

**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ REZERV YAPI  
ALANININ BİR KISMI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA  
AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ .....	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	8
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ .....	8
2.1.1	Konum.....	8
2.1.2	Çevresel İlişkiler .....	10
2.1.3	Tarihsel Gelişim .....	10
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	Eşyüksekti Analizi .....	23
3.2.2	Eğim Analizi .....	25
3.2.3	Bakı Analizi.....	26
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü.....	27
3.2.5	Depremsellik .....	28
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	29
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ .....	30
3.4	SİT ALANLARI .....	32
3.5	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	32
3.6	KENTSEL PLANLAMA DURUMU .....	40
3.6.1	Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	40
3.6.2	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	41
3.6.3	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları .....	42
3.7	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ .....	43
3.8	EŞİK ANALİZİ.....	45
4	PLAN KARARLARI.....	46
4.1	PLANLAMA ALANI NÜFUSU .....	50
4.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	51
4.2.1	KONUT ALANLARI .....	53
4.2.2	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	54

4.2.3	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	56
4.2.4	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	61
4.2.5	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI .....	63

## 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.....	41
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresinde İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	42
Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresinde İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ....	43
Harita 16: Mevcut Duruma Göre Planlama Alanı ve Çevresinde Yer Alan Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi .....	44
Harita 17: Planlama Alanı Eşik Analizi .....	45
Harita 18: Gelişme Konut Alanları .....	53
Harita 19: Ticaret Alanı.....	54
Harita 20: İdari Hizmet Alanı (Emniyet Hizmet Alanı).....	55
Harita 21: Anaokulu Alanı .....	56
Harita 22: İlkokul Alanı .....	57
Harita 23: Aile Sağlığı Merkezi .....	58
Harita 24: Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane Alanı).....	59
Harita 25: Cami Alanları .....	60
Harita 26: Park Alanları .....	61
Harita 27: Rekreasyon Alanı .....	62
Harita 28: Teknik Altyapı Alanı.....	63
Harita 29: Trafo Alanı .....	64
Harita 30: Yol Aksları .....	65
Harita 31: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	66

## **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 Nüfus Değişimi .....	18
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	31
Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	50
Tablo 6: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları .....	51
Tablo 7: İptal Edilen Plan ile Öneri Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı Karşılaştırmalı Tablosu	52

## **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
Grafik 6: Planlama Alanı Yükselti Kesit Grafikleri.....	25

## 1 PLANLAMA GEREKÇESİ

---

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesinde yer almakta olup, yaklaşık 38 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 Kurul'un 24.05.2018 gün ve 6822 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak kesinleşmiş olup, bu koruma alanlarının bir kısmı planlama alanında bulunmaktadır.

Ayrıca planlama alanı; 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 D-330 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 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.

Bu kapsamda hazırlanan imar planları 13.10.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş fakat ilgilileri tarafından açılan imar planlarına karşı açılan davada Muğla 2. İdare Mahkemesinin 04.12.2023 tarih ve 2023/2348 nolu kararı ile imar planları iptal edilmiştir. İptal karar gerekçeleri incelendiğinde;

- *Konut ve Ticaret Alanları için öngörülen emsal değerlerinin üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerine uygun bulunmadığı,*
- *Konut alanları için ifraz koşulları ile en küçük parsel büyüklüklerinin belirlenmediği, ifraz koşullarının nüfus ve yapı yoğunluğu hesaplamalarında dikkate alınmadığı, dolayısıyla, nüfus projeksiyonu ve yoğunluğu kararlarının eksik/hatalı işlemlere dayandığı,*
- *Kamu hizmet alanları için öngörülen emsal ve yükseklik koşullarının yerinde olmadığı, bu itibarla dava konusu planların, üst kademe planlarda öngörülen mekânsal ve işlevsel kullanımlara ilişkin ayrıntı ve karar içerikleri bağlamında Planların Kademeli Birlikteliği İlkesine aykırı bulunduğu,*
- *Karma kullanım olarak belirlenen ticaret+konut fonksiyonuna ayrılan alanların uygulama imar planında ticaret alanı ve konut alanı olmak üzere ayrıştırılmamasının yasal düzenlemelere uygun olmadığı,*
- *Planlama alanında yeterli ve gerekli altyapı hizmet alanları oluşturulmadığı, bu eksikliğe ilişkin teknik ve nesnel herhangi bir gerekçe sunulmadığı,*
- *Eğitim alanlarına yönelik donatıların eksik belirlendiği, Milli Eğitim İl Müdürlüğü görüşünün değerlendirmeye alınmadığı,*
- *Sosyal – Kültürel Tesis Alanları yasal standartların altında olmakla birlikte bu hususa dair herhangi bir analitik veri, somut ve kabul edilebilir teknik ve nesnel gerekçe gösterilmediği,*
- *Sağlık tesis alanının hangi düzeyde sağlık hizmeti sunacağına tanimsız bulunduğu, ifadelerinin yer aldığı görülmektedir.*

Bu kapsamda; imar planı iptal karar gerekçeleri göz önünde bulundurularak hazırlanan imar planı çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgede mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması ve 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 amaçlanmıştır.

## **2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

---

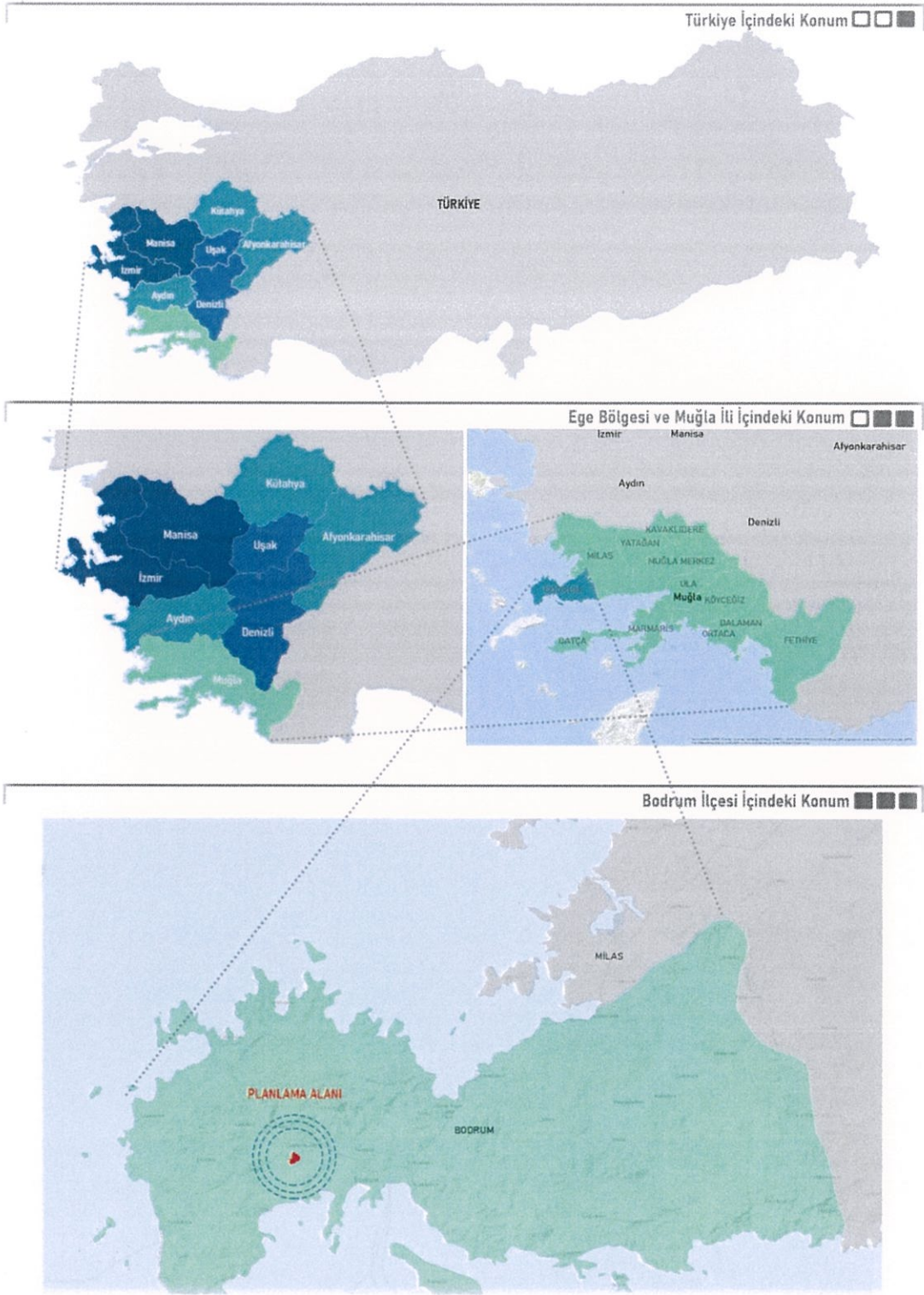
### **2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

#### **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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile 783.562 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> 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 hektar büyüklüğüne sahip olan planlama alanı Bodrum ilçesinin güneybatısında bulunan Ortakent Mahallesi'nde yer almaktadır (Muğla Valiliği, 2022).





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



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 satrabi Mausolos'un sarayı ve dünyanın yedi harikasında biri olan Mausoloion bulunmaktaydı. Mausolos'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.

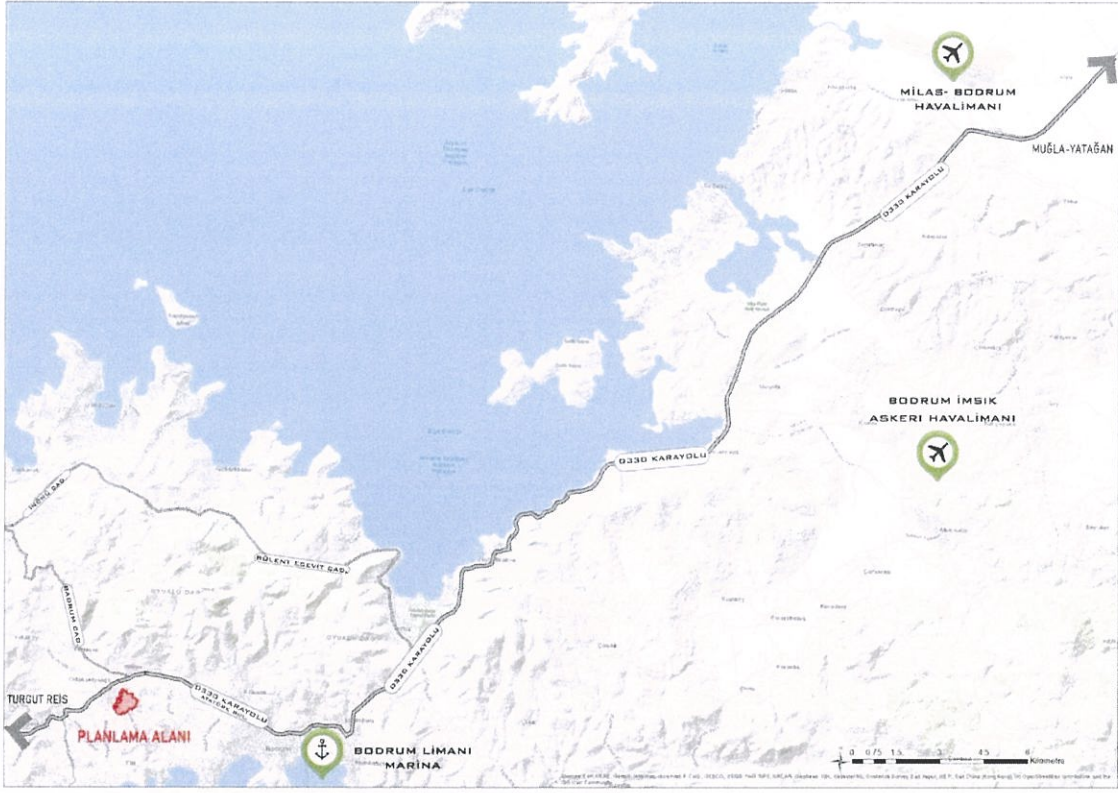
Cumhuriyetten sonra uzun süre bir sürgün yeri ve önemsiz küçük bir kasaba olarak kalmıştır. 1970'li yıllardan sonra gelişme göstermeye başlayan Bodrum, turizmde öncelikli bölgeler arasına girdikten sonra eski önemini tekrar kazanmaya başladı. Doğa ile başbaşa sakin bir kasaba olması özelliğiyle Bodrum'un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

Planlama alanının yer aldığı Ortakent (Müskebi) Mahallesi'nin 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 D-330, İzmir-Aydın yönünden D-550 ve Antalya-Fethiye yönünden D-400 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.

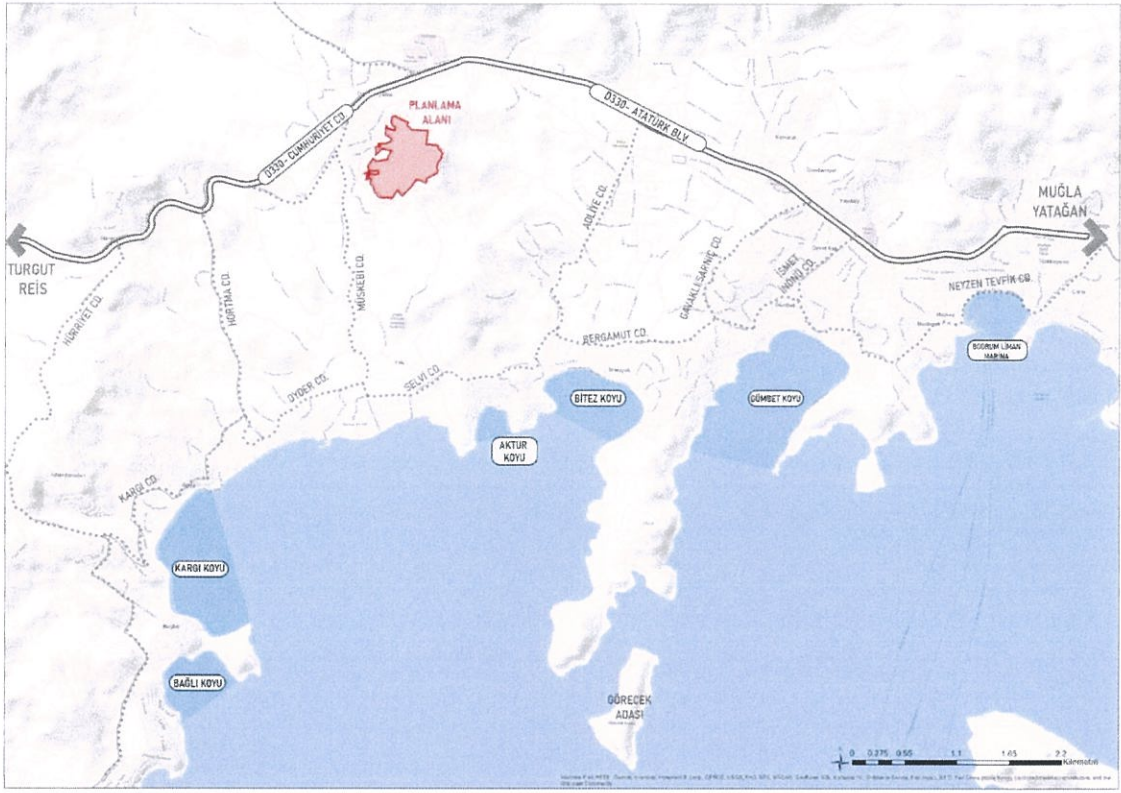
Planlama alanının yer aldığı Bodrum ilçesi ulaşılabilirlik yönünden, kara, hava ve deniz yolu ulaşımının sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. Bodrum'a en yakın havaalanı, 35 km mesafedeki Milas-Bodrum Havaalanı'dır. En yakın demiryolu istasyonu 135 km. mesafedeki Aydın ilinin, Söke ilçesinde yer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



Harita 3: Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Ulaşım Türleri

Bodrum ilçesi ulaşımında Bodrum-Turgutreis-Milas Karayolu en önemli akstır. Planlama alanı yarımadaanın ortasında yer almakta olup, Ortakent (Müskebi) Mahallesinde karayolu kavşakla ikiye ayrılmakta, bir kolu Turgutreis Mahallesi'ne diğeri Yalıkavak Mahallesi'ne kadar devam etmektedir. Ortakent (Müskebi) Mahallesi'nde; karayolunu sahile bağlayan Ortakent (Müskebi) ve Yahşi yolları planlama alanı çevresindeki 1. Kademe sahip 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 diğeri 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; 2023 yılı TÜİK verilerine göre Muğla ilinin en kalabalık nüfusuna sahip 1. ilçesidir. (TÜİK, 2023). Muğla ili 1.066.736 kişi nüfusu ile ülke nüfusunun yaklaşık olarak %1,25'ini oluşturmaktadır. Muğla ili nüfusunun

%18,59'unu oluşturan Bodrum ilçesinin nüfusu 198.335 kişiden oluşmaktadır. Bodrum nüfusunun %51,26'sını (101.653 kişi) erkek, %48,74'ünü (96.682 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 için de 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 2023 yılında %18,59'a 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
2023	1.066.736	198.335	% 18,59

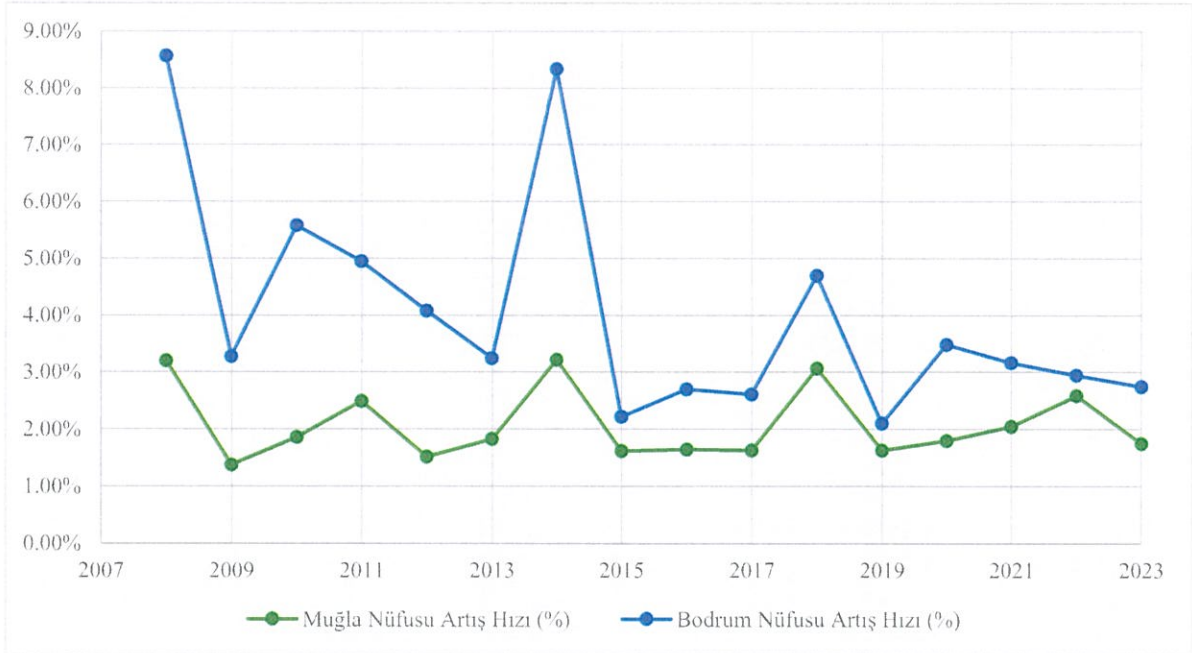
Kaynak: (TÜİK, 2023)

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 nüfusta yaşanan büyük artış sonucunda nüfus artış hızı da pik yapmıştır. Nüfus artış hızı 2010-2023 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%
2022	1.048.185	2,58%	192.964	2,94%
2023	1.066.736	1,74%	198.335	2,71%

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



Kaynak: (TÜİK, 2023)

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



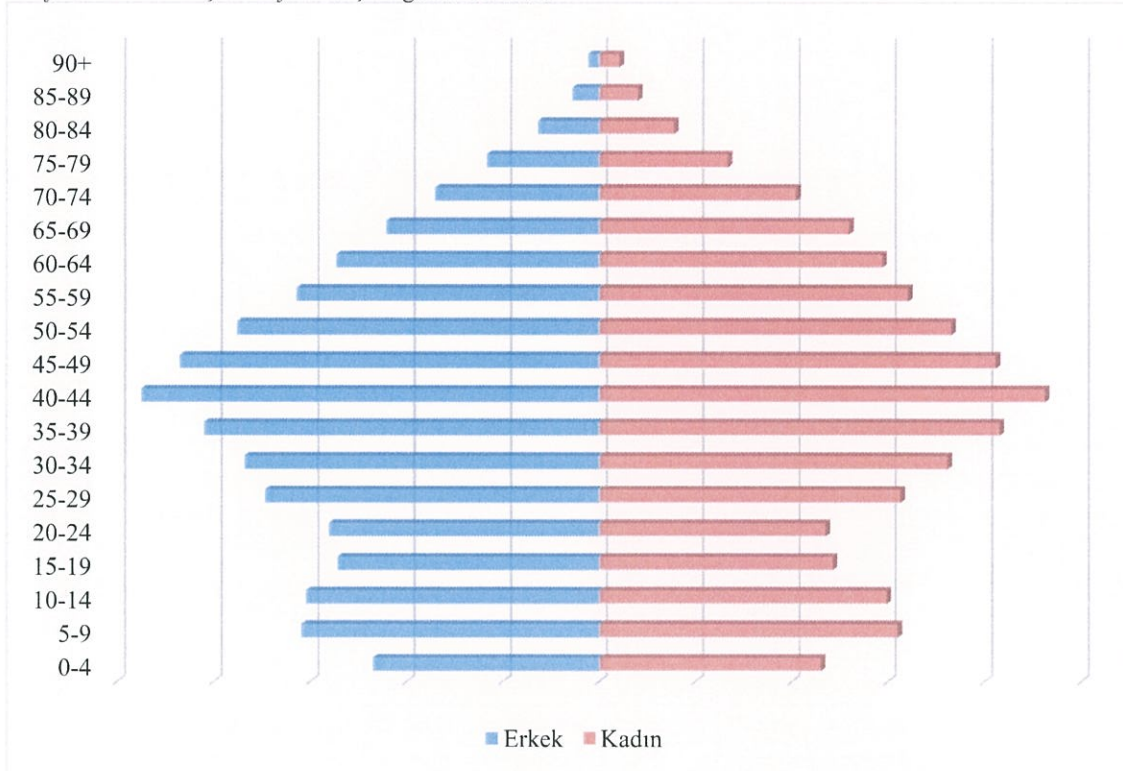
piramidinin biçimini belirleyen en önemli unsur doğumlardır. Doğum hızlarının yüksek olması çocuk sayısının fazla olmasına ve bu da piramidin tabanının genişlemesine neden olmaktadır.

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 piramidlerin 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.

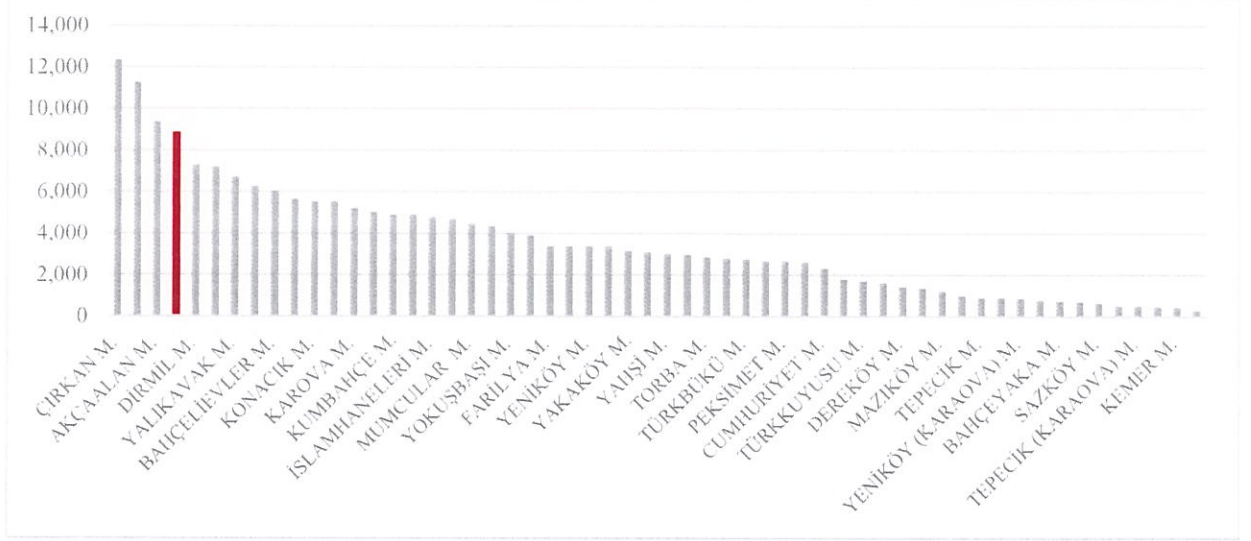
Grafik 2: Bodrum İlçesi Nüfusu Yaş Dağılımı Piramidi



Kaynak: (TÜİK, 2023)

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, 2023)

Planlama alanının bulunduğu Ortakent Mahallesi nüfusu 2018 yılında 7.390 kişi iken son 5 yılda artış göstererek 2023 yılında nüfusu 8.806 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 Mahallesi'nin Nüfus Değişimi

Yıllar	Türkiye	Muğla	Bodrum	Ortakent (Muskebi) Mahallesi
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
2022	85.279.553	1.048.185	192.964	8.510
2023	85.372.377	1.066.736	198.335	8.806

Kaynak: (TÜİK, 2023)

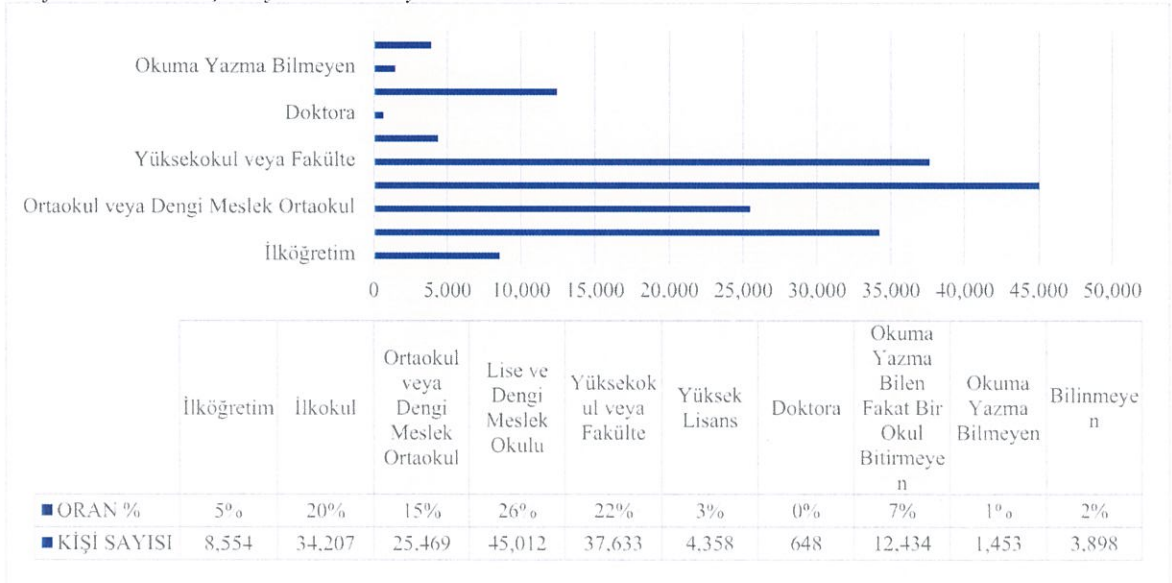
### **Hanehalkı Büyüklüğü**

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü, bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2023 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,14 olarak belirlenmiştir. Muğla ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2023 yılı için 2,72'dir. Bodrum ilçesinde, 2023 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,62 olarak belirlenmiştir. Bodrum ilçesinin çevresindeki Milas (2,8), Yatağan (2,78), Menteşe (2,6) 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 2022 yılı TÜİK verilerine göre incelendiğinde; ilçe nüfusunun %7'sinin okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %2'sinin yüksek lisans, %14'ünün ortaokul, %19'unun ilkokul, %21'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 %0,84'ünü oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise mezunu kategorisidir.

Grafik 4: Bodrum İlçe Nüfusunun Okuryazarlık Durumu



Kaynak: (TÜİK, 2022)

### *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.

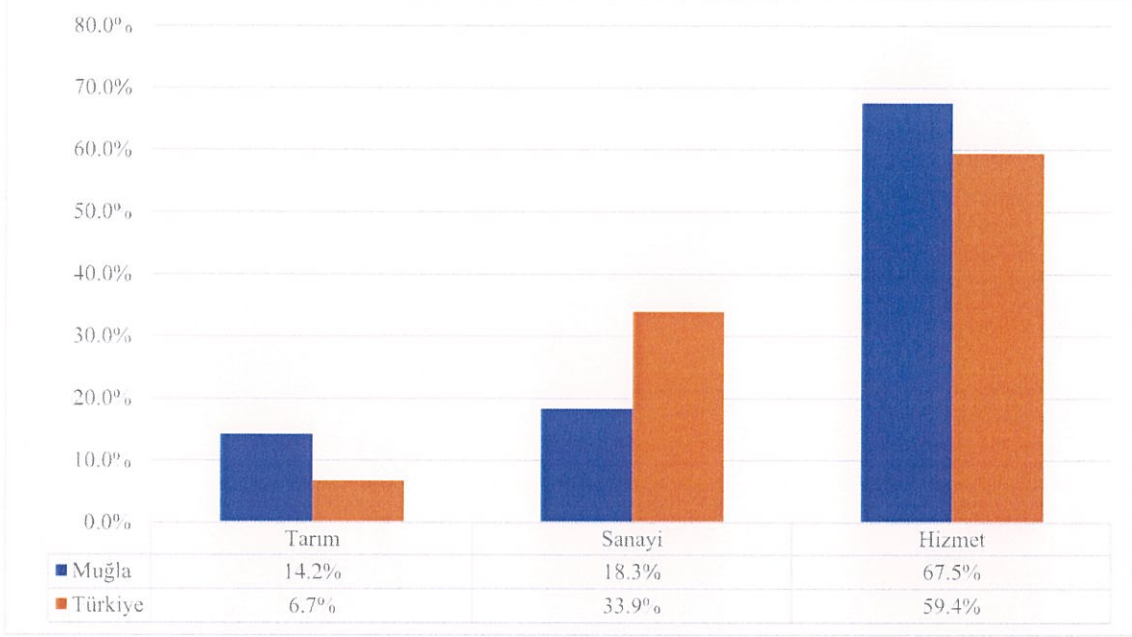
Planlama alanı, Bodrum ilçesi içinde yer alan diğer yerleşimler gibi sahip olduğu doğal ve tarihi güzelliklerini özellikle 1980’li yıllardan sonra ulaşım, altyapı gibi yatırım hizmetleri ile destekleyip turizmin gelişimine ivme kazandırmasından sonra bölge içinde yer alan yerleşmeler birer cazibe noktası 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, 2023 yılında 1.066.736 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 hâkim 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 kıyılarının 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 karşılaştırılamayacak 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 hektardır.



Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

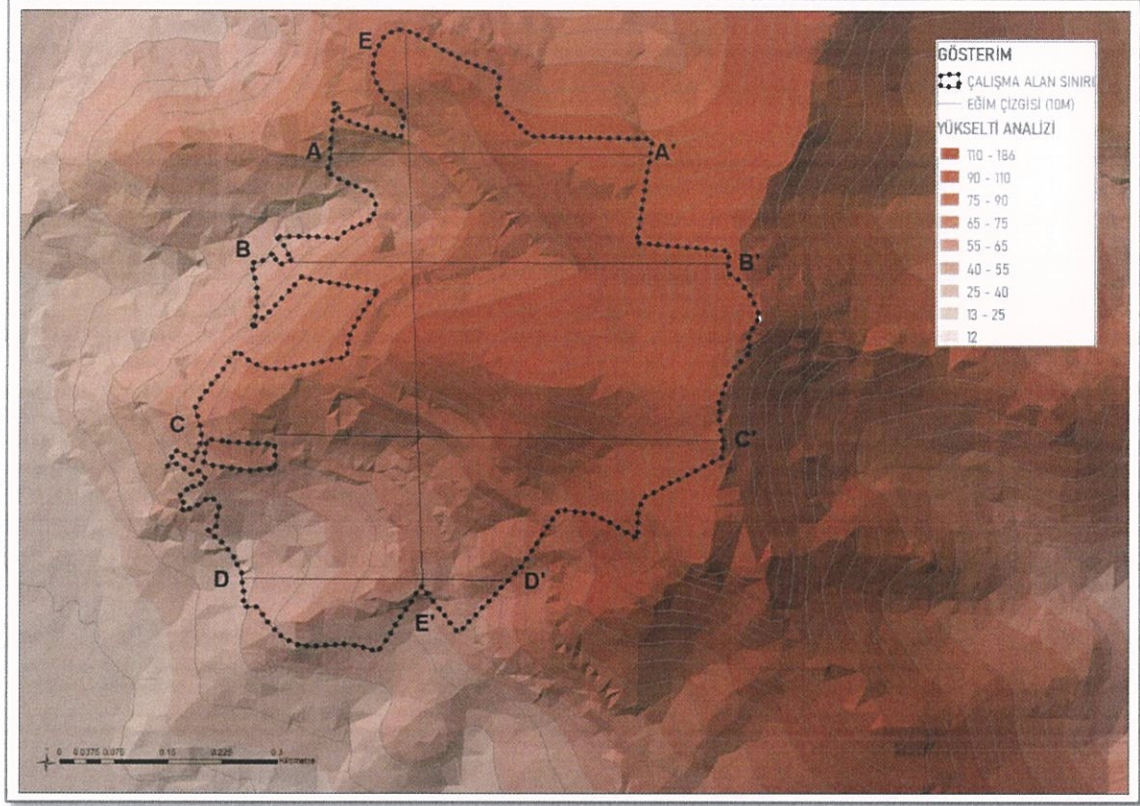
#### 3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Plan çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla planlama alanının doğal yapısı; topografik yapı, eşyükselti, eğim ve baki 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 Eşyükselti 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 eşyükselti 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.

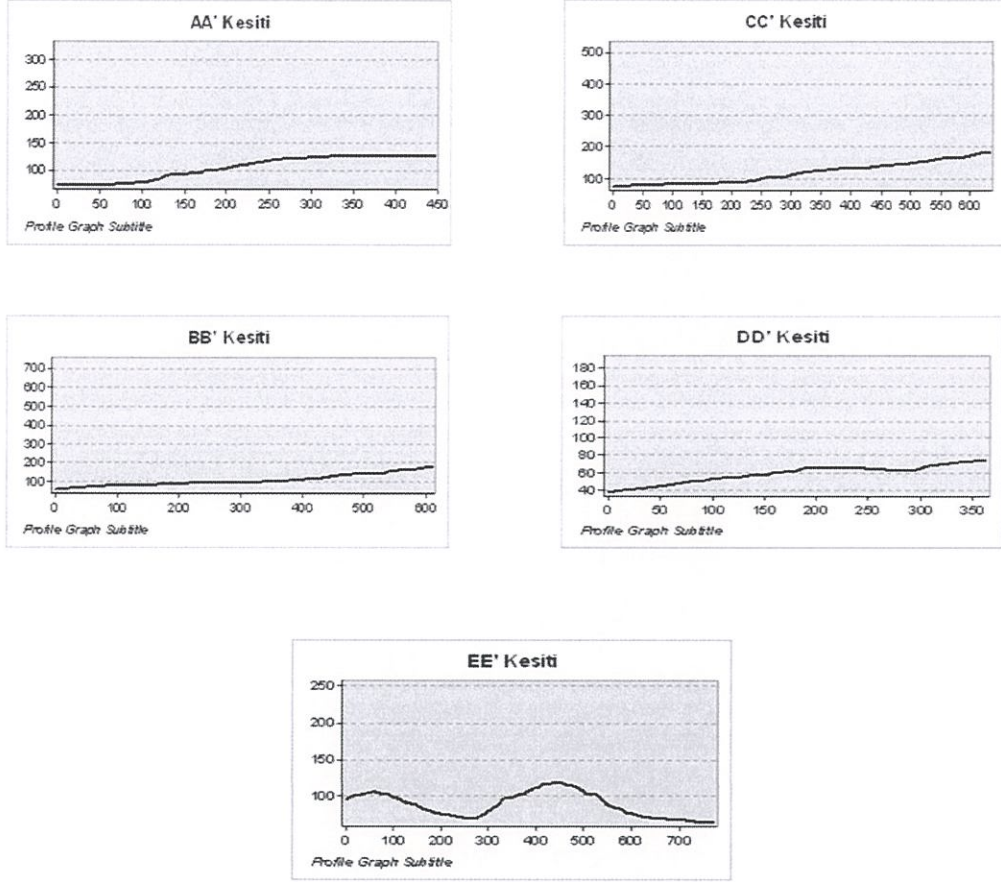


Harita 6: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

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

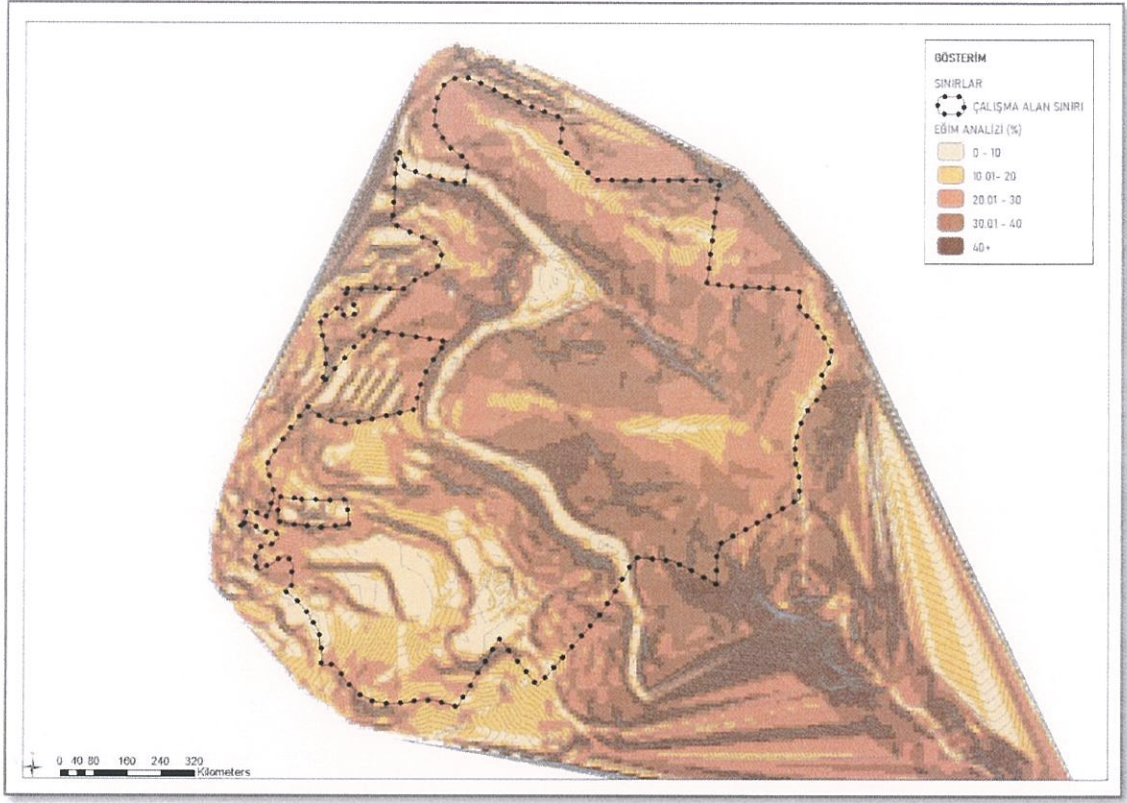


Grafik 6: Planlama Alanı Yükselti Kesit Grafikleri



### 3.2.2 Eğim Analizi

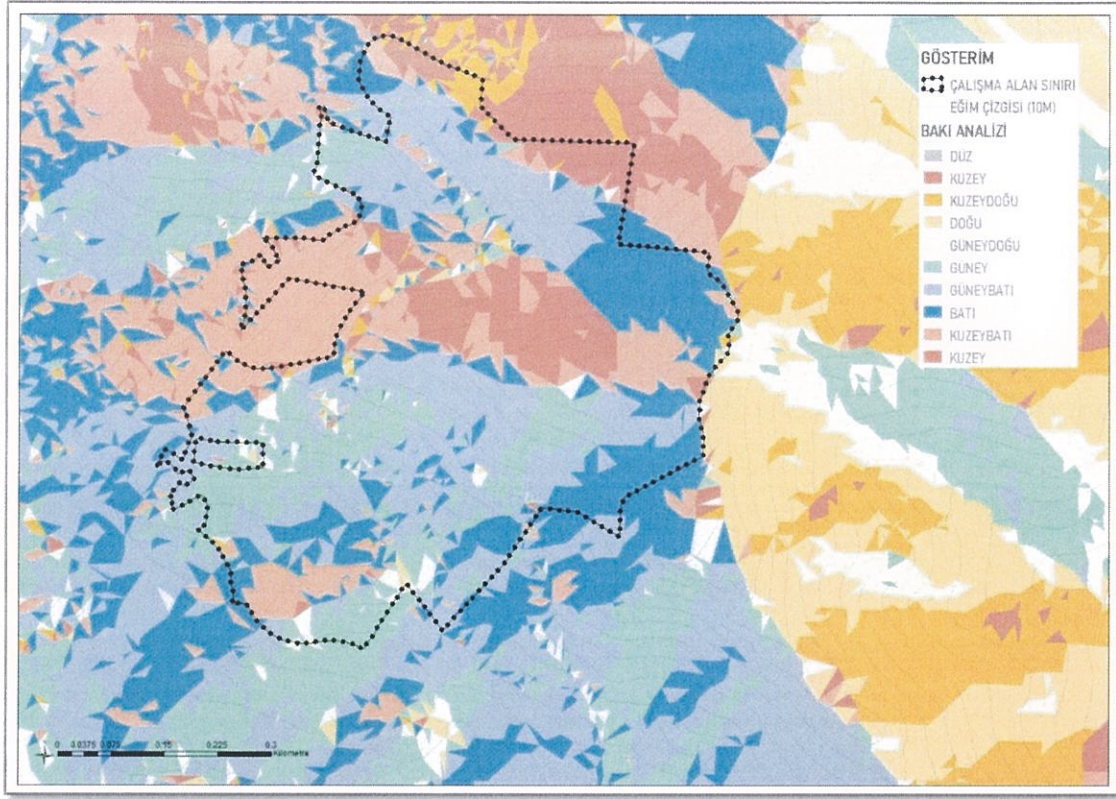
Planlama alanı eğim durumu incelendiğinde genel olarak % 20 ve üzeri eğim aralığına sahip olduğu görülmektedir. Alanın orta kısmında eğimin arttığı, güney bölgesinde eğimin genellikle %0-%20 değer aralıklarında olduğu görülmektedir.



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 ilçesinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Bölge topraklarının %75'i gür 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 hızınının 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**

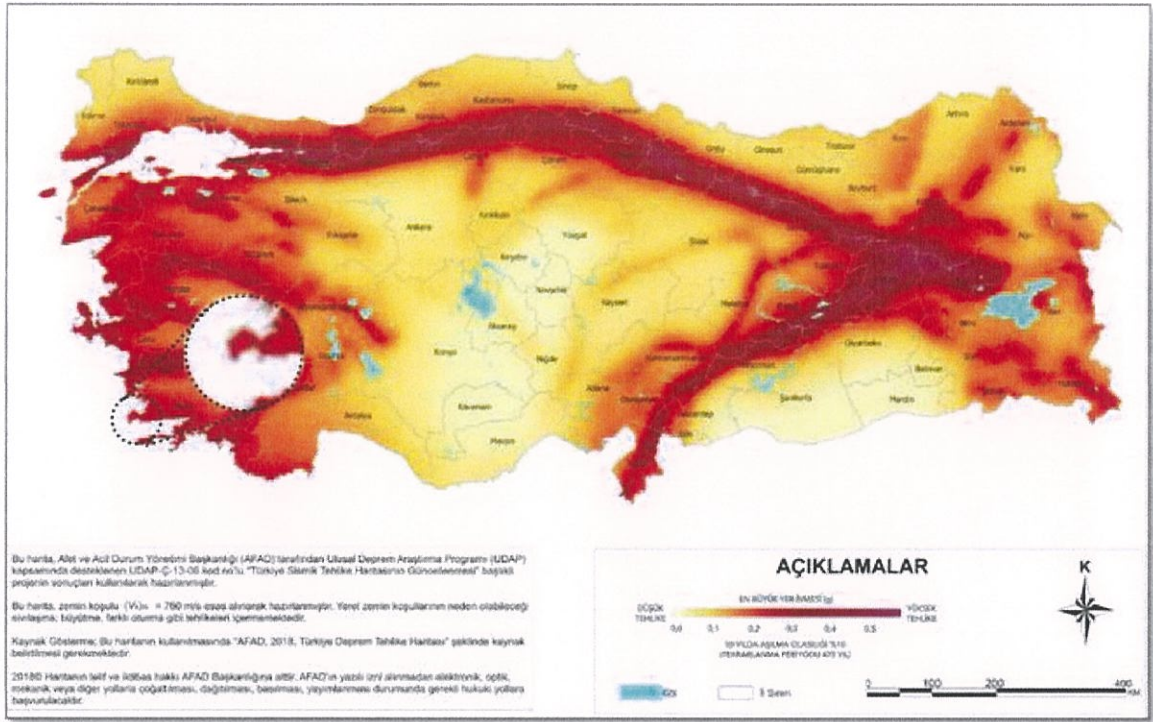
Bodrum Yarımadası, Türkiye Ekolojik Bölgeleri açısından “Ege Dağ Bölümü” kapsamında kalmaktadır. Kızılcım ormanları üzerinde bulunan meşe, karaçam, kestane ve diğer ağaç toplulukları ile alt kısımlarda ise maki formasyonları dikkat çekmektedir.

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 kızılcım, 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.

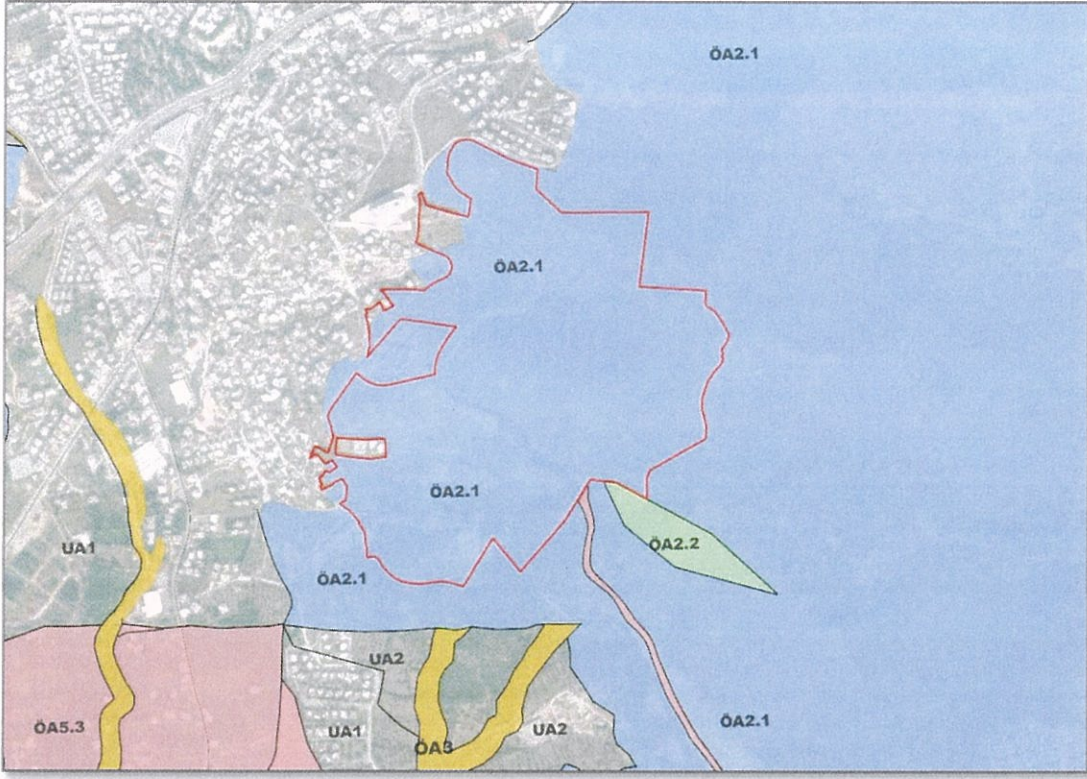
Milas diri fay zonları, ilçe sınırları içinde Mumcular mahallesi yakınlarından geçmektedir. Diğer bölgelerde ise irili ufaklı fay hatları mevcut olduğu için ilçe deprem açısından hassas bir noktada bulunmaktadır. Yarımada'da yaşanmış en güçlü deprem 1493 yılında olmuş ve o dönemde kasabanın tamamen yıkılması 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 jeolojik-jeoteknik 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; Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) alanında kalmaktadır. Önlemlenilen 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.



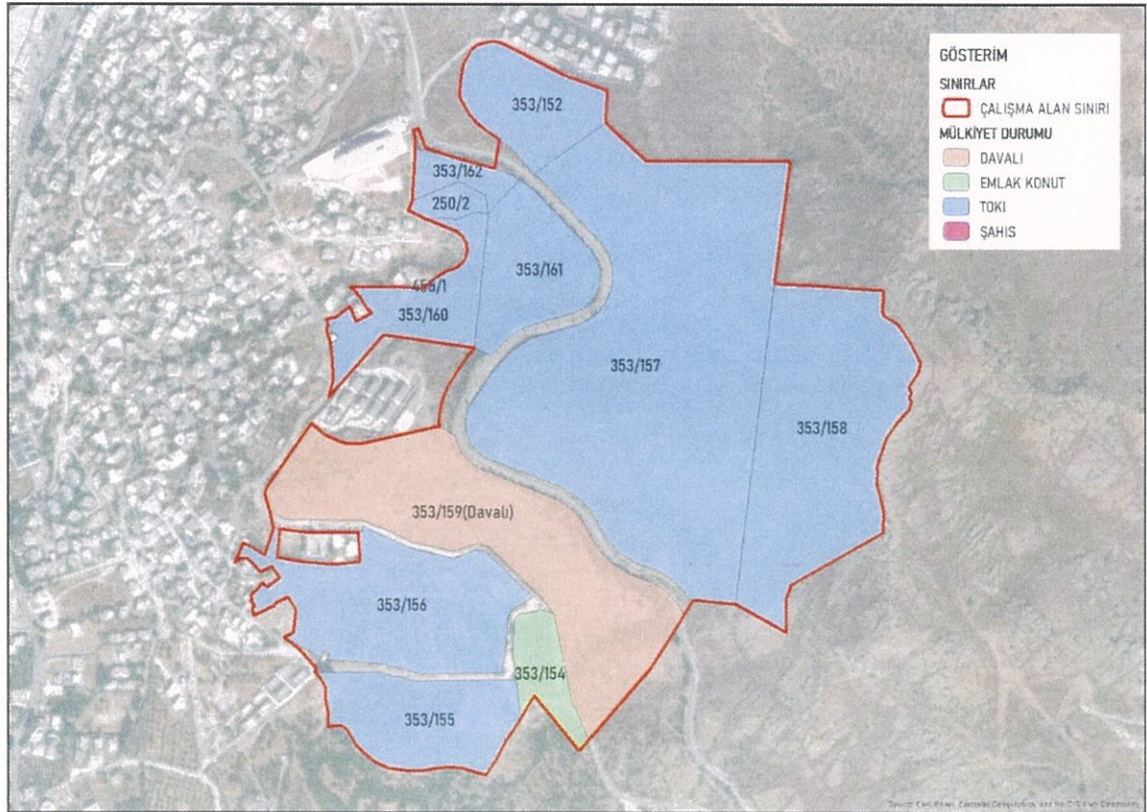
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

### 3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında 12 adet parsel bulunmakta olup alan 386.758,95 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının %77'si Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde, %2'si Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde, %0,02'si Şahıs mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar 22.865,63 m<sup>2</sup> büyüklüğü sahip olup alanın %6'sını oluşturmaktadır.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

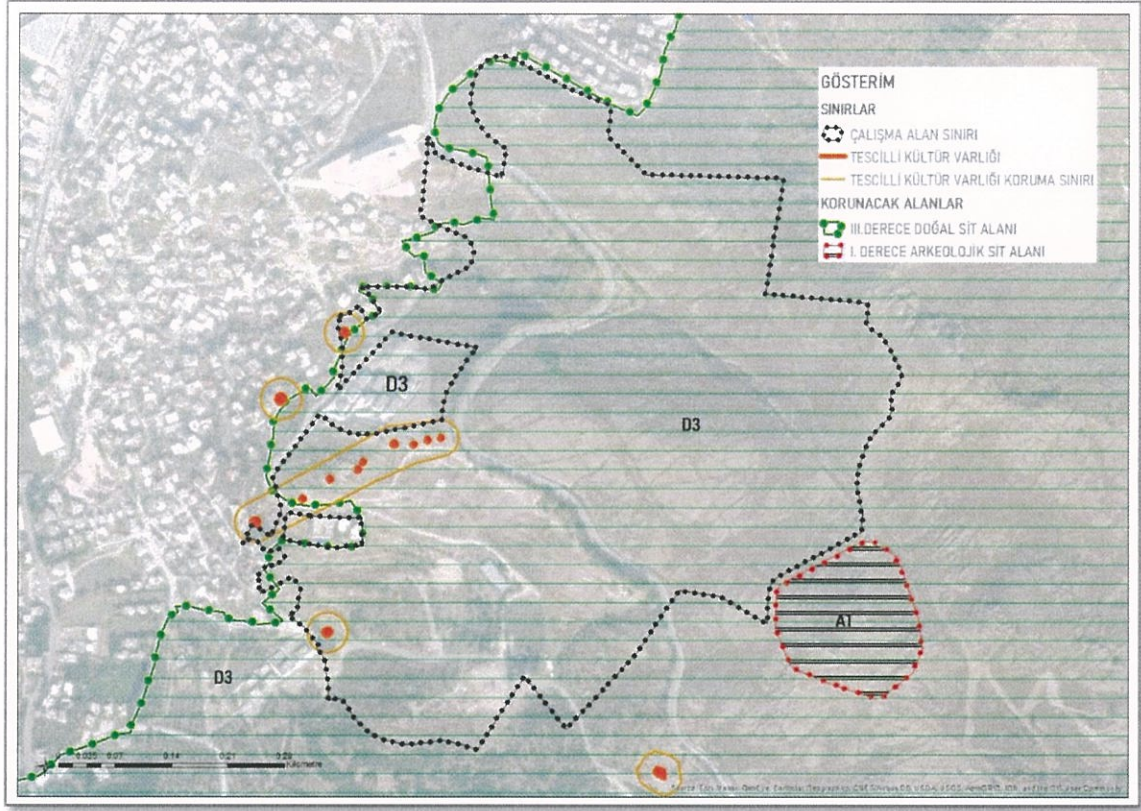
Ada	Parsel	Alan Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	Mülkiyet Durumu
250	2	2.759,59	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
353	152	16.498,56	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	154	7.597,38	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
	155	21.732,93	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	156	37.065,92	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	157	125.887,01	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	158	55.843,74	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	160	14.773,83	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	161	18.719,59	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	162	4.553,72	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
	159	58.398,54	DAVALI
455	1	62,51	ŞAHIS
<b>Toplam Parsel Büyüklüğü</b>			<b>363.893,32</b>
<b>Tescil Harici Alan</b>			<b>22.865,63</b>
<b>Planlama Alanı</b>			<b>386.758,95</b>



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 27.04.2022 tarihli ve 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. Tespit 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 İdaremiz 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.” Hükmü 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 09.05.2022 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 11.05.2022 tarihli ve 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. Kùltür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Mùdùrlùđù'nùn 02.08.2022 ve 2761493 sayılı görùřünde;**

*"Bahse konu taşınmazlar, 2634 sayılı Turizmi Teřvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup Genel Mùdùrlùđümüzce yùrùtùlen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmiştir.*

**Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Mùdùrlùđù'nùn 29.12.2023 tarih ve 93211958 sayılı görùřünde;**

*"...Bahse konu talebinize cevaben gelen Bakanlığımız İnşaat Emlak Genel Mùdùrlùđùnùn ilgi(b) yazısı doğrultusunda Mùdùrlùđümüzce yapılan değerlendirme sonucunda Kısmen "İlköğretim Tesis Alanı" kullanımda kalan 250 ada 2 parsel ve 353 ada 162 parsel numaralı taşınmazların eğitim alanından çıkarılan kısımların kaldırılan eğitim alanına eşdeğer alan olarak 2.5000 m<sup>2</sup> anaokulu alanı olarak ayrılması uygun görùlmüř olup, ayrıca Kerem Aydınlar Ortaokulunun fiili kullanım alanında kaldırılan eğitim alanına eşdeğer alan olarak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Bakanlığımız adına ek eğitim alanı ayrılması..." şeklinde belirtilmiştir.*

**T.C. Muğla Valiliği İl Sağlık Mùdùrlùđù'nùn E-36256805-754 sayılı görùřünde;**

*"...Bahsi geçen imar planı alanı parsellerden, Özel şahıs Mùlkiyetinde olmayan, İstimlak veya Kamulaştırma bedeli gerektirmeyen, Hazine Mùlkiyetinde olmak üzere en az 4.000-5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, Merkeze ve yola yakın, hastaların ve araçların rahatça girip çıkabileceği bir alanın "Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanması..." şeklinde belirtilmiştir.*

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Mùdùrlùđù, Plan ve Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2022 tarih ve 59582 sayılı görùřünde;**

*"...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 Tesisleri yerinin de ( en az 9.123,76 m<sup>2</sup> olarak) “Atık Arıtma Tesisleri 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 m<sup>2</sup> “İçmesuyu Tesis Alanı”(depo yeri) ve atıksu(kanalizasyon) bertarafında ve Kurumumuz görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere “ Mekansal Planlar Yönetmeliği' nde 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/ilgilileri 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 ilgilisi/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 Mahallesiinde 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 Aydın Muğla Denizli 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 İlçemiz, 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 Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.02.2024 tarih ve 4820096 sayılı görüşünde;**

“...belirtilen konu hakkında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2024 tarihli ve 15612 sayılı kararı ekte gönderilmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2024 tarih ve 15612 sayılı kararında;

*“Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2023/100 esas numaralı dosyasında görülen davada, rezerv yapı alanlarının bir kısmı ve çevresine ilişkin dava konusu imar planlarının iptal edilmesine yönelik Mahkemenin 19.09.2023 günlü ve K:2023/2348 sayılı kararında, planlama alanı içerisinde bulunan 2863 sayılı yasa kapsamında yel değirmenleri, sarnıçlar ve korunma alanlarına yönelik olumsuz bir değerlendirmede bulunulmadığı ve yeni önerilen planda bu alanlara ilişkin bir değişiklik yapılmadığı anlaşıldığından Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının bir kısmına ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verildi” şeklinde belirtilmiştir.*

**T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 05.03.2024 tarihli 8954465 sayılı görüşü;**

*“Söz konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanın Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 29.02.2024 tarih ve 61 sayılı kararında “Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'te Planların Onaylanması başlıklı 7. Maddesinin 3. Fıkrasında “Bölge Komisyonları Koruma Amaçlı İmar Planlarını sit sınırlarının doğruluğu ve ilke kararlarının uygunluğu açısından inceler” hükmü ile sınırlı olmak üzere değerlendirilmiş olup doğal sit sınırları ve 728 sayılı İlke Kararı açısından uygun olduğuna, plan teklifinin değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmesine oy birliği ile karar verildi” denilmektedir.*

**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.*

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 20.04.2022 tarihli 103366 sayılı görüşünde;**

*“Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 299 ada, 1 parsel, 342 ada, 1 parsel ve 352 ada, 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu tespit edilmiş olup, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları uygun mütalaa edilmektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 26.04.2022 tarihli 105191 sayılı görüşünde;**

*“Yapılan incelemelere göre söz konusu parseller üzerinde Daire Başkanlığımız yatırım ve çalışmalarını etkileyen bir husus tespit edilmemiş olup, parsellere yönelik yapılacak imar planı çalışmaları için trafik etüdü hazırlanması ve Başkanlığımızdan görüş alınması hususunu koordinasyon makamı olmanız ....”* şeklinde belirtilmiştir.

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 05.05.2022 tarihli 106645 sayılı görüşünde;**

*“Daire Başkanlığımızca atık yönetimi kapsamında gerekli değerlendirmelerin yapılabilmesi için söz konusu alanda planlanan yapılara ilişkin atık kapasitesi ile ilgili bilgilere ihtiyaç duyulmakta olup; kapasite bilgilerinin Daire Başkanlığımıza bildirilmesi halinde görüş verilebilecektir.”* şeklinde belirtilmiştir.

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.05.2022 tarihli 106681 sayılı görüşünde;**

*“Bahse konu parseller ve çevresinde Daire Başkanlığımıza ait herhangi bir yatırım programı bulunmadığından tarafımızca uygun olduğu, ancak teknik altyapı kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerektiği.”* şeklinde belirtilmiştir.

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2022 tarihli 106905 sayılı görüşünde;**

*"...Söz konusu alanda yapılması planlanan İmar Planı için Konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir."* şeklinde belirtilmiştir.

**T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Tarım Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2022 tarihli 107193 sayılı görüşünde;**

*"Konu, Daire Başkanlığımız teknik elemanları tarafından incelenmiştir. İlimiz, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

### **3.6 KENTSEL PLANLAMA DURUMU**

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

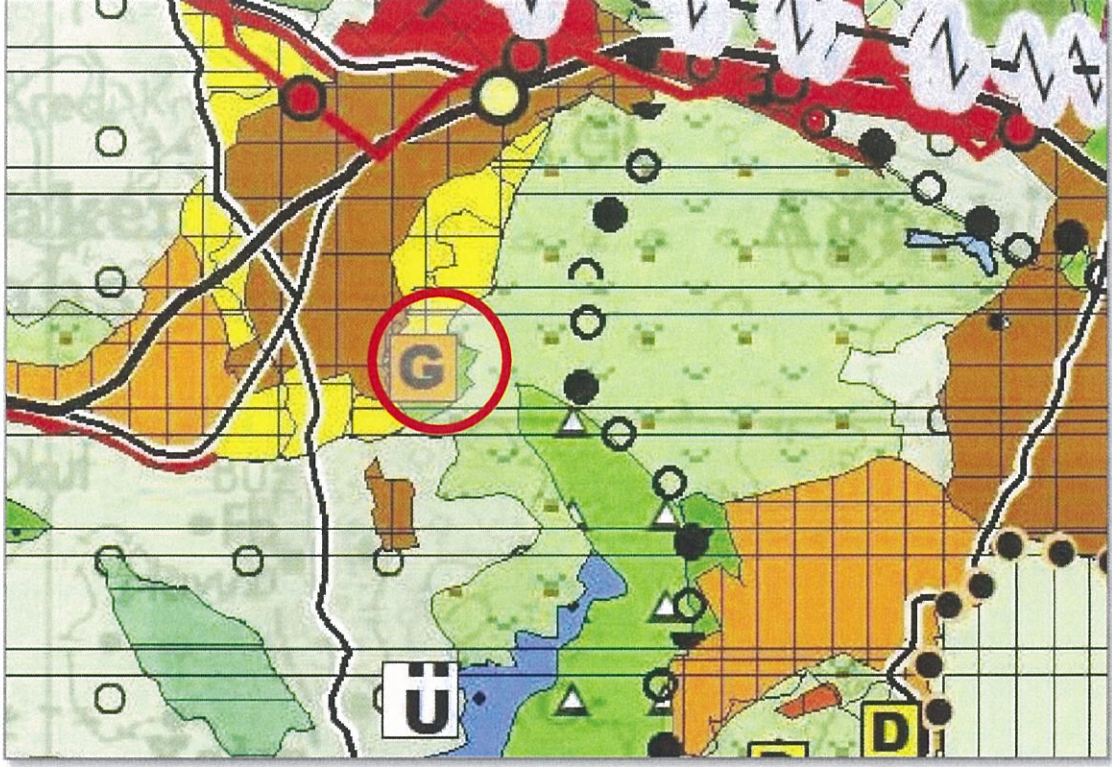
Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan 05.07.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"dır. Söz konusu planda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çeşitli tarihlerde plan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

Planlama alanının yer aldığı Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi'nin bulunduğu bölgede hâkim fonksiyonların "**Kentsel Gelişme Alanı**" ve "**Günübirlik 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.

**Günübirlik Tesis Alanları**; "*Yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan, konaklama yapılmayan tesislerin yer aldığı alanlar*" olarak tanımlanmış olup fonksiyona ilişkin "*Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz.*" hükmü yer almaktadır.



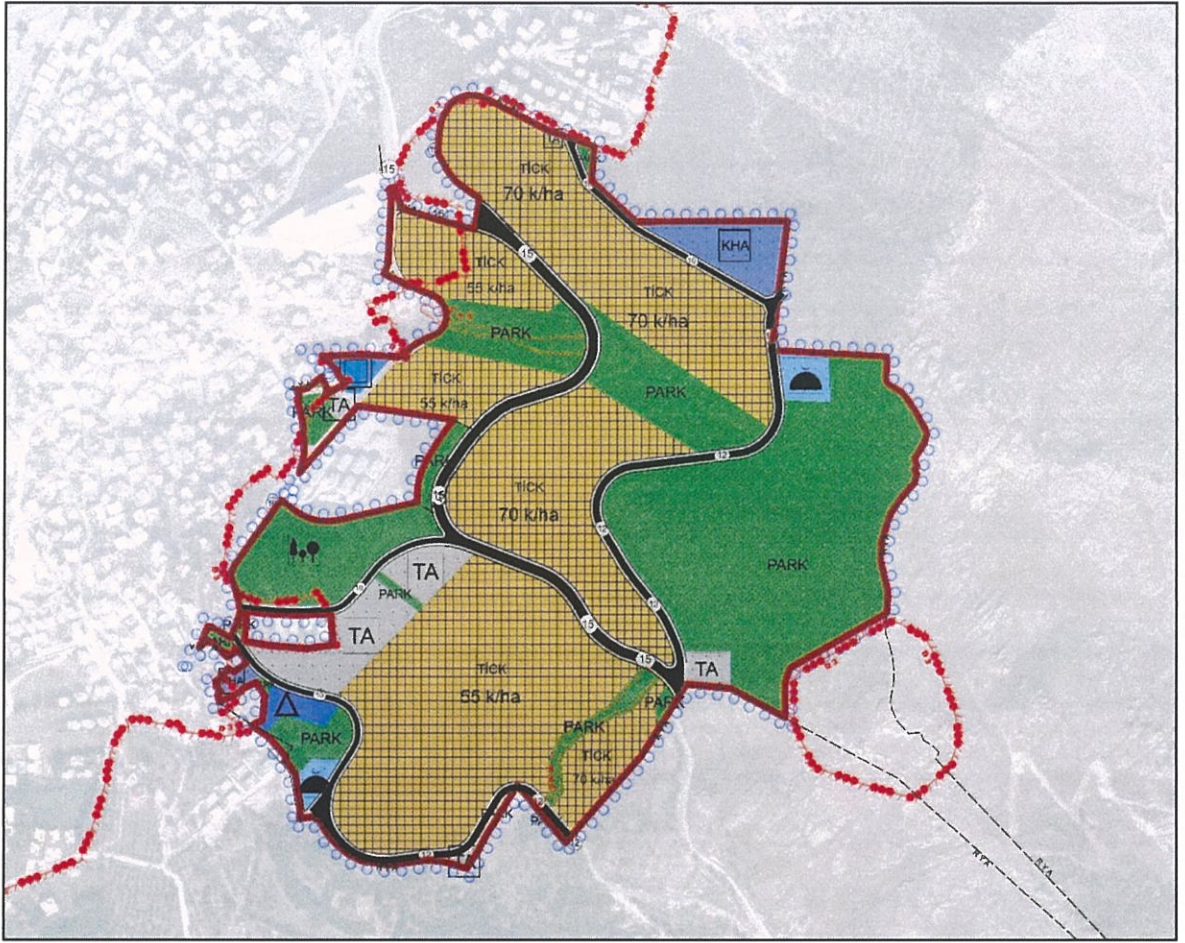


Harita 13: Planlama Alanı ve Çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 3.6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan Muğla İli Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı, 13.10.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş fakat ilgilileri tarafından açılan nazım imar planına karşı açılan davada Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 04.12.2023 tarih ve 2023/2348 nolu kararı ile iptal edilmiştir.

İptal edilen Nazım İmar Planı incelendiğinde; alanda Konut+Ticaret Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, İbadet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır. Konut+ Ticaret Alanlarında 70 kişi/ha ve 55 kişi/ha olmak üzere 2 adet yoğunluk değeri belirlenmiştir.

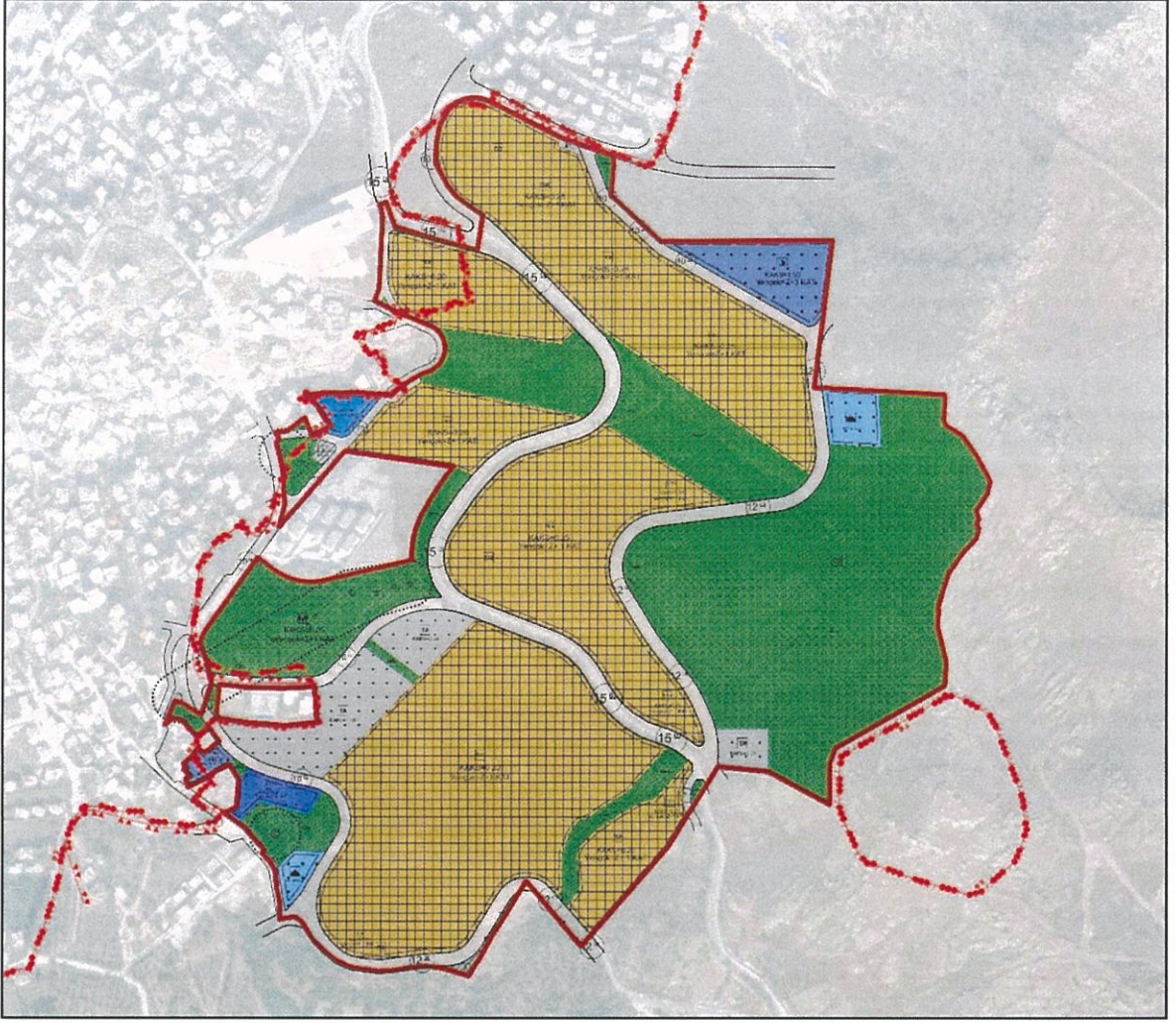


Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresinde İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 3.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanını kapsayan Muğla İli Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmı ve Çevresine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, 13.10.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş fakat ilgilileri tarafından açılan uygulama imar planına karşı açılan davada Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 04.12.2023 tarih ve 2023/2348 nolu kararı ile iptal edilmiştir.

İptal edilen Uygulama İmar Planı incelendiğinde; alanda Konut+Ticaret Alanı, Anaokulu, Cami, Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Park, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı planlanmıştır. Konut+ Ticaret Alanlarında yapılaşma koşulları KAKS:0.25, Yeşok: Z+1 Kat ve KAKS:0.20, Yeşok: Z+1 Kat'tır. İdari Hizmet Alanı, Anaokulu Alanı, Cami, Sağlık Tesisi Alanında KAKS:0.50; Resmi Kurum Alanında yapılaşma koşulları KAKS:1.50 ve Teknik Altyapı Alanlarında yapılaşma koşulları KAKS:0.20'dir.



Harita 15: Planlama Alanı ve Çevresinde İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

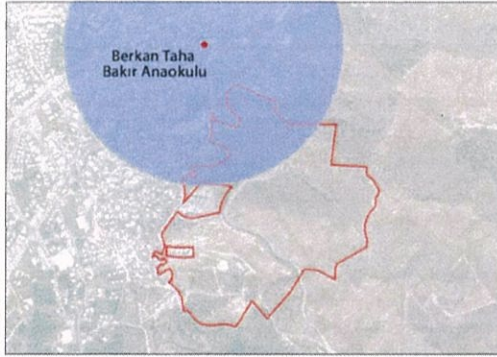
### 3.7 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanmaktadır." ifadesi yer almaktadır.

Buna göre; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkökul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, ortaöğretim (lise) ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

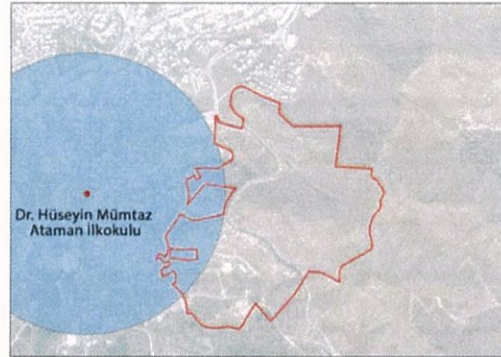
Planlama alanı çevresinde mevcutta bulunan donatı alanları ve erişim mesafeleri incelendiğinde; alanın kuzeyinde anaokulu, aile sağlığı merkezi; kuzeydoğusunda lise, batısında ise ilkokul, ortaokul, cami ve aile sağlık merkezi yer almaktadır. Alanın tamamı ortaokul ve lise erişim mesafesinde; kuzeyinde bir kısım anaokulu erişim mesafesinde, batısında bir kısım ilkokul, cami ve aile sağlık merkezi erişim mesafesinde kalmaktadır.

#### ANAOKULU



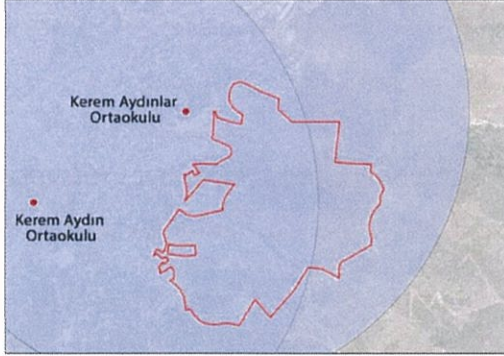
\*Erişim Mesafesi: 500 m

#### İLKOKUL



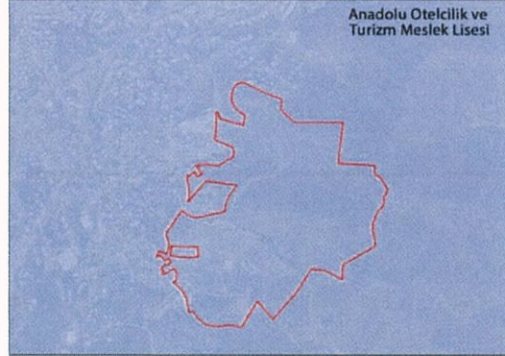
\*Erişim Mesafesi: 500 m

#### ORTAOKUL



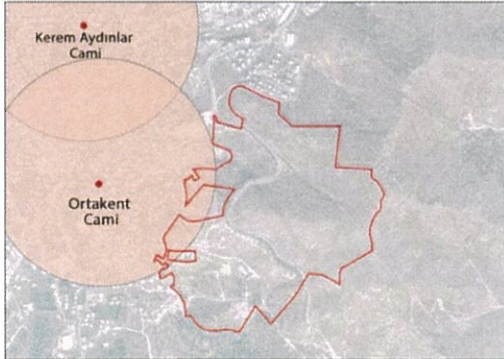
\*Erişim Mesafesi: 1000 m

#### LİSE



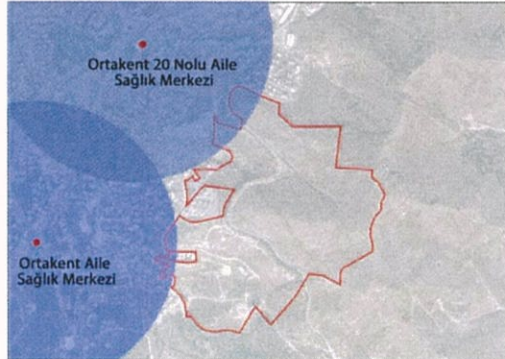
\*Erişim Mesafesi: 2.500 m

#### İBADET ALANI (CAMİ)



\*Erişim Mesafesi: 400 m

#### AİLE SAĞLIK MERKEZİ



\*Erişim Mesafesi: 500 m

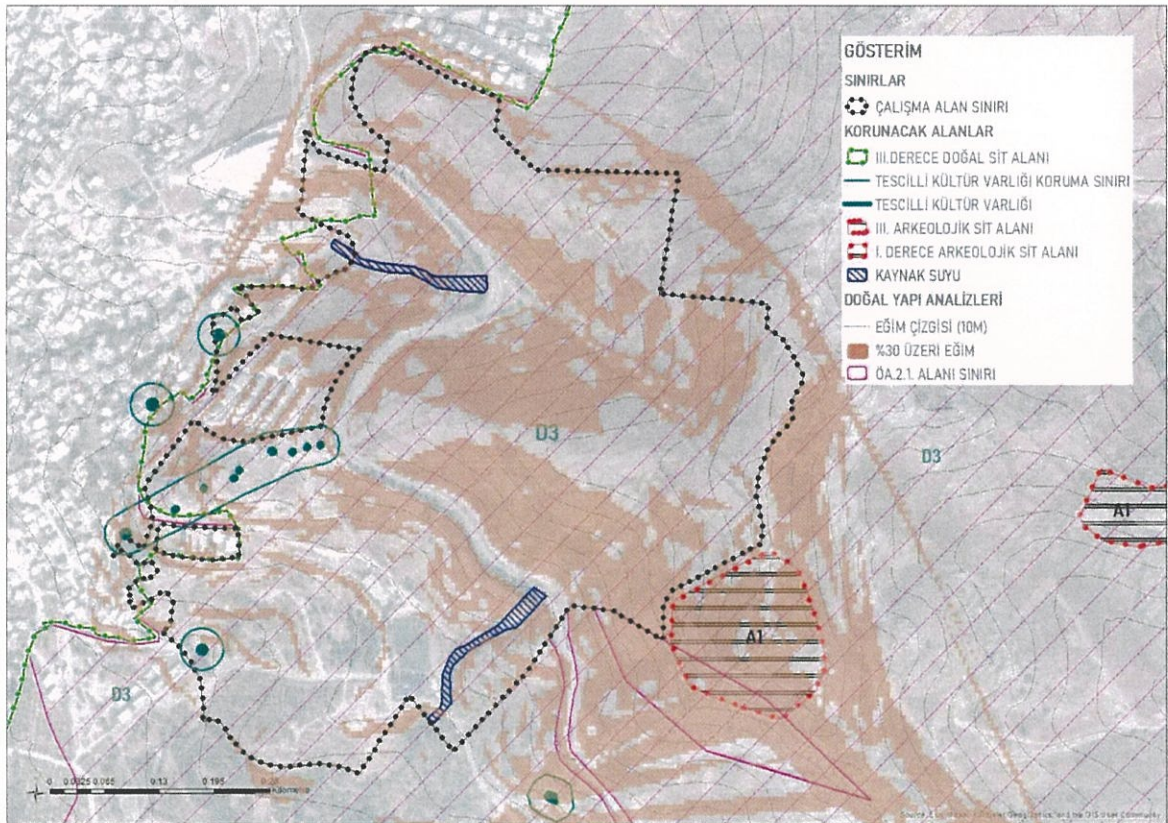
Harita 16: Mevcut Duruma Göre Planlama Alanı ve Çevresinde Yer Alan Donatı Alanlarının Erişim Mesafesi

### 3.8 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında yapılan eşik sentezinde; %30 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 %30 ve üzeridir. Alan genelinin güneybatı, güney yöneliğine sahip olduğu ve yöneliş açısından düz alanlardan oluştuğu görülmektedir. Bununla birlikte jeolojik yapı analizinde alanın Önlemler Alanları 2.1'de kaldığı görülmektedir.

Alanın %97'si 29.04.2011 tarih ve 7077 sayılı kurul kararı ile kesinleştirilmiş III. Derece Doğal Sit Alanıdır. Alanın batısında ise tescilli kültür varlıkları bulunmaktadır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.04.2022 tarih ve 2244270 sayılı kurum görüşüne göre alanın kuzeyinde ve güneyinde olmak üzere 2 adet kaynak suyu bulunmaktadır.



Harita 17: Planlama Alanı Eşik Analizi

#### 4 PLAN KARARLARI

---

Planlama alanı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi'nde yer almakta olup, yaklaşık 38 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 D-330 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 bulundurarak 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.

Bu kapsamda hazırlanan imar planları 13.10.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş fakat ilgilileri tarafından açılan imar planlarına karşı açılan davada Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 04.12.2023 tarih ve 2023/2348 nolu kararı ile imar planları iptal edilmiştir.

İptal karar gerekçeleri değerlendirildiğinde;

- ***Konut ve Ticaret Alanları için öngörülen emsal değerlerinin üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerine uygun bulunmadığı,***  
İptal edilen imar planlarında yer alan Ticaret+Konut Alanlarının fonksiyonları “Gelişme Konut Alanı” olarak değiştirilmiş olup, üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerine göre Gelişme Konut Alanlarının KAKS değeri 0.15 olarak revize edilmiştir.
- ***Konut alanları için ifraz koşulları ile en küçük parsel büyüklüklerinin belirlenmediği, ifraz koşullarının nüfus ve yapı yoğunluğu hesaplamalarında dikkate alınmadığı, dolayısıyla, nüfus projeksiyonu ve yoğunluğu kararlarının eksik/hatalı işlemlere dayandığı,***  
Üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerine göre Gelişme Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü ve ifraz koşulu 1000 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiş olup, plan notlarında B.2. Gelişme Konut Alanları, 5. Madde’de “*Gelişme konut alanlarında minimum ifraz ve minimum parsel büyüklüğü 1.000 m<sup>2</sup>’dir.*” olarak plan notu eklenmiştir.
- ***Kamu hizmet alanları için öngörülen emsal ve yükseklik koşullarının yerinde olmadığı, bu itibarla dava konusu planların, üst kademe planlarda öngörülen mekânsal ve işlevsel kullanımlara ilişkin ayrıntı ve karar içerikleri bağlamında Planların Kademeli Birlikteliği İlkesine aykırı bulunduğu,***

Planda yer alan idari hizmet alanı, Emniyet Hizmet Alanı olarak planlanmış olup, üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerine göre bu fonksiyonda yapılaşma koşulları KAKS:0.40 Yençok=10.50 m (3 kat) olarak düzenlenmiştir. Plan notlarında B.3.2. İdari Hizmet Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) başlığında;

“1. İdari hizmet alanında; KAKS:0.40 ve Yençok=10,50m. (3kat) olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum geleneksel mimari karakteri esas alınacaktır.”

2. Bu Alanda; Emniyet Hizmet Alanı Yer Alabilir.” olarak belirtilmiştir.

- **Karma kullanım olarak belirlenen Ticaret+Konut fonksiyonuna ayrılan alanların uygulama imar planında ticaret alanı ve konut alanı olmak üzere ayrıştırılmamasının yasal düzenlemelere uygun olmadığı,**

İptal edilen imar planlarında yer alan Ticaret+Konut Alanlarının fonksiyonları “Gelişme Konut Alanı” ve “Ticaret Alanı” olarak ayrıştırılmıştır.

- **Planlama alanında yeterli ve gerekli altyapı hizmet alanları oluşturulmadığı, bu eksikliğe ilişkin teknik ve nesnel herhangi bir gerekçe sunulmadığı,**

Planlama alanında Eğitim Tesisleri Alanları, İbadet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları fonksiyonları Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak, imar planında öngörülen nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda ayrılmıştır. Sosyal altyapı alanlarına ilişkin donatı alanlarının büyüklükleri ve yeterlilikleri Tablo 7’de gösterilmektedir.

- **Eğitim alanlarına yönelik donatıların eksik belirlendiği, Milli Eğitim İl Müdürlüğü görüşünün değerlendirmeye alınmadığı,**

İmar planları hazırlanırken Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 29.12.2023 tarih ve 93211958 sayılı kurum görüşünde; “(...) kısmen “İlköğretim Tesis Alanı” kullanımda kalan 250 ada 2 parsel ve 353 ada 162 parsel numaralı taşınmazların eğitim alanından çıkarılan kısımların kaldırılan eğitim alanına eşdeğer alan olarak 2.5000 m<sup>2</sup> anaokulu alanı olarak ayrılması uygun görülmüş olup, ayrıca Kerem Aydınlar Ortaokulunun fiili kullanım alanında kaldırılan eğitim alanına eşdeğer alan olarak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Bakanlığımız adına ek eğitim alanı ayrılması...” şeklinde belirtilen kıstaslar ile alana dair yapılan analizler dikkate alınarak 25.03.2014 tasdik tarihli Ortakent Yahşi



Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ayrılan 2.528 m<sup>2</sup>'lik İlköğretim Tesis Alanına eşdeğer, alanın kuzeyinde 5.007 m<sup>2</sup> İlkokul Alanı ve güneyinde 2.500 m<sup>2</sup> Anaokulu Alanı fonksiyonu ayrılmıştır. Plan notlarında bu alanlara ilişkin koşullar, B.4.1. Eğitim Tesisleri Alanı başlığında;

*“B.4.1.1. Anaokulu Alanı*

- 1. Anaokulu alanında KAKS:0.40 ve Yençok=10,50m. (3kat) olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum geleneksel mimari karakteri esas alınacaktır.*
- 2. Bu alanda; ihtiyaç dâhilinde asgari alan büyüklüğüne uygun olması kaydıyla ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*

*B.4.1.2. İlkokul Alanı*

- 1. İlkokul alanında KAKS:0.40 ve Yençok=10,50m. (3kat) olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum geleneksel mimari karakteri esas alınacaktır.*
- 2. Bu alanda; ihtiyaç dâhilinde asgari alan büyüklüğüne uygun olması kaydıyla ilgili kurum görüşleri alınarak ortaokul veya lise de yapılabilir.” olarak belirtilmiştir.*

- Sosyal – Kültürel Tesis Alanları yasal standartların altında olmakla birlikte bu hususa dair herhangi bir analitik veri, somut ve kabul edilebilir teknik ve nesnel gerekçe gösterilmediği,***

Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak, imar planında öngörülen nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda, planlama alanında 1.905 m<sup>2</sup> Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane Alanı) ayrılmıştır. Plan notlarında bu alanlara ilişkin koşullar, B.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları başlığında;

*“B.4.3.1. Kültürel Tesis Alanı*

- 1. Kültürel Tesis Alanında KAKS:0.40 ve Yençok=10,50m. (3kat) olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum geleneksel mimari karakteri esas alınacaktır.*
- 2. Kültürel Tesis Alanında sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kütüphane fonksiyonu yer alabilir.” olarak belirtilmiştir.*

- Sağlık Tesis Alanının hangi düzeyde sağlık hizmeti sunacağıının tanımsız bulunduğu, Sağlık Tesis Alanının hangi düzeyde sağlık hizmeti sunacağıının tanımsız bulunmasına***

ilişkin; planda yer alan sağlık tesis alanı, aile sağlığı merkezi olarak planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin koşullar plan notlarına B.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı başlığında;

*“B.4.2.1. Aile Sağlığı Merkezi*

- 1. Aile Sağlığı Merkezi Alanında KAKS:0.40 ve Yençok=10,50m. (3kat) olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda Bodrum geleneksel mimari karakteri esas alınacaktır.*
- 2. Bu alanda; Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Aile Sağlık Merkezi yer alabilir.”* olarak belirtilmiştir.

#### 4.1 PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Muğla 2. İdare Mahkemesinde 2023/100 Esas No ile görülen davada Bilirkişi Heyetince hazırlanan rapora göre nüfus hesaplaması yapılmış olup, plan notlarında yer alan “*Gelişme Konut Alanlarında minimum ifraz 1.000 m<sup>2</sup>'dir.*” hükmü ve Gelişme Konut Alanlarını yapılaşma şartı (KAKS:0.15) dikkate alındığında;

- Minimum parsel büyüklüğü (1000 m<sup>2</sup>) x KAKS (0,15)= Ortalama bağımsız birim büyüklüğü (150 m<sup>2</sup>),*
- Ortalama Bağımsız birim büyüklüğü (150 m<sup>2</sup>) / Bodrum ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü (2,61 kişi) = Kişi başına düşen inşaat alanı (57,25 m<sup>2</sup>) olarak hesaplanmıştır.*

Bu kapsamda; plan notu gereği Gelişme Konut Alanlarının %5'inin ticaret fonksiyonu olarak kullanılabilceği ön görülerek planlama alanında 656 kişi yaşayabileceği öngörülmektedir.

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	KAKS	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Nüfus (kişi)
GELİŞME KONUT ALANI	264.417	0,15	39.663	656

Tablo 6: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nüfusa göre Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Standartları

YÖNETMELİK STANDARTLARINA GÖRE DONATI ALANLARI (NÜFUS:656)				
	İŞLEV	Mevzuat (Kişi başı m <sup>2</sup> / Asgari Birim m <sup>2</sup> )	STANDART (ALAN m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (ALAN m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0,6/2000	2.000	2.500
	İLKOKUL	2,00/5000	5.000	5.007
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10,00	6.556	48.912
	REKREASYON ALANI			
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,50	983	1.905
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,60/2000	2000	3.922
İBADET YERİ	CAMİ	0,75/1000	1.000	3.994
TEKNİK ALTYAPI ALANI	TRAFO	2,00	1.312	17.300
	TEKNİK ALTYAPI ALANI			
<b>TOPLAM</b>			<b>18.851</b>	<b>83.540</b>

#### 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.

Tablo 7: İptal Edilen Plan ile Öneri Plan Fonksiyonları Alan Dağılımı Karşılaştırmalı Tablosu

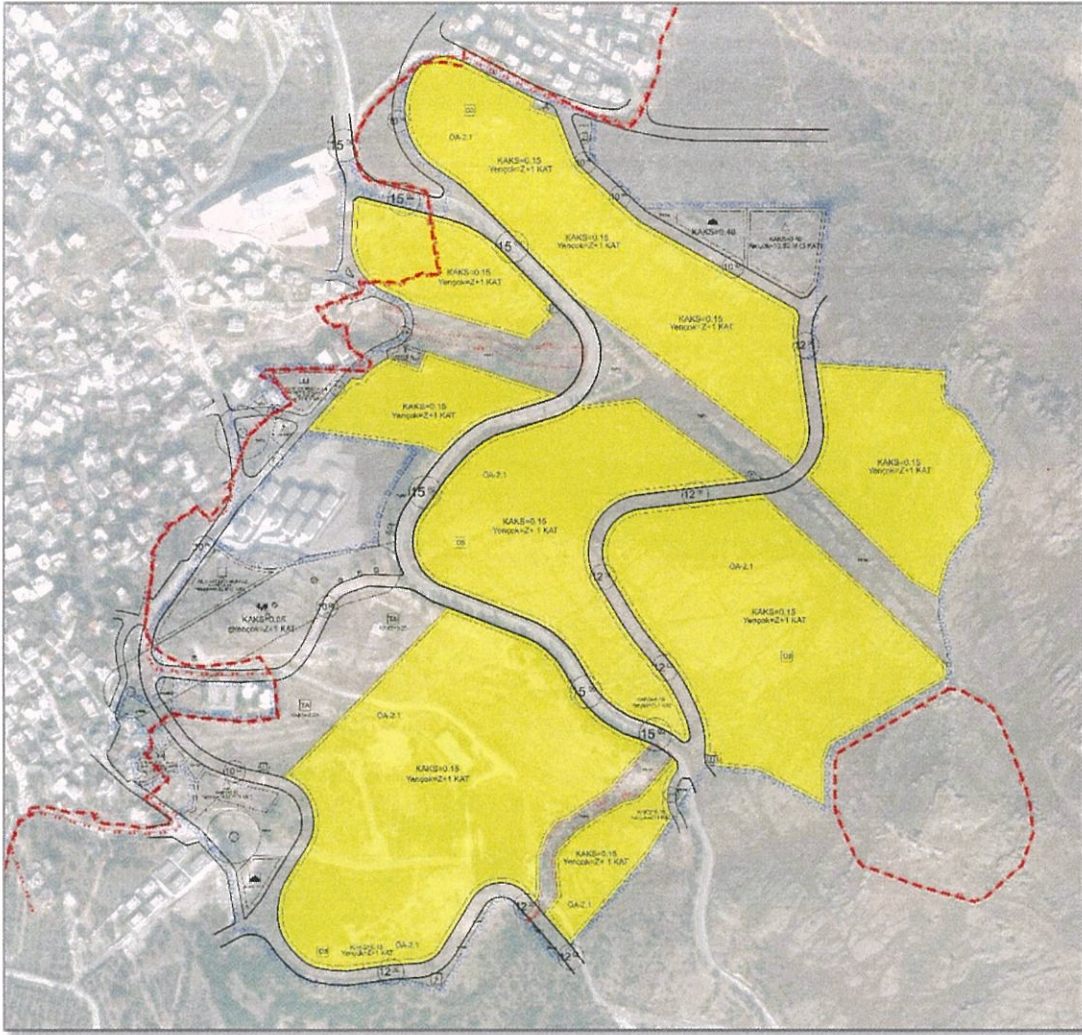
FONKSİYON	İPTAL EDİLEN PLANIN ALAN DAĞILIMI TABLOSU					ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI TABLOSU				
	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	KAKS	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yençok	Nüfus (kişi)	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	KAKS	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yençok	Nüfus (kişi)
TİCARET KONUT ALANI (Kaks=0.25)	91,870	0.25	22,968	Z+1 KAT	624	-	-	-	-	
TİCARET KONUT ALANI (Kaks=0.20)	90,855	0.20	18,171	Z+1 KAT	493	-	-	-	-	
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	-	-		264,417	0.15	39,663	Z+1 KAT	656
TİCARET ALANI	-	-	-	-		506	0.30	152	Z+1 KAT	
ANAOKULU	2,500	0.50		Z+2 KAT		2,500	0.40		10.50M(3 KAT)	
İLKOKUL ALANI	-	-		-		5,007	0.40		10.50M(3 KAT)	
CAMI	4,468	0.50		-		3,994	0.40		-	
RESMİ KURUM ALANI	7,797	0.50		Z+3 KAT		-	-		-	
İDARİ HİZMET ALANI	1,129	0.50		Z+3 KAT		1,129	0.40		10.50M(3 KAT)	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,905	0.50		Z+2 KAT		-	-		-	
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	-	-		-		3,922	0.40		10.50M(3 KAT)	
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-		-		1,905	0.40		10.50M(3 KAT)	
PARK	115,272					37,643				
REKREASYON ALANI	16,663	0.05		Z+1 KAT		11,269	0.05		Z+1 KAT	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	15,777	0.20				15,871	0.20			
TRAFO	1,419			6.50 M		1,429			6.50 M	
YOL	37,104					37,167				
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>386,759</b>				<b>1,117</b>	<b>386,759</b>				<b>656</b>

Planlama alanı içerisinde donatı alanları Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak, imar planının ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

## 4.2.1 KONUT ALANLARI

### 4.2.1.1 Gelişme Konut Alanı

Planlama alanında Gelişme Alanları toplamda 264.417 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Bodrum İlçesi Özel Planlama Hükümlerinde öngörülen konut alanları emsal değerleri dikkate alınmıştır. Gelişme Konut Alanlarında nüfus 656 kişi olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları KAKS:0.15 ve Yarıçap=Z+1 Kat olarak belirlenmiştir.



Harita 18: Gelişme Konut Alanları

## 4.2.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 4.2.2.1 Ticaret Alanı

Planlama alanında bulunan Ticaret Alanı 506 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları KAKS:0.30 ve Yencok=Z+1 Kattır.



Harita 19: Ticaret Alanı

#### 4.2.2.2 İdari Hizmet Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)

Planlama alanında bulunan İdari Hizmet Alanı (Emniyet Hizmet Alanı), 1.129 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. İdari Hizmet Alanında yapılaşma koşulları KAKS:0.40 ve Yençok=10,50M. (3KAT)'dir.



Harita 20: İdari Hizmet Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)

## 4.2.3 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

### 4.2.3.1 Eğitim Tesisleri Alanı

#### 4.2.3.1.1 Anaokulu Alanı

Planlama alanında bulunan Anaokulu Alanı 2.500 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Anaokulu Alanında yapılaşma koşulları KAKS:0.40 ve Yençok=10,50M. (3KAT)'dir.



Harita 21: Anaokulu Alanı



#### 4.2.3.1.2 İlkokul Alanı

Planlama alanında bulunan İlkokul Alanı 5.007 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. İlkokul Alanında yapılaşma koşulları KAKS:0.40 ve Yencok=10,50M. (3KAT)'dir.



Harita 22: İlkokul Alanı

#### 4.2.3.2 Sağlık Tesisleri Alanı

##### 4.2.3.2.1 Aile Sağlığı Merkezi

Planlama alanında bulunan Aile Sağlığı Merkezi 3.922 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Aile Sağlığı Merkezinde yapılaşma koşulları KAKS:0.40 ve Yençok=10,50M. (3KAT)'dir.



Harita 23: Aile Sağlığı Merkezi

### 4.2.3.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

#### 4.2.3.3.1 Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane Alanı)

Planlama alanında bulunan Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane Alanı) 1.905 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Kültürel Tesis Alanlarında yapılaşma koşulları KAKS:0.40 ve Yencok=10,50M. (3KAT)'dir.



Harita 24: Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane Alanı)

#### 4.2.3.4 İbadet Alanları

##### 4.2.3.4.1 Cami

Planlama alanında, Cami Alanları 3.994 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Cami alanlarında yapılaşma koşulu KAKS:0.40'tır.



Harita 25: Cami Alanları

## 4.2.4 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

### 4.2.4.1 Park

Planlama alanında bulunan park alanları 37.643 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahiptir.



Harita 26: Park Alanları

#### 4.2.4.2 Rekreasyon Alanı

Planlama alanında bulunan Rekreasyon Alanı 11.269 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Rekreasyon Alanında yapılaşma koşulları KAKS:0.05, Yençok: Z+1 KAT'tır.



Harita 27: Rekreasyon Alanı

## 4.2.5 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

### 4.2.5.1 Teknik Altyapı Alanı

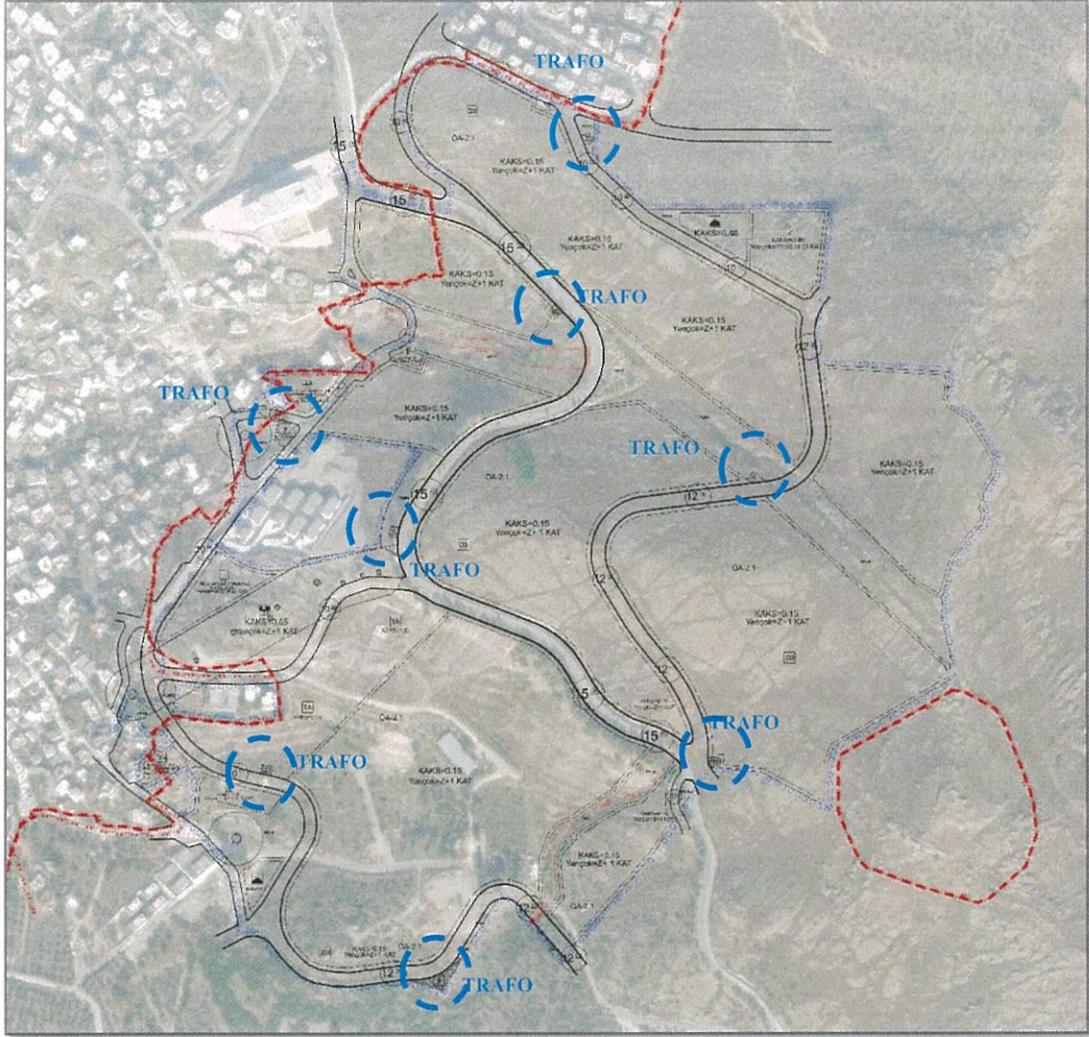
Planlama alanında bulunan Teknik Altyapı Alanları 15.871 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Teknik Altyapı Alanlarında yapılaşma koşulu KAKS:0.20'dir.



Harita 28: Teknik Altyapı Alanı

#### 4.2.5.2 Trafo Alanı

Planlama alanında bulunan trafo alanları 1.429 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahiptir. Alanında yapılaşma koşulları Yençok: 6,50 M.'dir



Harita 29: Trafo Alanı

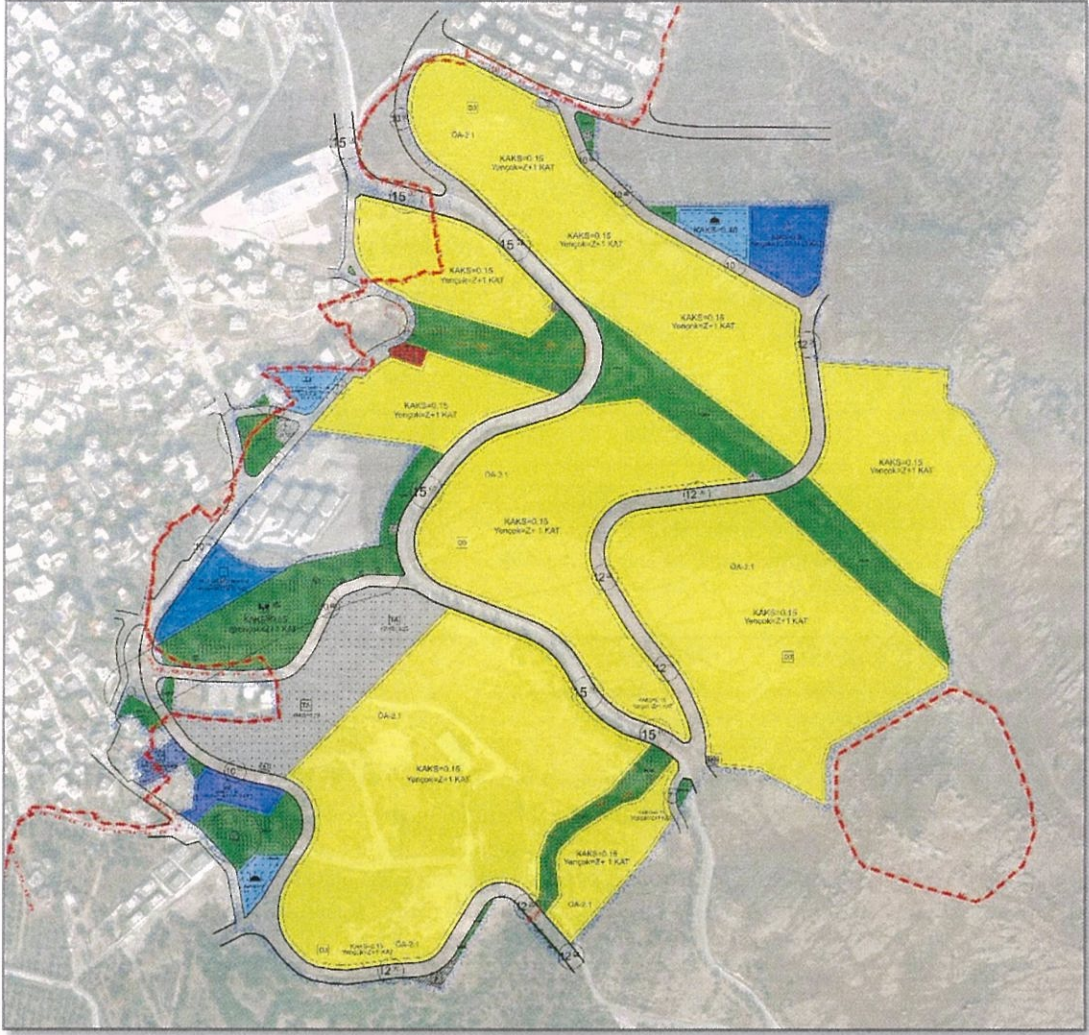


#### 4.2.5.3 Yollar

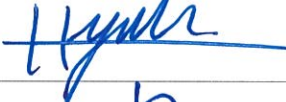



Planlama alanında Karayolu ulaşımı; planlama alanının çevresi ile bağlantısını sağlayan 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli taşıt yollarından ve 7 metrelik yaya yolundan oluşmaktadır.



Harita 30: Yol Aksları



Harita 31: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 ÖZBİLEN Sosyolog Diploma No:2017-729	
Hüseyin HANER (A Grubu Şehir Plancısı) Oda Sicil No:774 Karne No:0898	

Dosya No : 480332267  
Plan No : KUİP-481052710  
Ölçek : 1/1.000

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.02.2024 tarih ve 15612 sayılı kararı ile Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 29.02.2024 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun görülen, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısım ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 66 sayfadır.-

.../.../2024

7 Nisan 2024  
T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

Hatice ÖZKAN  
Şehir Plancısı



Hüseyin BOYUK KOKSAL  
Şehir Plancısı

