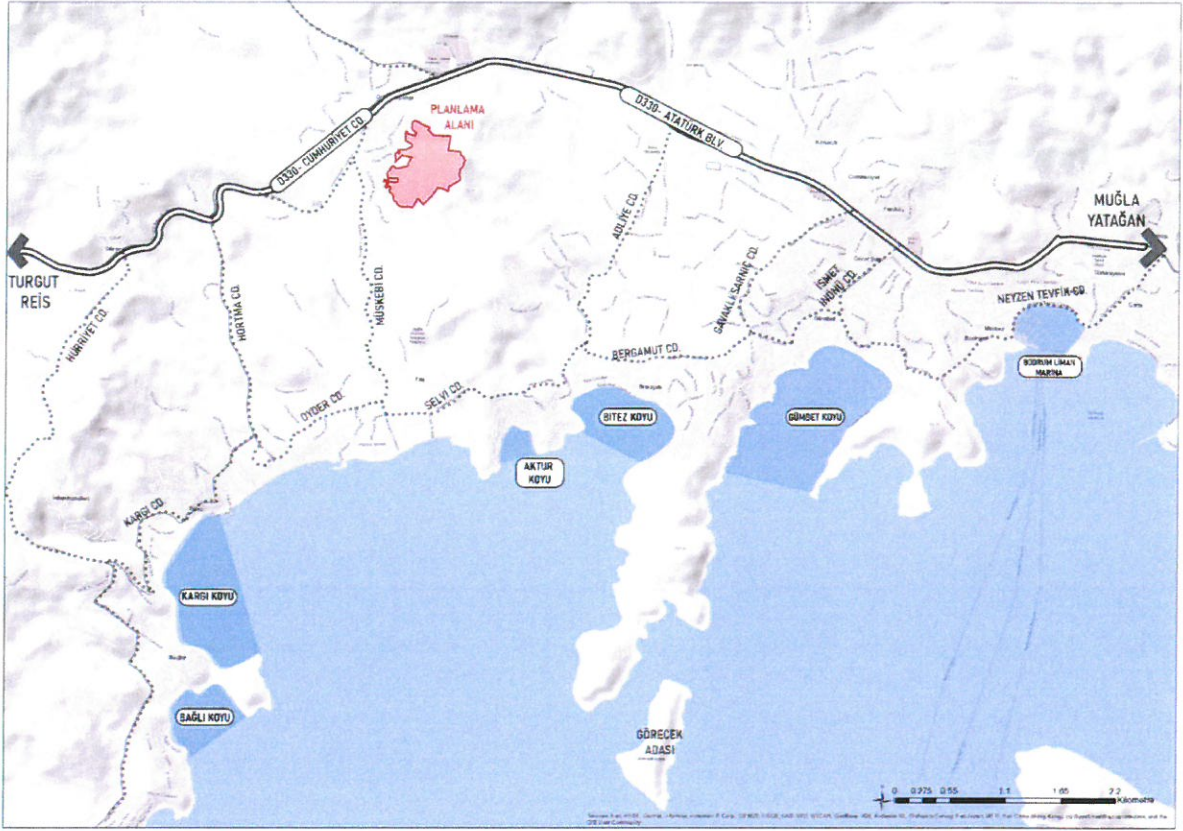
Planlama alanının yer aldığı Bodrum ilçesi ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum'a en yakın havaalanı, 35 km. mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı'dır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km. mesafedeki Aydın ilinin, Söke ilçesinde yer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



Harita 3: Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri

Bodrum ilçesi ulaşımında Bodrum-Turgutreis-Milas Karayolu en önemli akstır. Planlama alanı yarımadaının ortasında yer almakta olup, Ortakent (Müskebi) mahallesinde karayolu kavşakla ikiye ayrılmakta, bir kolu Turgutreis mahallesine diğeri Yalıkavak mahallesine kadar devam etmektedir. Ortakent (Müskebi) mahallesinde; karayolunu sahile bağlayan Ortakent (Müskebi) ve Yahşi yolları planlama alanı çevresindeki 1. kademesahip kent içi yollardır.

D-330 Karayolundan kuzey-güney aksı boyunca sahile bağlanan 2. ve 3. Kademe yollar; Hürriyet Caddesi, Hortma Caddesi, Müskebi Caddesi, Adliye Caddesi, Gavaklı Sarnıç Caddesi ve Simet İnönü caddesidir. Kargı, Oyder, Selvi ve Bergamut Caddeleri ise doğu-batı aksında sahil boyunca uzanan diğerk 2. ve 3. kademe yolları oluşturmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Ulaşım Bağlantıları

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

Nüfus, bir ülkede, bir bölgede, bir evde yaşayan kişilerin oluşturduğu toplam sayı yani popülasyon anlamına gelmektedir. Bir sahada yaşayan insan topluluklarının dağılımlarının, hareketlerinin, sosyal ve ekonomik durumlarının ortaya konulabilmesi, nüfus özelliklerinin analizi ile mümkün olabilmektedir (Tanoğlu, 1966: 31).

Dünya üzerinde nüfusun hızla artması nedeniyle her geçen gün birim alana düşen insan sayısı da artmaktadır. Türkiye'nin coğrafi ve sosyo-ekonomik özellikleri, nüfusun belli şehirlerde toplanmasına neden olmuştur. İnsan yaşamı ve hayati faaliyetler için elverişli alanlar, nüfus bakımından daha kalabalık olurken; insan yaşamını zorlaştıran bölgelerde ise nüfusun daha seyrek ve az olduğu görülmektedir. Bir yerden diğerine olan nüfus farklılıkları, o yerlerin özellikleri ve içinde yaşayan insanların hayat tarzları hakkında bize çok şey anlatır (Tümertekin ve Özgüç, 1997:307).

Türkiye'nin turizm kimliğiyle öne çıkan kenti olan Bodrum ilçesi; 2021 yılı TÜİK verilerine göre Muğla ilinin en kalabalık nüfusuna sahip 1. ilçesidir. (TÜİK, 2021). Muğla ili 1.021.141 kişi nüfusu ile ülke nüfusunun yaklaşık olarak %1,21'ini oluşturmaktadır. Muğla

ili nüfusunun %18,34'ünü oluşturan Bodrum ilçesinin nüfusu 187.284 kişiden oluşmaktadır. Bodrum nüfusunun %51'ini (95.069 kişi) erkek, %49'unu (92.215 kişi) kadın nüfus oluşturmaktadır.

Türkiye'de kentleşme olgusu 1950'li yıllardan sonra ivme kazanmıştır. 1970-80'li yıllara gelindiğinde ise kırdan kente göç çarpık kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu olgunun yaşanmasındaki temel etmenler kentin cazibesi kırsalın ise itici etmenleridir. Sanayi sektörünün yeterli istihdamı yaratmaması sonucunda göç eden nüfus açısından 1980 sonrasında hızlı bir gelişme gösteren turizm sektörü, Muğla ve Bodrum içinde özellikle 1990 yılından sonra önemli bir iş alanı oluşturarak nüfus yapısında hızlı bir artış olmasına sebep olmuştur.

Muğla ilinin nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Bodrum ilçesi nüfusunun Muğla ili nüfusu içerisindeki oranında da artış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %7,71 iken 2020 yılında %18,14'e ulaşmaktadır.

Tablo 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve Oranı

Yıllar	Muğla Nüfusu (Kişi)	Bodrum Nüfusu (Kişi)	Bodrum Nüfusunun Muğla İçerisindeki Oranı (%)
1965	334.973	25.811	7,71%
1970	368.776	27.383	7,43%
1975	400.796	29.490	7,36%
1980	438.145	32.517	7,42%
1985	486.290	37.966	7,81%
1990	562.809	56.821	10,10%
2000	715.328	97.826	13,68%
2007	766.156	105.474	13,77%
2010	817.503	124.820	15,27%
2015	908.877	155.815	17,14%
2020	1.000.773	181.541	18,14%

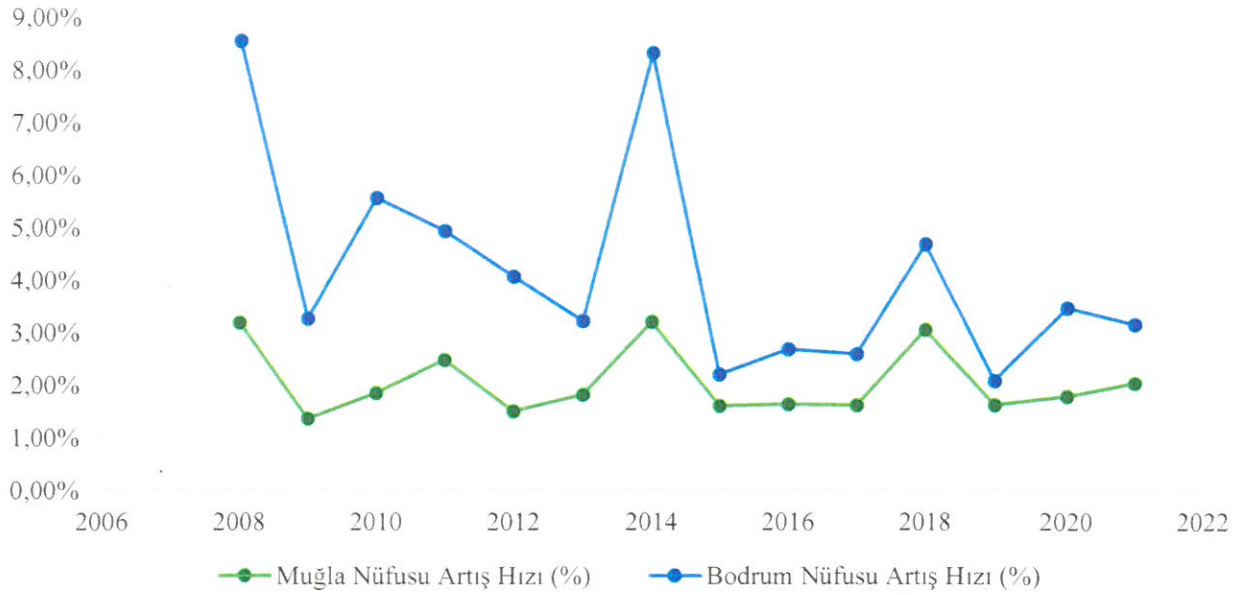
Kaynak: (TÜİK, 2021)

Muğla ili ve Bodrum ilçesinin nüfusu yıllara göre benzer şekilde artış göstermekle birlikte, nüfusun artış hızına bakıldığında nüfus artış hızı 2010-2014 yılları arasında zamanla azalmaktadır. 2014 yılında nüfus artışındaki büyük artış sonucunda nüfus artış hızı da pik yapmıştır. Nüfus artış hızı 2010-2021 yılları arasında değişkenlik gösterse de son on yılda genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı

Yıllar	Muğla Nüfusu (kişi)	Muğla Nüfusu Artış Hızı (%)	Bodrum Nüfusu (kişi)	Bodrum Nüfusu Artış Hızı (%)
2010	817.503	1,85%	124.820	5,57%
2011	838.324	2,48%	130.990	4,94%
2012	851.145	1,51%	136.317	4,07%
2013	866.665	1,82%	140.716	3,23%
2014	894.509	3,21%	152.440	8,33%
2015	908.877	1,61%	155.815	2,21%
2016	923.773	1,64%	160.002	2,69%
2017	938.751	1,62%	164.158	2,60%
2018	967.487	3,06%	171.850	4,69%
2019	983.142	1,62%	175.435	2,09%
2020	1.000.773	1,79%	181.541	3,48%
2021	1.021.141	2,04%	187.284	3,16%

Grafik 1: Muğla ili ve Bodrum İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği



Kaynak: (TÜİK, 2021)

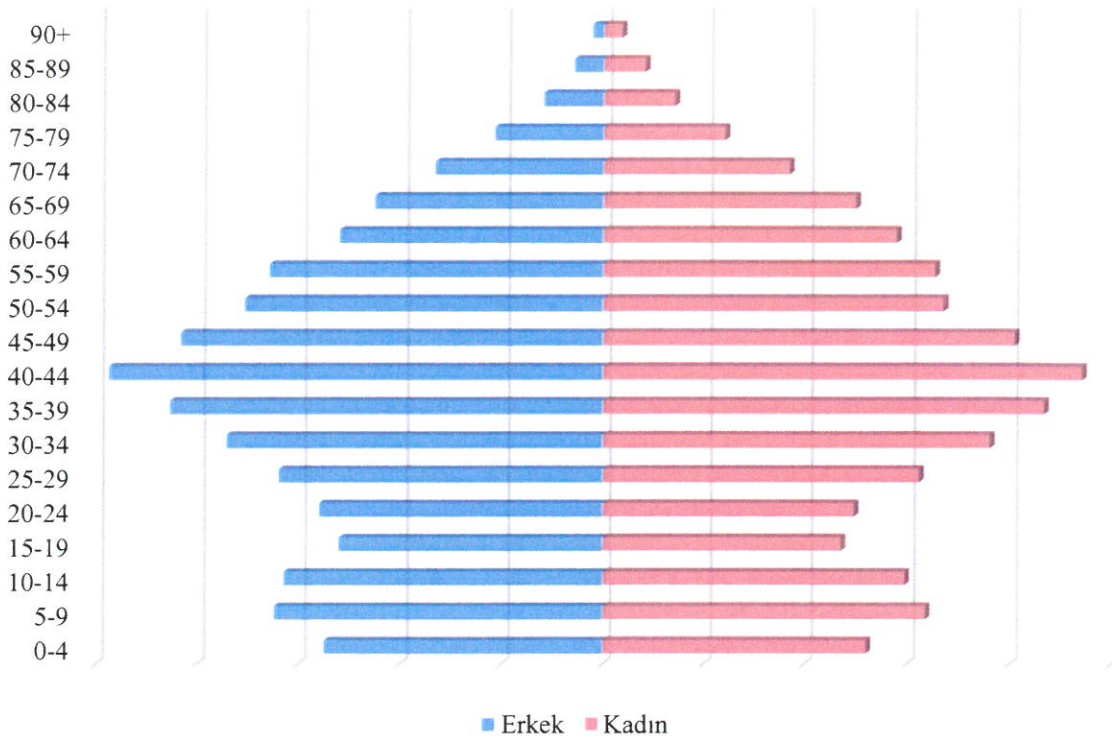
Bir nüfusun hem yaş hem de cinsiyet yapısını incelemenin ve bu bakımdan yapılacak karşılaştırmaların en önemli aracı nüfus ya da yaş piramitleridir. Piramit iki tarafta bulunan çubuk grafiklerden meydana gelmiştir. Grafiğin sağ tarafı kadın sol tarafı erkek nüfusu göstermektedir. Yatay ekseninde mutlak nüfus sayısı, dikey ekseninde ise yaş grupları yer almaktadır. Nüfus piramidinin biçimini belirleyen en önemli unsur doğumlardır. Doğum hızlarının yüksek olması çocuk sayısının fazla olmasına ve bu da piramidin tabanının genişlemesine neden olmaktadır.

Bodrum ilçesi nüfusunun yaş dağılımı piramidi incelendiğinde; doğum hızının yüksek olmadığı ve çocuk sayısının orta yaş grubu (20-44 yaş) sayısından az olduğu, Bodrum ilçesinde çalışma çağı nüfusunun genç nüfustan fazla olduğu görülmektedir.

Bu tip piramitlerin görüldüğü toplumlarda doğurganlık oranı oldukça düşük olmakla birlikte ölüm durumu da oldukça azdır. Toplam nüfus içinde olgun ve yaşlı nüfus oranı fazladır. Bodrum ilçesindeki aktif ve yaşlı nüfus, toplam insan sayısının büyük bölümünü meydana getirmektedir. 0-4 yaş aralığındaki nüfusun azlığı doğum oranının düşük olduğunu göstermekle birlikte doğurganlık oranı azda olsa nüfus artışı hala varlığını sürdürmektedir.

Doğal nüfus artış hızının düşük olması nedeniyle, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payı ülke geneline göre düşüktür. 65 ve üzeri yaştaki emekli nüfusun yaşamak için Bodrumu ve dolayısıyla planlama alanını tercih etmesiyle 65 yaş üzeri nüfusun oranı, ülkedeki yaşlı nüfus oranından fazladır.

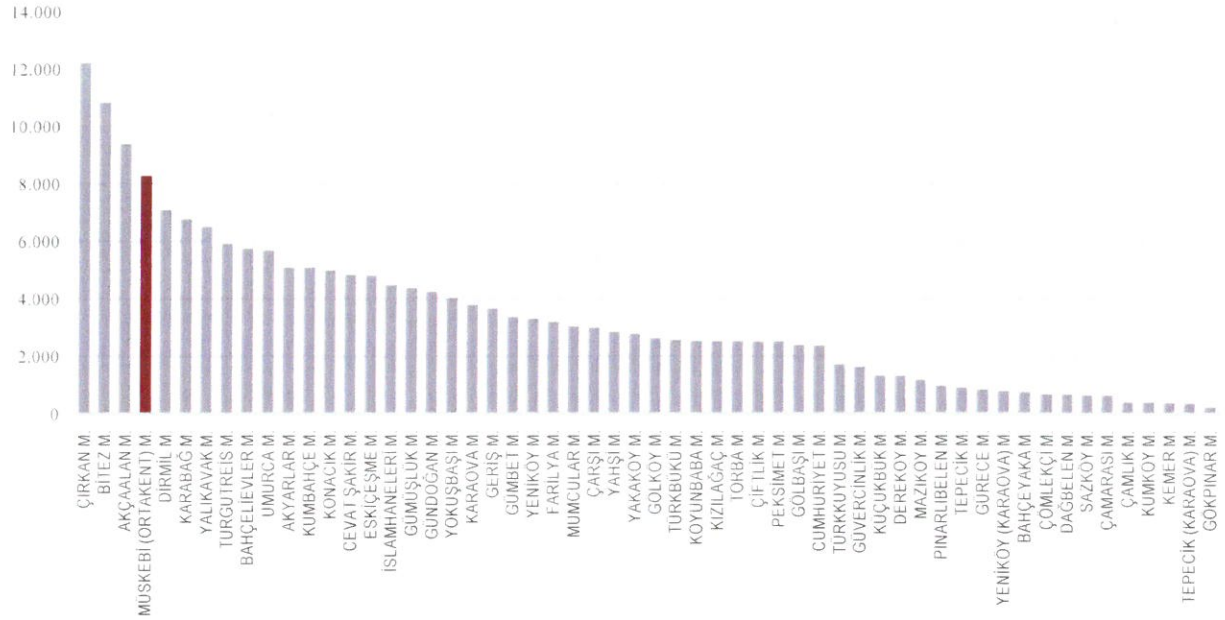
Grafik 2: Bodrum İlçesi Nüfusu Yaş Dağılımı Piramidi



Kaynak: (TÜİK, 2021)

Planlama alanının yer aldığı Ortakent Mahallesi'nin nüfusu Bodrum ilçesinde bulunan 56 mahalle arasında 4. sırada yer almaktadır. Bodrum ilçesinin güneyinde yer alan Ortakent Mahallesi, Bodrum ilçesinin nüfusu fazla olan mahallelerindedir.

Grafik 3: Bodrum İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı



Kaynak: (TÜİK, 2021)

Planlama alanının bulunduğu Ortakent Mahallesi nüfusu 2018 yılında 7.390 kişi iken son 5 yılda artış göstererek 2021 yılında nüfusu 8.275 kişidir. Ortakent Mahallesi, Bodrum İlçesi mahalle nüfusu büyüklüğü sıralamasında 4.sırada yer almaktadır.

Ortakent Mahallesi nüfusu son 5 yılda ülkemizde, Muğla ili ve Bodrum ilçesinde görülen nüfus artışına paralel olarak sürekli artış göstermektedir.

Tablo 3: Türkiye, Muğla ili, Bodrum İlçesi ve Ortakent Mahallesinin Beş Yıllık Nüfus Değişimi

Yıl	Türkiye	Muğla	Bodrum	Ortakent (Muskebi) Mahallesi
2017	80.810.525	938.751	164.158	-
2018	82.003.882	967.487	171.850	7.390
2019	83.154.997	983.142	175.435	7.714
2020	83.614.362	1.000.773	181.541	8.049
2021	84.680.273	1.021.141	187.284	8.275

Kaynak: (TÜİK, 2021)

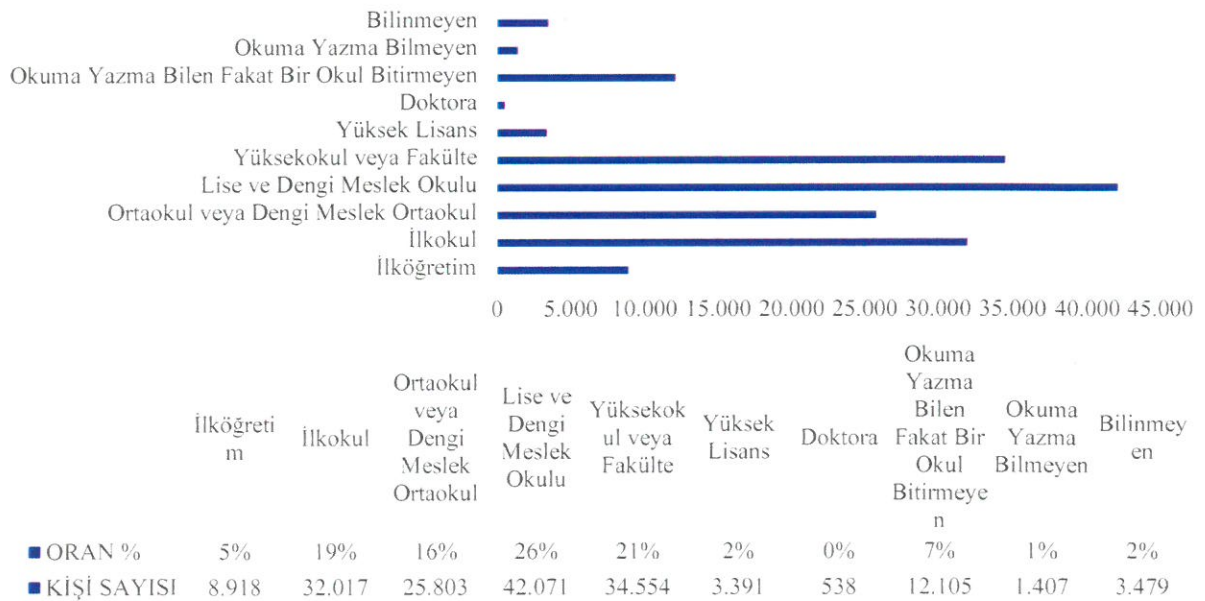
Hanehalkı Büyüklüğü

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.

Eğitim Yapısı

Bodrum ilçesinin okuryazarlık durumu 2020 yılı TÜİK verilerine göre incelendiğinde; ilçe nüfusunun %7'sinin okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %2'sinin yüksek lisans, %16'sının ortaokul, %19'unun ilkökul, %15'inin lisans ve %26'sının lise mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bodrum ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun yalnızca %1'ini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise mezunu kategorisidir.

Grafik 4: Bodrum İlçe Nüfusunun Okuryazarlık Durumu



Kaynak: (TÜİK, 2020)

Nüfus ve Göç Hareketleri

Cumhuriyet döneminde 1927 yılında gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında 15.694 kişi olan Bodrum yarımadasının nüfusu 1980’li yıllara kadar Türkiye nüfus artış hızının altında gelişme göstermiştir.

1970’li yıllarda bölgenin “Birinci derece öncelikli turistik merkezler” arasına alınması sonrası, bölge nüfusunda çok hızlı bir artış görülmeye başlamıştır. 1980’li yıllardan sonra Bodrum yarımadasında gerçekleştirilmeye başlayan turizm yatırımları ve paralelindeki yazlık konut talebi göç sonucu oluşan nüfus artışını tetiklemiştir.

Planlama alanı ile ülke genelinin nüfus artış hızı arasında görülen farklılaşma demografik yapının bütününde de görülmektedir. Söz konusu alanının doğal nüfus artış hızının düşük olması nedeniyle, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payı ülke geneline göre düşüktür. 65 ve üzeri yaştaki emekli nüfusun yaşamak için Bodrumu ve dolayısıyla planlama alanını tercih etmesiyle 65 yaş üzeri nüfusun oranı, ülke oranından oldukça fazladır.

Planlama alanı, Bodrum ilçesi içinde yer alan diğer yerleşimler gibi sahip olduğu doğal ve tarihi güzelliklerini özellikle 1980’li yıllardan sonra ulaşım, altyapı gibi yatırım hizmetleri ile destekleyip turizmin gelişimine ivme kazandırmasından sonra bölge içinde yer alan yerleşmeler birer cazibe noktası olmuştur. Planlama alanında dışarıya göç eğitim amaçlı vb. nadir sebepler dışında yok denecek kadar azdır.

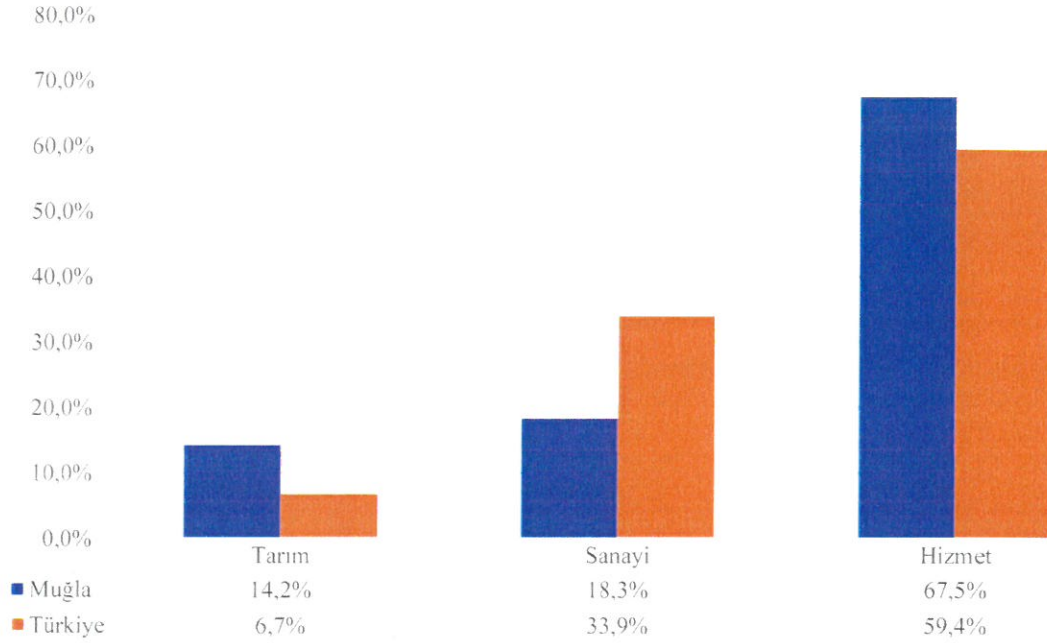
2.4 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Bodrum ilçesini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını ve Muğla ili ve Türkiye ekonomisine olan katkısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 2015 yılında 908.877 kişinin yaşadığı Muğla, ekonomik aktivite turizm, tarım ve madencilğe dayalı bir görünüm sergilemektedir.

Muğla’da Gayrisafi Yurtiçi Hasıla içerisinde en yüksek pay hizmetler sektörüne aittir. Tarımın payı ülkenin genel payından daha yüksek iken, sanayinin payı daha düşüktür.

Grafik 5: Sektörlerin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı (Muğla-Türkiye)



Kaynak:(TÜİK,2020)

TÜİK verilerine göre, 2020 yılı itibariyle Muğla il genelindeki istihdama göre sektörel dağılım, %14,2 tarım, %67,5 hizmetler ve %18,3 sanayi olarak dağılmaktadır. Bodrum ilçesinde benzer şekilde hizmetler sektörü ön planda olup, onu tarım ve sanayi sektörü izlemektedir. Yerel araştırmalar bu oranların yaklaşık olarak devam ettiğini göstermektedir.

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

Hizmetler

Bodrum da doğa ve deniz, eğlence, kültür ve yat turizmi gibi çok çeşitli turizm türleri yapılabilmektedir. Bodrum, konumu nedeniyle iklimi oldukça güzel bir Ege sahil yerleşmesidir. Bodrum kıyılarınının 174 km uzunluğu vardır. Bitez ve Ortakent (Müskebi) plajları mavi bayraklıdır. Çeşitli su sporları, yatçılık, sörfçülük için kıyı şekilleri ve rüzgârı uygundur. Çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapan Bodrum da bulunan tarihi yapıtlar, antik şehirler yerli ve yabancı turistleri ilçeye çekmektedir.

Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde turizme dönük faaliyet gösteren kısmen küçük ölçekli işletmeler ile turizme dönük ticari işletmeler, zanaatkar ve esnaf ise yoğunluk

bakımından Ortakent (Müskebi), Yahşi ve Bitez mahallelerinde bulunmaktadır. Daha büyük ölçekli işletmeler ile, alışveriş merkezleri ise çoğunlukla Ortakent – Turgutreis karayolu aksı ve Ortakent – Yalıkavak karayolu aksı üzerinde yer almaktadır.

Tarım

Bodrum da turizmin gelişim gösterdiği 1970'lere kadar tarımsal üretimin, özellikle narenciye yetiştiriciliğinin öneminden bahsedilebilirken, günümüzde tarım sektörü ekonomik anlamda turizm ve ticari hizmetlerle karşılaştırılmayacak boyutta geri kalmıştır.

Mandalin, greyfurt, limon, bergamot, zeytin, incir, badem, keçiboynuzu, defne, salep, kekik, adaçayı, tilkişen, ebe gümece, mersin, frenk inciri, turp otu, acı ot gibi bitkilerin üretimi giderek azalmaktadır.

Merkezi konumu nedeni ile ilçenin sosyo-kültürel ve ticari merkezi olarak gelişme gösteren planlama alanının da yer aldığı Ortakent mahallesi ile Yahşi mahalleleri, Konacık mahallesinden başlayan ticaret aksının da devamı niteliğindedir. Buna bağlı olarak, turizm ve ticaret baskın ekonomik etkinlik olarak dikkat çekmektedir.

Sanayi

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

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

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

Sonuç olarak; Bodrum ilçesinin genel ekonomik yapısı içerisinde planlama alanının konumu incelendiğinde turizm ve turizme yönelik ticaret faaliyetlerinin hakim olduğu hizmetler sektörü ön plandadır.

3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi'nde yer almakta olup, alanın büyüklüğü yaklaşık olarak 38,68 hektardır.



Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

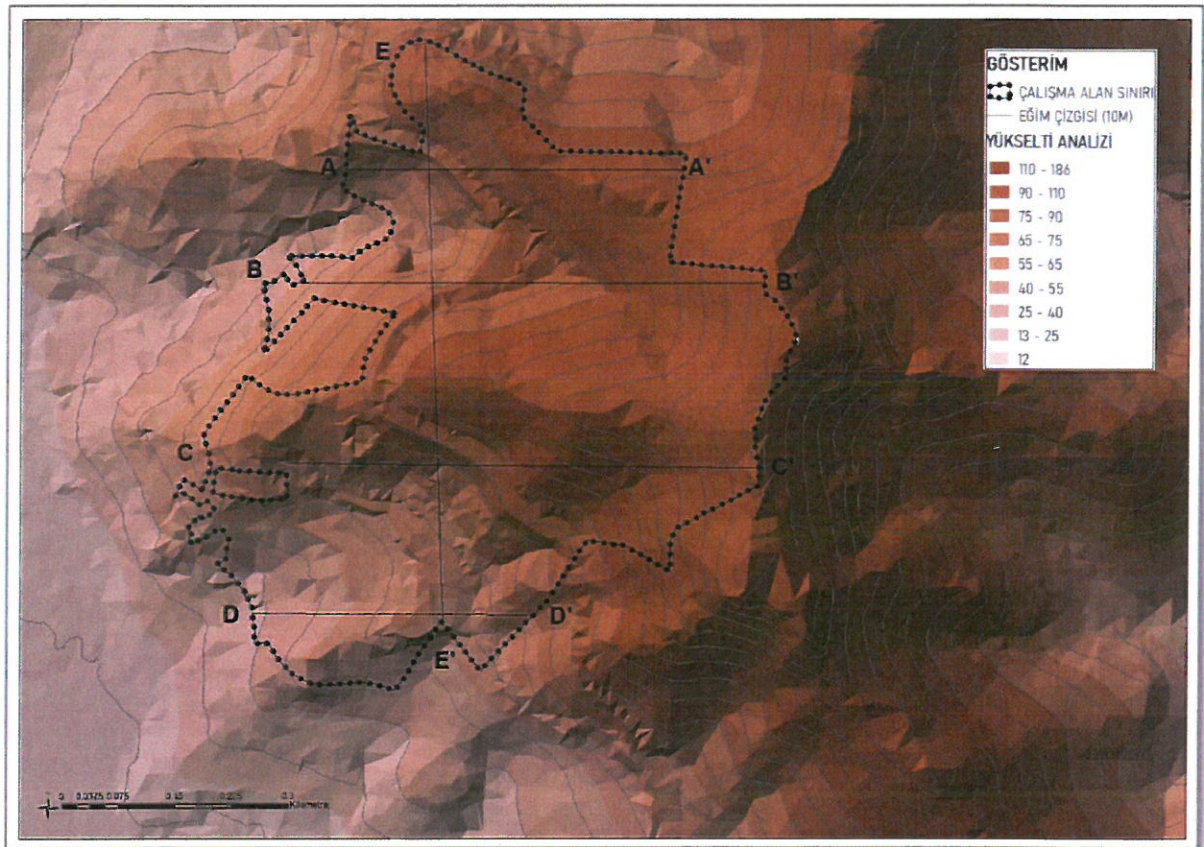
3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Plan çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla planlama alanının doğal yapısı; topografik yapı, eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, deprensellik, jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk açısından Bodrum ilçesi ile birlikte ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların planlama alanı için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

3.2.1 Eşyüksekti Analizi

Arazi kullanım planlamasının öncelikli adımlarından biri arazinin mevcut durumunun tespit edilmesidir. Bu aşamada yapılması gereken işlemlerden biri de arazinin fiziksel ve topoğrafik özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda öncelikle planlama alanının topoğrafik özellikleri incelenerek eşyüksekti analizi yapılmıştır.

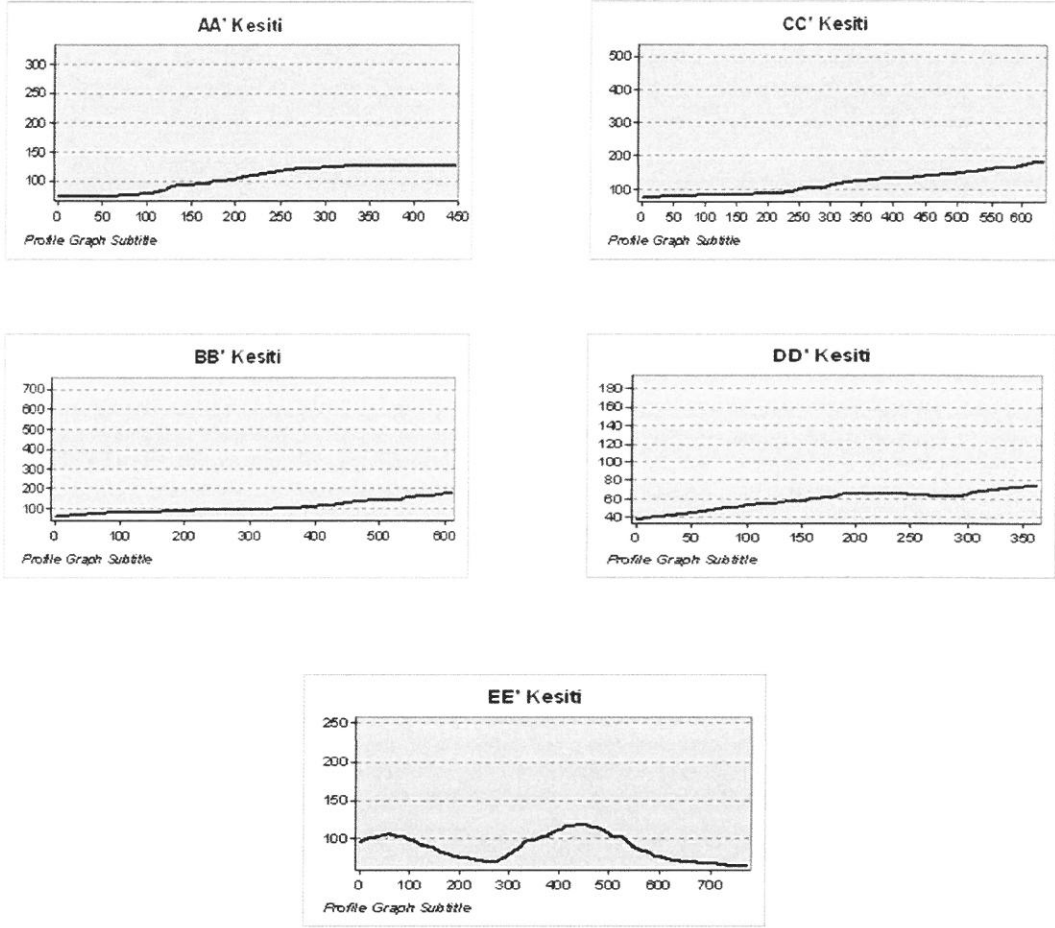
Planlama alanı eşyüksekti açısından incelendiğinde alanın genel olarak batıdan doğuya doğru yükseltinin arttığı gözlemlenmektedir. Alanın yükseklik değerleri 25-110 metre arasında değişiklik göstermekte olduğu ve yükseklik değerlerinin 65-110 metre aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Alan içinde 1 adet vadi olduğu görülmektedir.



Harita 6: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

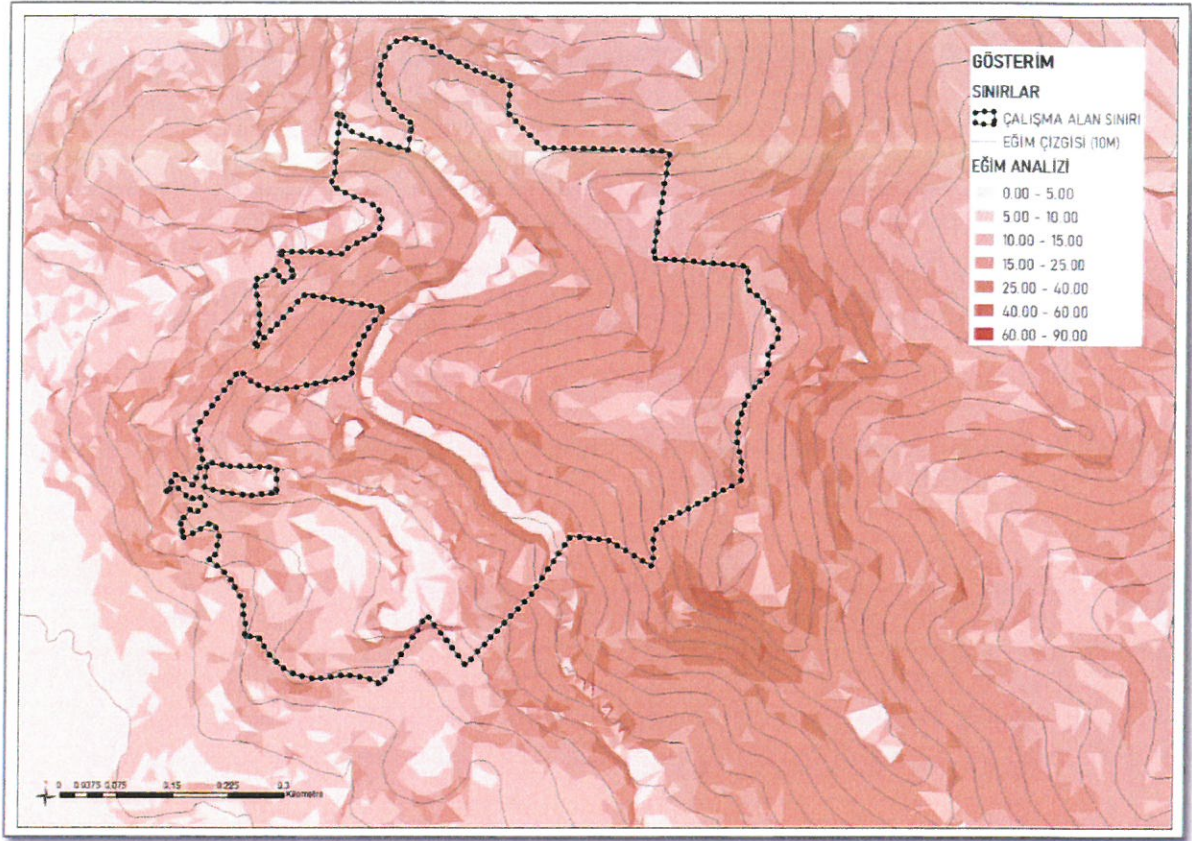
Planlama alanında arazi kesitleri incelendiğinde, alanda yükselti farklılıkları algılanmaktadır. A-A', B-B', C-C' ve DD' kesitinde alanın yükseltisinin batıdan doğuya doğru arttığı görülmekte olup D- D' kesitinde vadi bulunmaktadır. E-E' kesitinde alanın kuzeyden güneye yükselti farklılıkları olduğu görülmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanı Yükselti Kesit Grafikleri



3.2.2 Eğim Analizi

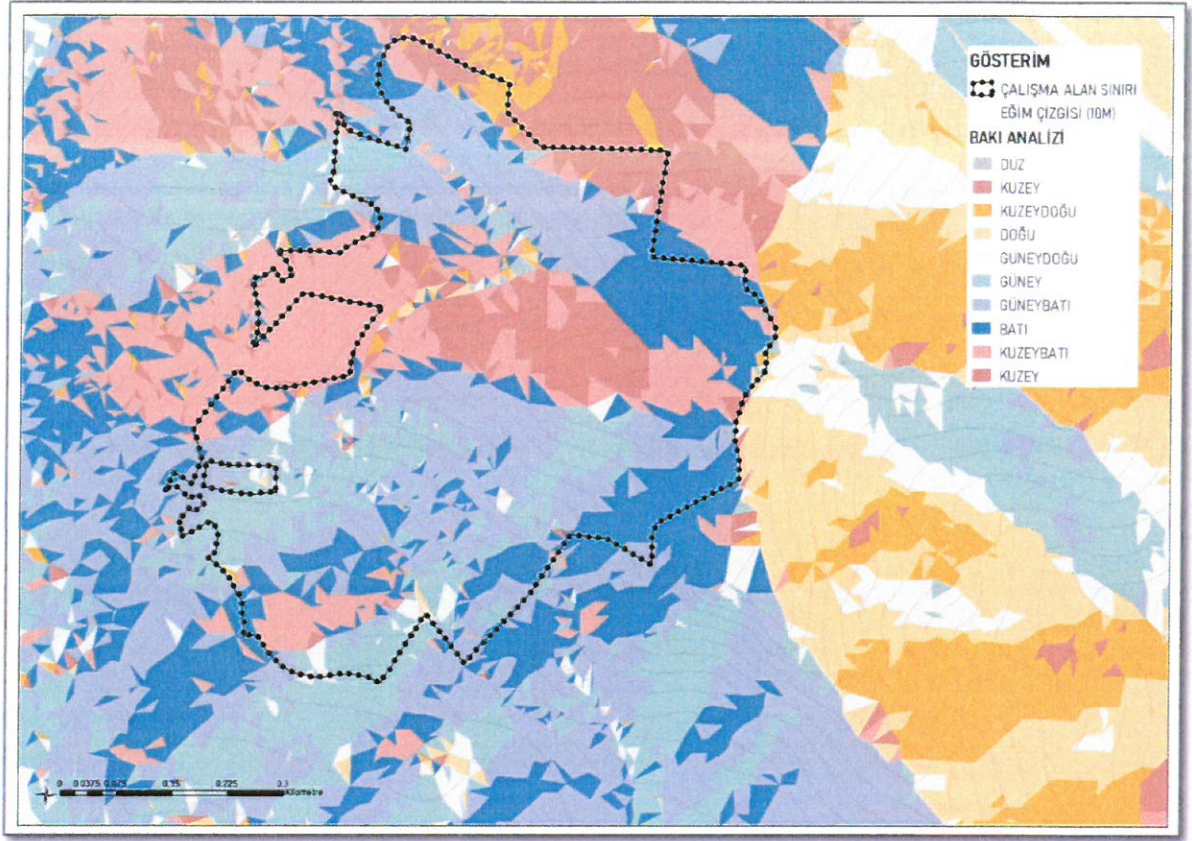
Planlama alanı eğim durumu incelendiğinde genel olarak %15-40 eğim aralığına sahip olduğu görülmektedir. Alanın batısından doğusuna doğru gidildikçe eğimin arttığı, kuzey bölgesinde eğimin genellikle %5-%15 değer aralıklarında ve batı bölgesinin %10-%25 değer aralıklarında yoğunlaştığı görülmektedir. Planlama alanının güneybatı bölgesinin eğim açısından yerleşime daha uygun olduğu görülmektedir.



Harita 7: Planlama Alanının Eğim Analizi

3.2.3 Bakı Analizi

Planlama alanının bakı durumu incelendiğinde, alanın merkezinde kuzey ve kuzeydoğu yönelişi bulunsa da büyük bir kısmının güneybatı ve güney yönelişine sahip olduğu görülmektedir.



Harita 8: Planlama Alanının Bakı Analizi

3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Muğla ilinin, Akdeniz ve Ege bölgeleri içerisinde yer alması ve uzun kıyı şeridi Muğla'yı diğer destinasyonlar arasında özel kılmaktadır. Bölgenin iklim özellikleri de sahip olduğu Deniz-Kum-Güneş turizmini etkileyen çok önemli bir unsurdur. Muğla'nın ortalama güneşlenme süresi 7 saat 48 dakika olarak hesaplanmıştır. Muğla'nın nem oranı %61, ortalama yağış miktarı 1196 mm, yağışlı gün sayısı 98, don tutan gün sayısı ise yaklaşık olarak 34 gündür. Muğla ili ve Bodrum ilçesin de Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Bölge topraklarının %75'i gümr ve verimli orman ve fundalıklarla kaplıdır. (Muğla Valiliği, 2022)

Muğla ili ve Bodrum ilçesi genelinde olduğu gibi planlama alanında da tipik Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. 1975 yılından günümüze kadar yapılan ölçümler neticesinde 20 yıllık ortalama sıcaklık değeri 18.9°C; yıllık ortalama en yüksek sıcaklık değeri 23.7°C; yıllık ortalama en düşük sıcaklık değeri 15°C olarak bulunmuştur. 20 yıldaki en yüksek sıcaklık 44°C (1987 Temmuz) ve en düşük sıcaklık ise -5.3°C (1976 Şubat) olarak ölçülmüştür. (Muğla Valiliği, 2022)

Basınç

Alınan rasat verilerine göre yıllık ortalama basınç 1009.9 (mb) olup, en yüksek yerel basınç Ocak ayında (1030.6 mb), en düşük yerel basınç ise Aralık ayında (980.6 mb) görülmektedir.

Rüzgar

Bölgede hakim rüzgar yönü “kuzey” ve “güneydoğu”dur. Kuzeyden esen rüzgarların yıl boyu; güneybatıdan esen rüzgarların ise kış aylarında daha etkin olduğu görülmektedir. Yarımada’da yaz aylarında “meltem” kış aylarında ise “Lodos” rüzgarları hakimdir. Rüzgar hızının 17.2 km/saat’ten fazla olduğu ortalama fırtınalı günler sayısı en çok Aralık (5 gün), Ocak (4,6 gün) ve Şubat aylarında (4,8 gün) görülmüştür. Bodrum’da yıllık ortalama rüzgar hızı: 3,1 m/s; yıllık en hızlı rüzgar yönü, güney ve en hızlı rüzgar hızı ise 41,7 m/s’dir. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Nem

Bölgenin deniz kenarında olması nemin yüksek olmasına yol açmaktadır. Hava sıcaklığının düşmesi ve su buharı Kasım, Aralık ve Ocak aylarında, nemin yüksek değerler göstermesine neden olmaktadır. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Yağış

Bodrum ilçesinde yağış, ortalama bağıl nemin en yüksek olduğu Aralık ve Ocak aylarında görülmektedir. Toplam yağış miktarı 742.6 mm’dir. 54 yıllık rasat süresi içinde günlük en çok yağış ise 131,1mm ile Ocak ayında görülmüştür. Ancak son iki yıldır yağış miktarında önemli bir azalma görülmektedir. Karlı ve sisli gün görülmemiştir. Yılda ortalama 1,5 gün dolu, 0,2 gün kırağı, 18,9 gün de oraj görülmüştür. (www.meteoblue.com/tr, 2020)

Bitki Örtüsü

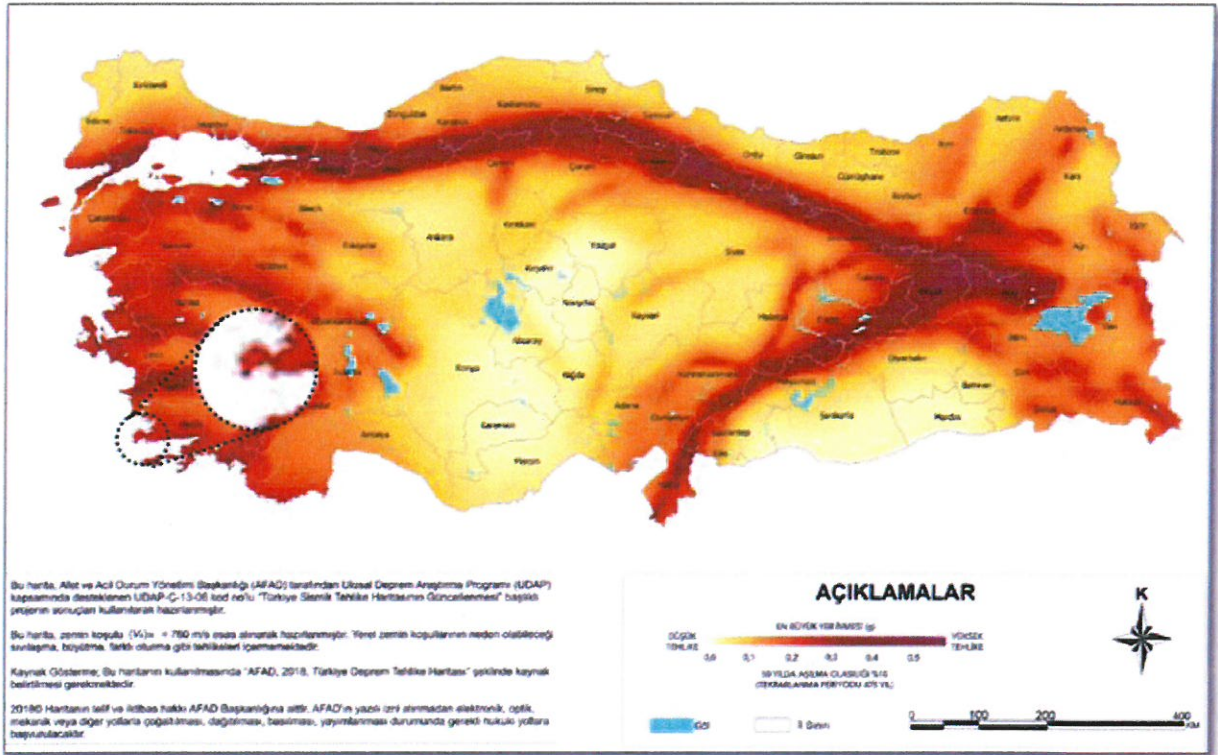
Bodrum Yarımadası, Türkiye Ekolojik Bölgeleri açısından “Ege Dağ Bölümü” kapsamında kalmaktadır. Kızılçam ormanları üzerinde bulunan meşe, karaçam, kestane ve diğer ağaç toplulukları ile alt kısımlarda ise maki formasyonları dikkat çekmektedir.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde bölümlere ayrılmıştır. Deniz seviyesindeki yerlerde maki formasyonu yer alırken, Bodrum-Milas Karayolu’nun batısında yer alan kısımda ise bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile kaplanmıştır. Bodrum-Milas Karayolu’nun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçları bulunmaktadır.

3.2.5 Depremsellik

Bodrum, 18.03.2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre orta-yüksek tehlike (0.2g-0.3g) grubunda yer almaktadır.

Milas diri fay zonları, ilçe sınırları içinde Mumcular mahallesi yakınlarından geçmektedir. Diğer bölgelerde ise irili ufaklı fay hatları mevcut olduğu için ilçe deprem açısından hassas bir noktada bulunmaktadır. Yarımada'da yaşanmış en güçlü deprem 1493 yılında olmuş ve o dönemde kasabanın tamamen yıkılması ile sonuçlanmıştır. 2017 yılı temmuz ayında Gökova körfezinde 6,1 büyüklüğünde gerçekleşen deprem Bodrum ilçesini de etkilemiş ve birçok yapı zarar görmüştür. Bu nedenle bölgede yapılacak yapıların "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve imar planlarına esas jeolojikjeoteknik etütlerde belirtilen koşullara uyularak yapılması son derece önemlidir.

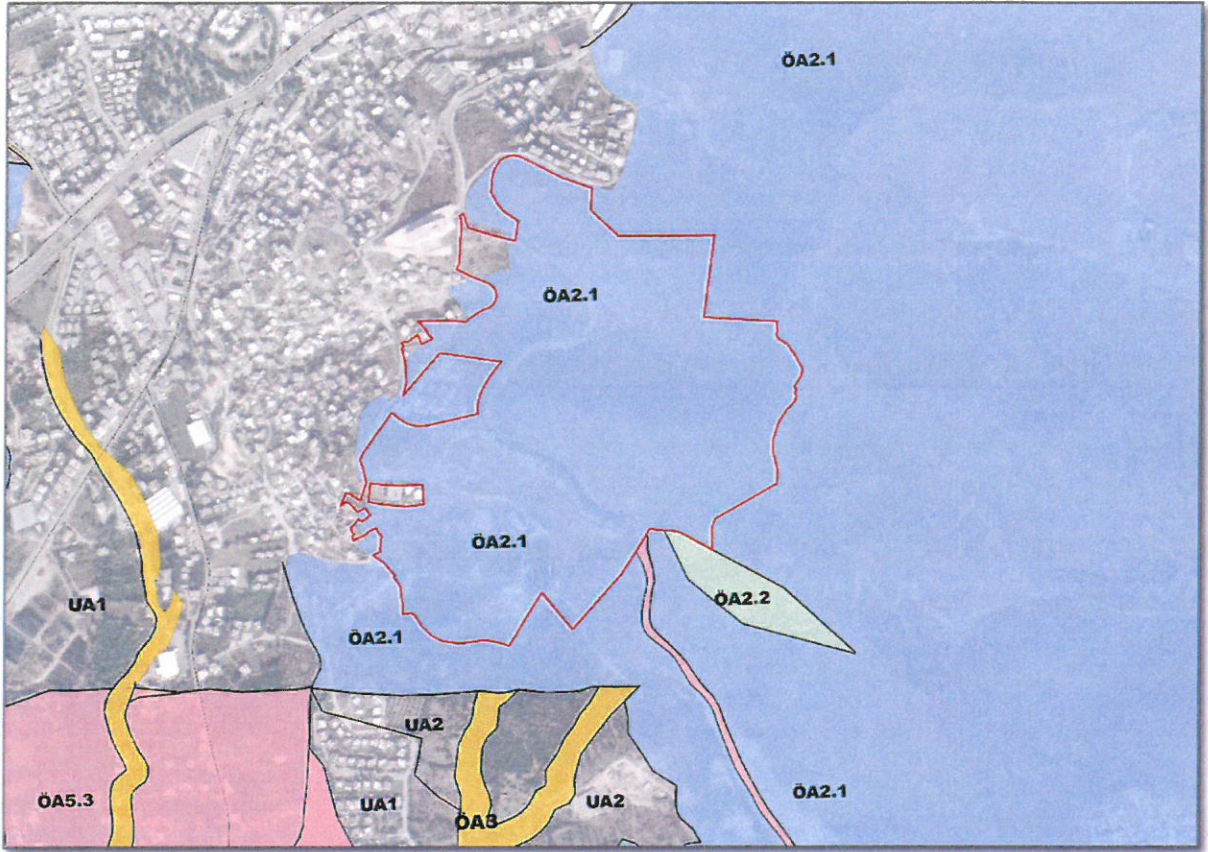


Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

3.2.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanı; Mayıs/2010 tarihli Muğla ili, Bodrum ilçesi Ortakent Köyü 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporuna göre ve 2012/Haziran tarihli Ortakent Belediyesi Muğla- Bodrum- Ortakent Yahşi Mah. Bölgesi İlgili Plan Alanının (246 ha) 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporuna göre Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) alanında kalmaktadır. Önlemler Alanlar 2.1

(Stabilite Sorunlu Alanlar); alanı oluşturan kaya biriminin tüflü kısımlarının zayıf özellikte olması ve yaklaşık %30-40 eğim değerlerine ulaşması sebebi ile etüd alanının yüksek eğimli kaya olan yerlerdir.



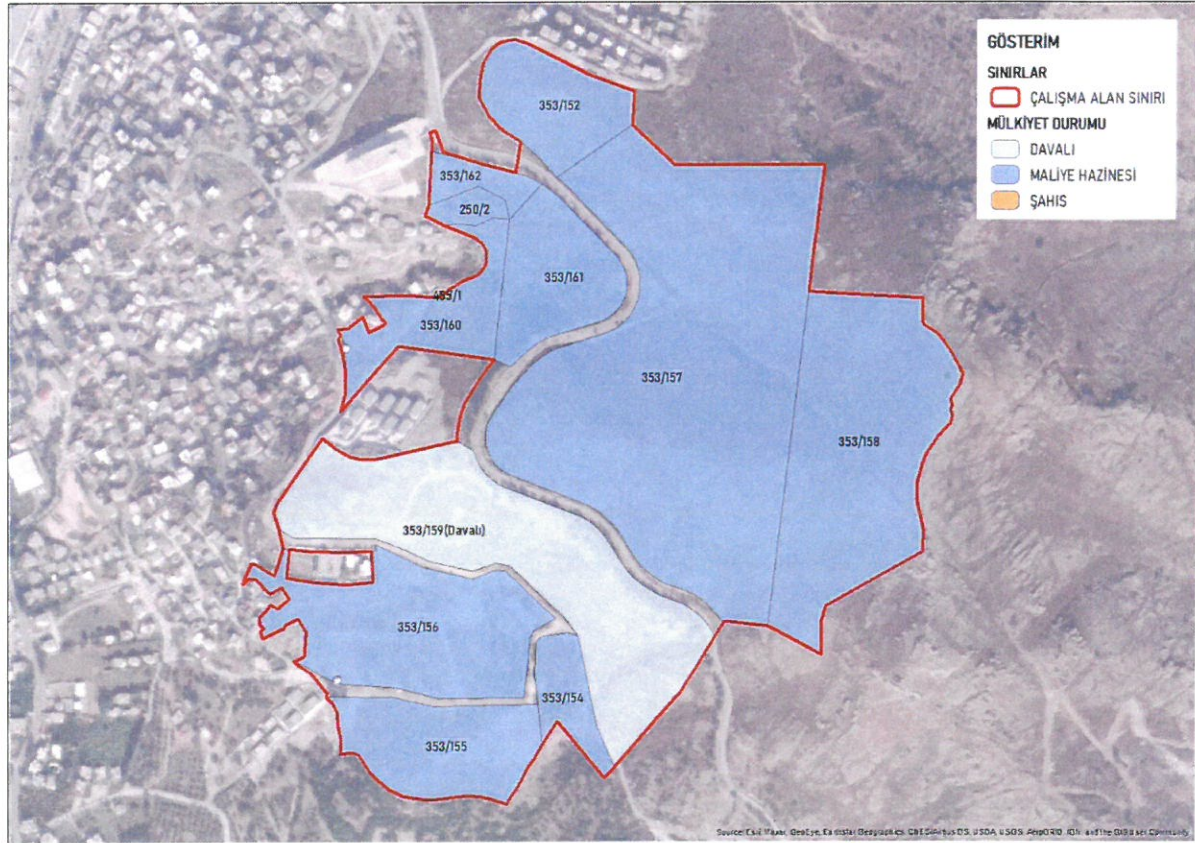
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanı 12 adet parselden oluşmaktadır. 386.758,95 m² büyüklüğüne sahip planlama alanında, tescil harici alanı 22.865,63 m²'dir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

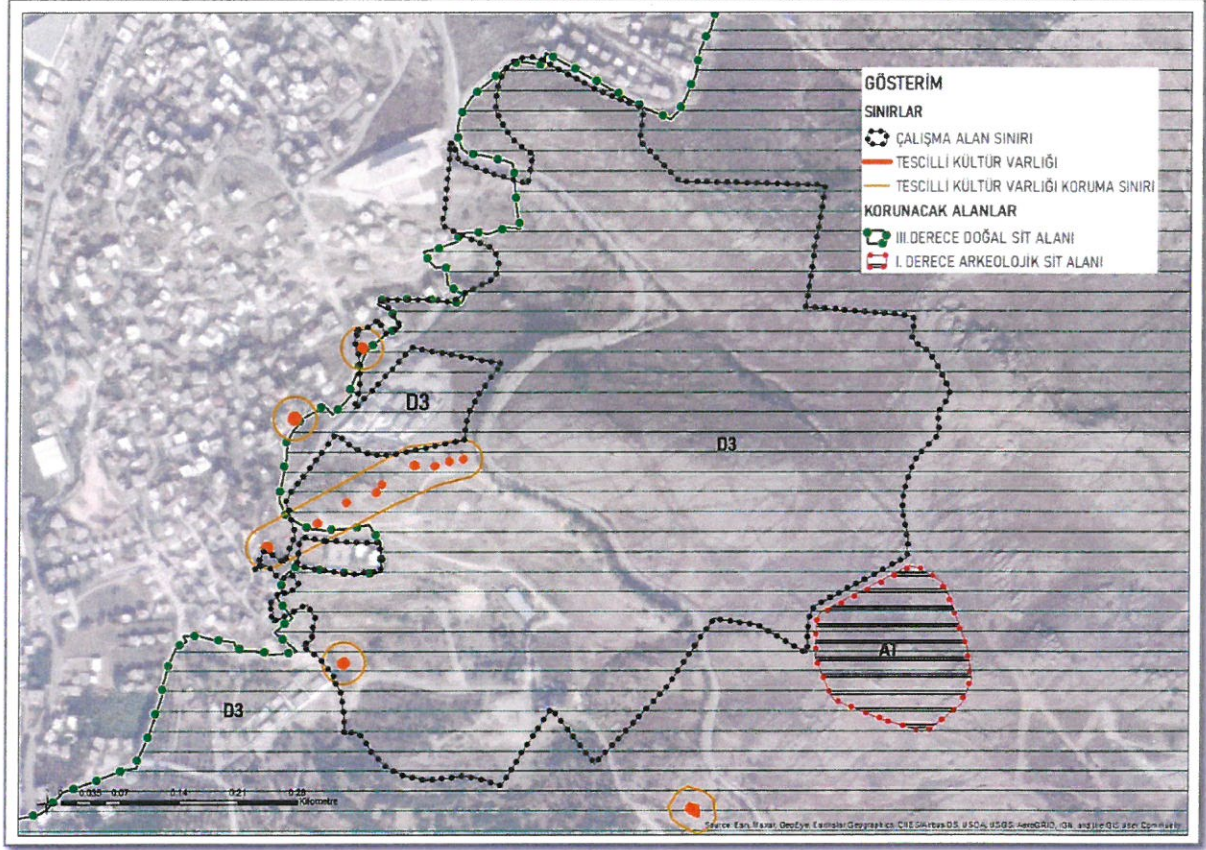
Ada	Parsel	Alan Büyüklüğü(m ²)	Mülkiyet Durumu
250	2	2.759,59	Maliye Hazinesi
353	152	16.498,56	Maliye Hazinesi
	154	7.597,38	Maliye Hazinesi
	155	21.732,93	Maliye Hazinesi
	156	37.065,92	Maliye Hazinesi
	157	125.887,01	Maliye Hazinesi
	158	55.843,74	Maliye Hazinesi
	160	14.773,83	Maliye Hazinesi
	161	18.719,59	Maliye Hazinesi
	162	4.553,72	Maliye Hazinesi
	159	58.398,54	Davalı
455	1	62,51	Şahıs
Toplam Parsel Büyüklüğü		363.893,32	
Tescil Harici Alan		22.865,63	
Planlama Alanı		386.758,95	



Harita 11: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

3.4 SİT ALANLARI

Planlama alanının büyük bir bölümü III. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Alanın batısında ise tescilli kültür varlıkları bulunmaktadır. Alanın çevresinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.



Harita 12: Doğal Sit Alanları ve Arkeolojik Sit Alanları

3.5 KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Proje Daire Başkanlığı Bila tarihli ve E.2554166 sayılı görüşünde;

“Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E.1207497 sayılı görüşünde;

“Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü, 24.04.2022 tarihli ve 2244270 sayılı görüşünde;

“...yapılan incelemede, söz konusu alanların, Kurumumuza ait herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, 2014/1 sayılı genelgede bahsedilen koruma alanlarında kalmadığı, Herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı, ancak Kurumumuz envanterinde olmamasına rağmen 2 adet kaynak suyunun bulunduğu tespit edilmiştir. Tepit edilen kaynak suyu yeri ve güzergahlarının, belirtilen alanlar içinde kalan kısımları yazımız ekinde gönderilen sayısal planda(ncz) taranmıştır. Taralı alanların plan dışı tutulması şartı ile yapılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan çalışmalarının Bölge Müdürlüğümüzce sakıncası bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Bodrum Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü, 26.04.2022 tarihli ve 2407797 sayılı görüşünde;

“...yapılacak olan imar planı değişikliğinde bölgede yakın cami bulunmaması nedeniyle, 3.000 m alanın Cami ve Bahçesi (Yeşil Alan), Müştemilat (wc, şadırvan, lojman), 4-6 Yaş Kur'an Kursu ve Sosyal Alanın yapılabilmesi için imar planı kapsamında değerlendirilmesi Kurumumuzca uygun olacağı...” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 28.04.2022 tarihli ve 754/808001 sayılı görüşünde;

“Söz konusu alan Bölge Müdürlüğümüzün sorumluluk alanı içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephe teşkil etmemekte olup İmar Planı yapılmasında İdareimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş., 28.04.2022 tarihli ve 2571 sayılı görüşünde;

“İlgi yazınızın ekinde gönderilen alanlarda yapılan incelemede imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketimizin herhangi bir alt/üst yapı tesis planlaması bulunmamaktadır. 4646 sayılı sayılı DOĞAL GAZ PİYASASI KANUNU'nun 4. Maddesinde “Doğalgaz dağıtım şirketleri, lisanlarında belirtilen dağıtım bölgesi kapsamında doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmakla yetkili olup, dağıtım bölgesi kapsamında bulunan şehirlerin imarlı alanlar bütününde dağıtım faaliyeti yapmakla yükümlüdür.” Hükümü gereğince firmamız planlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları içerisinde doğalgaz dağıtımını yapmakla yükümlüdür. Planlama alanları içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için bahse konu alan içerisinde oluşturulacak park ve/veya kamusal hizmet alanlarının içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması ve bu alanlara uygun güvenlik mesafeleri bırakılması gerekmektedir.

İlgili kanun ve yönetmelikler kapsamında gerekli izinlerin alınması ve planlama alanı içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca yoktur.” şeklinde belirtilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın Bila tarihli ve YPM-SPY sayılı görüşünde;

“...Söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir. Ayrıca, kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle planlama sahasına isabet eden Polis Lojmanları TR isimli mevcut trafo binasının bulunduğu alanın imar planında trafo alanı olarak planlanması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 5561981 sayılı görüşünde;

"...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." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2761493 sayılı görüşünde;

"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." şeklinde belirtilmiştir.

Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.05.2022 tarih ve 49441309 sayılı görüşünde;

"...Bahse konu 250 ada 2 parsel ile 353 ada 160, 161 ve 162 parsel numaralı taşınmazlar imar planında İlköğretim Tesis Alanında kaldığından yazımız ekinde gönderilen Bakanlığımız, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi(b) yazısında belirtilen husular doğrultusunda iş ve işlemlerin 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 Bakanlığımıza iletmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi..." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-36256805-754 sayılı görüşünde;

"...Bahsi geçen imar planı alanı parsellerden, Özel Şahıs Mülkiyetinde olmayan, İstimlak veya Kamulaştırma bedeli gerektirmeyen, Hazine Mülkiyetinde olmak üzere en az 4.000-5.000 m² büyüklüğünde, Merkeze ve yola yakın, hastaların ve araçların rahatça girip çıkabileceği bir alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanması..." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan ve Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2022 tarih ve E-93846640 sayılı görüşünde;

“...Yapılan inceleme neticesinde Ortakent Mahallesinde bulunan 250 ada 2 parsel ve 353 ada 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel numaralı taşınmazlar ile bir kısmı tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 41 hektarlık alanın oluşturduğu planlama alanı içerisinde yazımız eki sayısal (NCZ) dosya içerisinde bölge halkının içme-kullanma suyu ihtiyacını ve atıksu bertarafını sağlayan altyapı, üstyapı, ve sanat yapılarımız gönderilmekte olup, planlama alanı içerisinden geçen içme-kullanma suyu hatlarımız ve atıksu (kanalizasyon) hatlarımızın geçtiği güzergahların yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması, içme- kullanma suyu depolarının(korunma sınırı kadar) “İçmesuyu Tesis Alanı”, içme suyu terfi merkezi(TMY2) alanının “Teknik Altyapı Alanı”, Bölge halkının atıksularının bertarafını sağlayan Atıksu Arıtma Tesisinin de (en az 9.123,76 m² olarak) “Atık Arıtma Tesis Alanı” olarak ayrılması ve içme-kullanma suyu depolarımız ile Atıksu Arıtma Tesisine ulaşımı sağlamak amacıyla yol güzergahının ayrılması gerekmektedir.

İleriki yıllarda planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı karşılanmasına yönelik alanın en üst kotunda yaklaşık olarak 2000 m² “İçmesuyu Tesis Alanı”(depo yeri) ve atıksu(kanalizasyon) bertaraflarında ve Kurumumuz görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere “ Mekansal Planlar Yönetmeliği' nd ve yönetmeliğin eki Ek2'de belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na” göre “Teknik Altyapı Alanlarının” ayrılması gerekmektedir.

Ayrıca; 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 bulunmadığından ve tesisin yetersiz olduğundan, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/igilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atıksu vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya

yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün 20.05.2022 tarihli E-4437411 sayılı görüşünde;

“Söz konusu imar planı görüşünün sorulduğu Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi’nde 250 ada 2 parsel, 353 ada 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 parsel nolu taşınmazlar, Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. Bu parsellerde 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 01.06.2022 tarihli E-11436 sayılı görüşünde;

“...Ortakent Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Mevcut Donatı Alanlarının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda korunması veya eş değer alan ayrılması gerekmektedir.

Bahse konu taşınmazlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Doğal Sit Alanı ve Arkeolojik Sit Alanları içerisinde yer aldığından, Plan teklifinin, ‘Korunacak Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik’, 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı’na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanıp, Belediyemize iletilmesi halinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İlçemiz, Ortakent Mahallesi, 250 ada, 2 parsel ve 353 ada, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel sayılı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 41 hektarlık alana yönelik hazırlanan plan teklifine esas kurum görüşümüzün iletilebileceği.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 18.05.2022 tarihli 110139 sayılı görüşünde;

“...plan teklifinin dosyasının 1/100000 ölçekli AydınMuğlaDenizli Çevre Düzeni Planı'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak iletilmesi halinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 250 ada, 2 parsel ve 353 ada, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 ve 162 parsel sayılı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 41 hektarlık alana yönelik hazırlanan plan tekliflerine esas kurum görüşümüzün iletilebileceği.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 2792098 sayılı görüşünde;

“Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; söz konusu 250 ada 2 parsel ve 353 ada 152, 155, 157, 161 ve 162 parsellerin bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı içerisinde yer almadığı anlaşılmıştır. Söz konusu taşınmazların görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesi sonucunda; 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan korunması gerekli herhangi bir taşınmaz veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Hazine mülkiyetine ait 250 ada 2 parsel ve 353 ada 152, 155, 157, 161 ve 162 parsel numaralı taşınmazların "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmesi kapsamında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasında 2863 sayılı yasa kapsamında Bakanlığımızca sakınca bulunmadığı;

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 ada 156 ve 160 parsellerde İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun **08.06.1996 tarihli ve 5831 sayılı kararı**, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **07.12.2007 tarihli ve 3675 sayılı kararı** ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **18.09.2018 tarihli ve 7156 sayılı kararı** ile I. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen sarnıç ve yel değirmenleri yer almakta olup Koruma Amaçlı İmar Planı teklifinin yazımız ekinde iletilen tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanının işlenerek 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;
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 ada 158 parsel üzerinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.06.2010 tarihli ve 6151 sayılı kararı ile I. Derece arkeolojik sit alanı tescil edilmiş olup Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim Yönetmelik'in 6. maddesinin g bendinde: " geçiş sahaları ile sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması zorunludur." dendiğinden söz konusu Koruma Amaçlı İmar Plan teklifinin sit alanı bütününe yönelik ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik doğrultusunda hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi halinde kurum görüşümüzün verilebileceği..." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 2849814 sayılı görüşünde;

"353 ada 154 parselin bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı içerisinde yer almadığı anlaşılmıştır. Söz konusu taşınmazların görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesi sonucunda;

2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan korunması gerekli herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması

halinde en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Hazine mülkiyetine ait 353 ada 154 parsel numaralı taşınmazların "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmesi kapsamında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasında 2863 sayılı yasa kapsamında Bakanlığımızca sakınca bulunmadığı;

İlgi (b) yazımızda sehven 353 ada 159 parsel ile ilişkin kurum görüşünün üst yazı metnine eklenmediği ancak ilgili parsel ile ilişkin kurul kararlarının ilgi (b) yazımız ekinde iletilmiş olup Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 ada 159 parselde İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun Muğla 08.06.1996 tarihli ve 5831 sayılı kararı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.12.2007 tarihli ve 3675 sayılı kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.09.2018 tarihli

ve 7156 sayılı kararı ile I. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen sarnıç ve yel değirmenleri yer almakta olup Koruma Amaçlı İmar Planı teklifinin yazımız ekinde iletilen tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanının işlenerek 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 gerektiği” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.09.2022 tarih ve 2873505 sayılı görüşünde;

“...belirtilen konu hakkında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarihli ve 12532 sayılı kararı ekte gönderilmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarih ve 12535 sayılı kararında;

“Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, mülkiyeti Hazineye ait 250 ada 2 parsel ve 353 ada 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planlarında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan tescilli yer değirmenleri, sarnıçlar ve koruma alanlarının bulunduğu kısımlarında yapılacak her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesi Kurulumuzdan izin alınması koşuluyla 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığına...” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.06.2022 tarihli 3876795 sayılı görüşünde;

“...Söz konusu 3. Derece Doğal Sit Alanında yer alan alana ilişkin; İlgili kurum görüşleri alınarak, yukarıda belirtilen plan hükümleri doğrultusunda 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ile 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 03.01.2017 tarih ve 2017/01 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak olan imar planı değişikliği teklifinin Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) iletilmesi.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.09.2022 tarih ve 4529447 sayılı görüşünde;

"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde bulunan 250 Ada 2 Parsel ve 353 Ada 152-155-156-157-158-160-161-162 Parsel sayılı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan alan 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alana ilişkin Koruma Amaçlı Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 06.09.2022 tarih ve 317 nolu karar örneği yazımız ekinde sunulmaktadır." şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 06.09.2022 tarih ve 317 sayılı kararında;

"Bakanlık Makamınınun 05.05.2022 tarih ve 3586836 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde bulunan 250 Ada 2 Parsel ve 353 Ada 152-155-156-157-158-160-161-162 Parsel sayılı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan alana ilişkin Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22.08.2022 tarih ve 4391465 sayılı yazı ekinde iletilen Koruma Amaçlı Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli 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 açısından inceler." hükmü gereğince değerlendirilmiş olup, sit sınırları ve 728 sayılı İlke Kararı açısından uygun olduğuna karar verilmiştir." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Muğla Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2022 tarihli 6874861 sayılı görüşünde;

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

3.6 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

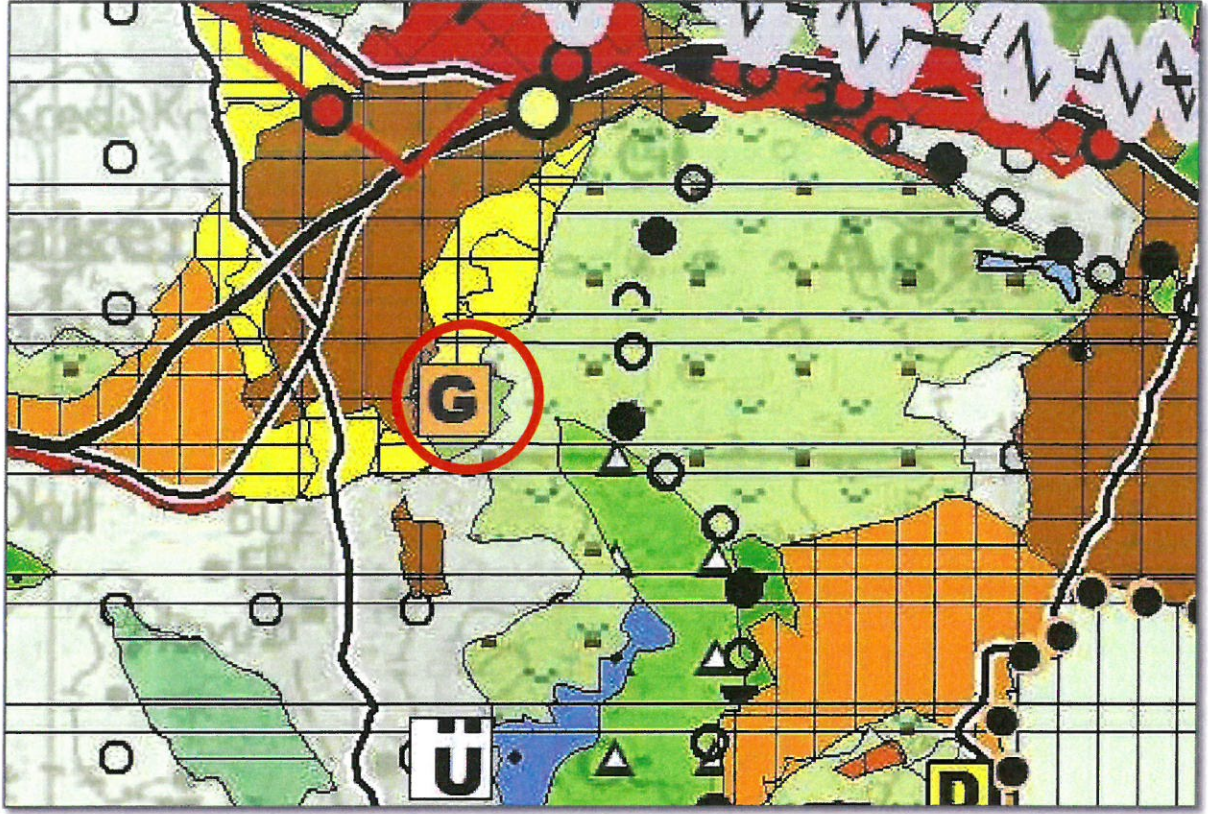
3.6.1 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu planda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri onaylanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi'nin bulunduğu bölgede hâkim fonksiyonların “**Kentsel Gelişme Alanı**” ve “**Günübirlilik Alan**”ın içerisinde yer aldığı görülmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **Kentsel Gelişme Alanları**; “*onaylı imar planlarında kentsel gelişmeye ayrılmış ya da bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve stratejileri doğrultusunda bu planla kentsel gelişmeye ayrılmış alanlar*” olarak tanımlanmış olup; fonksiyona ilişkin “*Kentsel gelişme alanlarının, nüfus projeksiyonları ile birlikte, yerleşmelerdeki olası gelişme potansiyellerinin de dikkate alınarak belirlenecektir.*” ilkesi yer almaktadır.

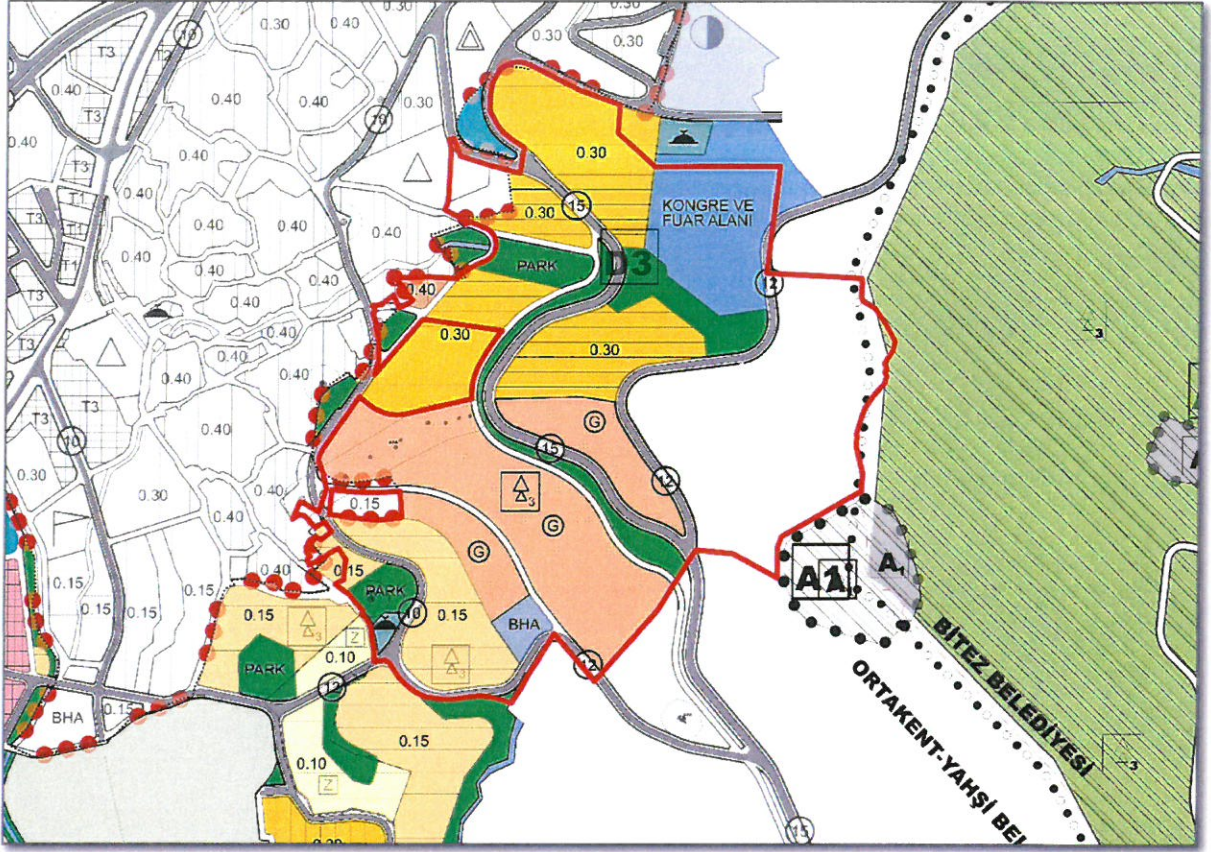
Günübirlilik Tesis Alanları; “*yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübirlilik olarak sağlayan, konaklama yapılmayan tesislerin yer aldığı alanlar*” olarak tanımlanmış olup fonksiyona ilişkin “*Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz.*” kararı yer almaktadır.



Harita 13: Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 25.03.2014 tasdik tarihli Ortakent Yahşi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Doğal Sit Alanı", kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Günübirlik Tesis Alanı", kısmen "Park", kısmen "İbadet Yeri", kısmen "Kongre ve Fuar Alanı" kısmen "Belediye Hizmet Alanı" kısmen "Yol Alanı" kısmen de plansız alanda kalmaktadır.



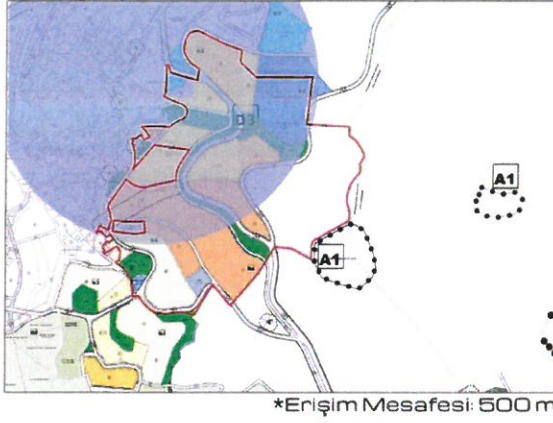
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

3.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

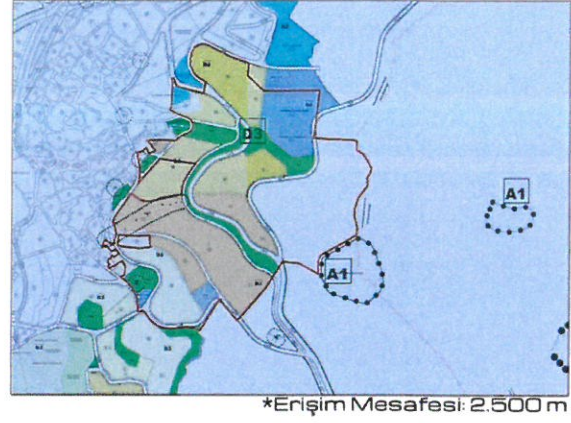
Planlama alanının batısı 25.03.2014 tasdik tarihli Ortakent Yahşi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda kısmen "A Rumuzlu Konut Alanı", kısmen "B Rumuzlu Konut Alanı", kısmen "D Rumuzlu Konut Alanı" kısmen "Günübirlük Tesis Alanı", kısmen "Park", kısmen "İbadet Yeri", kısmen "Kongre ve Fuar Alanı" kısmen "Belediye Hizmet Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır. Planlama alanının doğusu ise plansız alanda kalmaktadır.

Planlama alanında yer alan Konut Alanlarının yapılaşma koşulları; A rumuzlu Konut Alanlarında $E=0.40$, B rumuzlu Konut Alanlarında $E=0.30$, D rumuzlu Konut Alanlarında $E=0.15$ olarak belirlenmiştir.

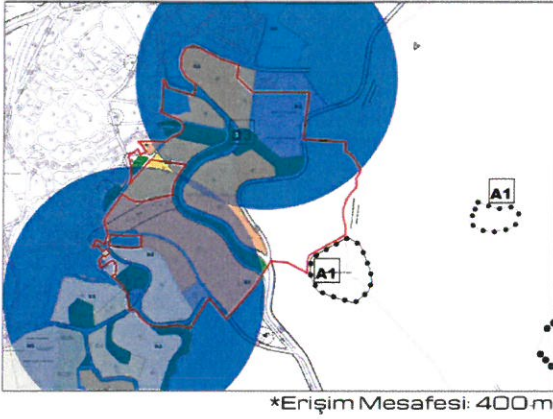
İLKÖĞRETİM



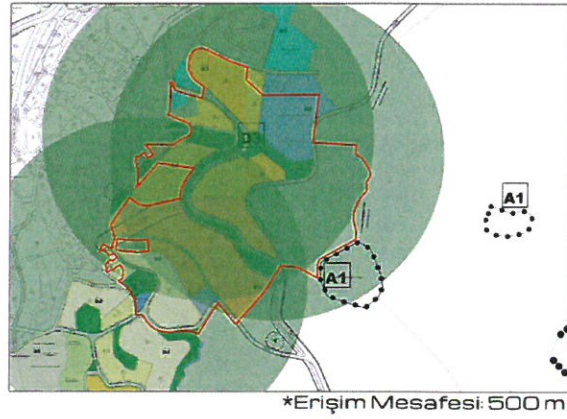
ORTAÖĞRETİM



İBADET ALANI (CAMİ)



PARK VE YEŞİL ALAN



Harita 16: Planlama Alanı ve çevresinde Yer Alan Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi

Planlama alanı içerisinde cami ve yeşil alanlar ve yürüme mesafeleri incelendiğinde; alanın bir kısmının ibadet alanı erişim mesafesi içerisinde kaldığı görülmektedir. Planlama alanının büyük bir kısmı ise alan çevresinde bulunan park ve yeşil alanların erişim mesafesinde kalmaktadır.

3.8 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında yapılan eşik sentezinde; %25 değerinin üzerinde olan eğim alanları, yerleşime uygunluk durumu, su yüzeyleri, sit alanları, tescilli kültür varlıkları ve koruma sınırları, alansal kullanımlar eşik olarak ele alınmıştır.

Bu faktörlerin değerlendirilmesi sonucunda; alanın orta kısmında eğim değeri %25 ve üzeridir. Alan genelinin güneybatı, güney yönüne sahip olduğu ve yöneliş açısından düz alanlardan oluştuğu görülmektedir. Bununla birlikte jeolojik yapı analizinde alanın Önemli Alanlar 2.1'de kaldığı görülmektedir. Alanın kuzeybatısında da dere bulunmamaktadır.

4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesinde yer almakta olup, 38,68 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında, alan genelinde parsellerin boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde bulunan yaklaşık 38 ha'lık alan 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

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 İmar 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.

Yapılacak plan 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; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda; Muğla İli Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

4.1 PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanı içerisinde ayrılan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonu toplamda 182.740 m² büyüklüğündedir. Alanda 70 kişi/ha ve 55 kişi/ha olmak üzere iki farklı nüfus yoğunluğu değeri bulunmakta olup alanda yaşayacak maksimum nüfus 1.143 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

	ALAN (M ²)	NÜFUS (KİŞİ)
TİCARET- KONUT ALANI (70 Kİ/HA)	91.885	643
TİCARET- KONUT ALANI (55 Kİ/HA)	90.855	500
TOPLAM	182.740	1.143

4.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

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 alanında ayrılan donatı alanları 204.019 m² olup, planlama alanının %52,8'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve İbadet Alanı planlanmıştır.

Tablo 6: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı ve Yüzdeleri

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde (%)
TİCARET-KONUT ALANI (55- 70 ki/ha)	182.740	47,2%
DAĞITIM ARA TOPLAM	182.740	47,2%
EĞİTİM ALANI	2.500	0,6%
SAĞLIK ALANI	1.905	0,5%
İBADET ALANI	4.468	1,2%
KAMU HİZMET ALANI	8.926	2,3%
REKREASYON ALANI	16.663	4,3%
PARK	115.957	30,0%
TEKNİK ALTYAPI	16.836	4,4%
YOL	36.765	9,5%
DONATI ARA TOPLAM	204.019	52,8%
GENEL TOPLAM	386.759	100,0%

4.2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1.1 Ticaret+ Konut Alanı

Planlama alanında; Konut+Ticaret alanları toplamda 182.740 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Konut+Ticaret Alanları toplam alanın %47,2'sini oluşturmaktadır. Konut+ Ticaret Alanlarında 70 kişi/ha ve 55 kişi/ha olmak üzere 2 adet yoğunluk değeri belirlenmiş olup konut+ ticaret alanlarında 1.117 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

4.2.1.2 Kamu Hizmet Alanı

Planlama alanında Kamu Hizmet Alanı 8.926 m² büyüklüğe sahip olup, alanın %2,3'ünü oluşturmaktadır.

4.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.2.2.1 Eğitim Alanı

Planlama alanında bulunan Eğitim Alanı 2.500 m² büyüklüğünde olup, alanın %0,6'sını oluşturmaktadır.

4.2.2.2 İbadet Alanı

Planlama alanında bulunan İbadet Alanları 4.468 m² büyüklüğünde olup, alanın %1,2'sini oluşturmaktadır.

4.2.2.3 Sağlık Alanı

Planlama alanında bulunan Sağlık Alanı 1.905 m² büyüklüğünde olup, alanın %0,5'ini oluşturmaktadır.

4.2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.2.3.1 Park

Planlama alanında bulunan Park Alanları 115.957 m² büyüklüğünde olup, alanın %30'unu oluşturmaktadır.

4.2.3.2 Rekreasyon Alanı

Planlama alanında bulunan Rekreasyon Alanı 16.663 m² büyüklüğünde olup, alanın %4,3'ünü oluşturmaktadır.

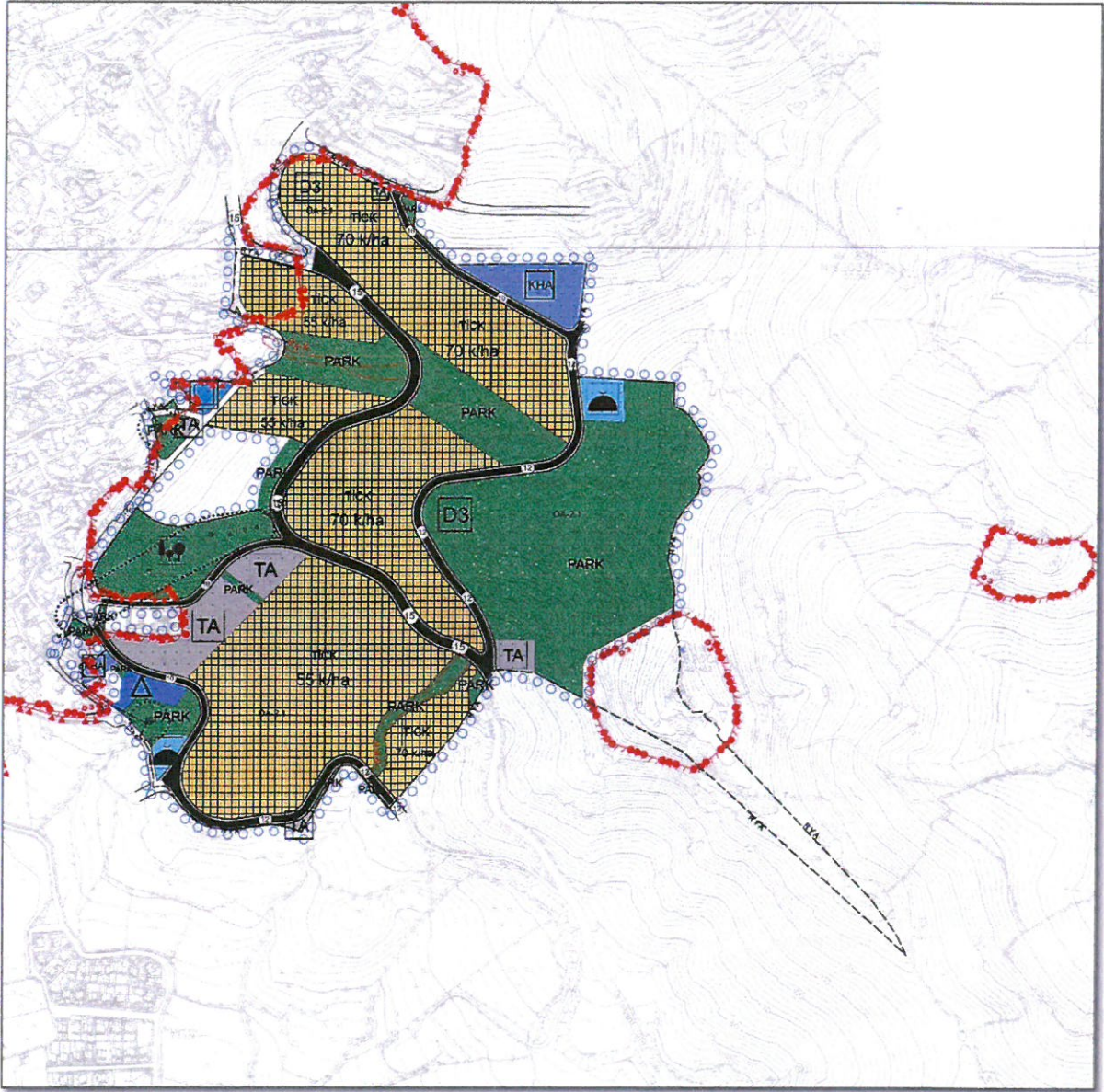
4.2.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.2.4.1 Teknik Altyapı Alanı



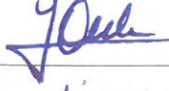


Planlama alanında bulunan Teknik Altyapı Alanları 16.836 m² büyüklüğünde olup, alanın %4,4'ünü oluşturmaktadır.

4.2.5.3 Yollar

Planlama alanında bulunan yollar toplam alanın %9,5'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında Karayolu ulaşımı; planlama alanının çevresi ile bağlantısını sağlayan 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli taşıt yollarından oluşmaktadır.



Harita 18: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı

PLANLAMA EKİBİ	İMZA
Hakan YORULMAZ Orman Mühendisi Diploma No:7606	
Erkan AKER Mimar Oda Sicil No:4015	
Yasin AKBUDAK Peyzaj Mimarı Oda Sicil No:3652	
Asude ÖZBEN Sosyolog Diploma No:2017-729	
Hüseyin HANER (A Grubu Şehir Plancısı) Oda Sicil No:774 Karne No:0898	

Hatice ÖZKAN
Şehir Plancısı

Dosya No : 480332267
Plan No : KNİP-48391697
Ölçek : 1/5.000

Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarih ve 12532 sayılı kararı ile Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 06.09.2022 tarih ve 317 sayılı kararı ile uygun görülen, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 51 sayfadır.-

13-10-2022

