

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
**ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI**



3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 36 ADET PARSEL (ESKİ 353 ADA
15,60,61,62,64,116,134,135 VE 137 PARSELLER)

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

2026

Muğla Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun
05.05.2026 tarih ve 1976 sayılı
kararı ile...

ASLI GİBİDİR
Lütfi EKİNCİ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Muğla Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Komisyonu
14.05.2026 gün ve 102 sayılı
kararı ile...



**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 36 ADET PARSEL
(ESKİ 353 ADA 15,60,61,62,64,116,134,135 VE 137 PARSELLER)**

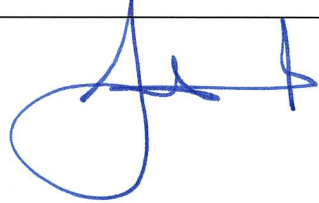
**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

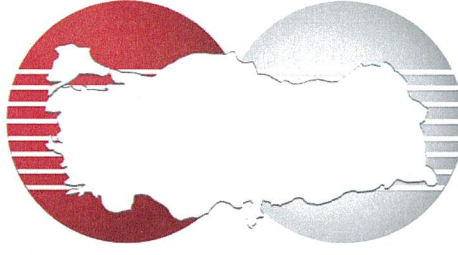
2026

3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 36 ADET PARSEL
(ESKİ 353 ADA 15,60,61,62,64,116,134,135 VE 137 PARSELLER)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ ANALİZLERİ
DEĞERLENDİRME RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

ADI-SOYADI	MESLEĞİ	İMZA
Selçuk ŞAHİN	Şehir Plancısı	



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

3. Derece Doğal Sit Alanı

Muğla İli Bodrum İlçesi Ortakent Mahallesi'nde Yer Alan 36 Adet Parsele İlişkin
Koruma Amaçlı İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.

tarafından hazırlanmıştır.


jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Cevizlidere Mh. C. Atuf Kansu Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 481 80 81 Faks: 0312 473 80 61
Başkent V.D. 7970336422 Ticaret Sicil No: 239537 Oda Sicil No: 63 2638

Selçuk ŞAHİN

Şehir ve Bölge Plancısı-G.U. - Dip. No: 311 - Oda No: 22

SIRA	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL
1	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	170
2	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	171
3	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	172
4	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	173
5	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	174
6	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	175
7	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	176
8	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	178
9	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	179
10	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	180
11	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	181
12	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	182
13	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	183
14	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	353	184
15	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	463	1
16	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	464	1
17	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	464	2
18	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	465	1
19	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	466	1
20	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	467	1
21	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	468	1
22	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	469	1
23	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	470	1
24	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	471	1
25	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	471	2
26	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	471	4
27	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	471	3
28	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	472	1
29	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	473	1
30	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	474	1
31	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	474	2
32	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	474	3
33	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	475	1
34	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	476	1
35	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	477	1
36	MUĞLA	BODRUM	ORTAKENT	478	1

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	4
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu.....	4
2.2. Ulaşım.....	5
2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	8
3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu.....	8
3.2. Ulaşım.....	9
3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	10
4. DEĞERLENDİRME	13

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Mevcut Arazi Kullanımı – Yakın Çevre Analizi	3
Harita 2. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi.....	6

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi.....	12
--	----

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı, Muğla ili Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Adres sistemine göre Ortakent Mahallesi, adres sistemine göre Müskebi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan parseller mahalle merkezinin 2 km güneydoğusunda yer almaktadır. İmar uygulaması görmüş olan parseller genellikle "Ham Toprak ve Arsa" ile "Arsa" niteliğindedir ve mahallenin gelişim bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu eski 353 ada 15, 60, 61, 62, 64, 116, 134, 135 ve 137 parseller uygulama işlemi sonrasında pasife alınmıştır. Mevcut durumda ilgili parseller; yeni 353 ada 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 parseller; 463 ada 1 parsel, 464 ada 1 ve 2 parseller; 465 ada 1 parsel; 466 ada 1 parsel; 467 ada 1 parsel; 468 ada 1 parsel, 469 ada 1 parsel; 470 ada 1 parsel; 471 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller; 472 ada 1 parsel; 473 ada 1 parsel, 474 ada 1 ve 2 parseller; 475 ada 1 parsel, 476 ada 1 parsel; 477 ada 1 parsel; 478 ada 1 parsellerden oluşmaktadır. Parseller; mahalle merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, planlama alanında Kırsal Nitelikli Gelişme Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Günübürlük Tesis Alanı, çeşitli donatı alanları ve teknik altyapı alanları, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreatif Alan, Park ve Yol kullanımları doğrultusunda düzenlenmiştir.

Parsellerin bulunduğu bölgenin mevcut ve potansiyel ihtiyaçları dikkate alınarak, yatırım profili, sektörel talepler ve bölgesel dinamikler doğrultusunda en uygun kullanım kararları geliştirilmiştir. Önerilen plan kararları, bölgenin mevcut ulaşım, altyapı ve sosyal donatı kapasitesi ile uyumlu olup, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Parseller üzerinde doğal peyzaj öğeleri yer almaktadır. Çalılık alanlar ve bodur ağaçlar gözlemlenmiştir. Engebeli bir topografyaya sahip olan parseller üzerinde bir adet trafo alanı bulunmaktadır.

Parseller, yerleşim yeri içerisinde mahalleler arasındaki bölgede yer almaktadır. Parselin yakın çevresine ilişkin incelemelerde, alanın batı cephesinde, bitişğinde Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'ne ait Bodrum Güzel Sanatlar Fakültesi yer almaktadır.

Yine parsellerin güneybatısında komşu parsellerde turistik amaçlı kullanılan turizm ve konut yapılarının yer aldığı gözlenmiştir. Alanın sahil tarafında da bu kullanımlara ilişkin kıyı düzenlemeleri ve çeşitli ticaret kullanımları çeşitlenmektedir.

Parsellerin doğu tarafında yükseltinin artmasına paralel olarak konut yoğunluğu biraz daha düşüş göstermekle beraber bu durum alan içerisinde parseller içerisinde yer yer manzara imkanı sağlamaktadır. Parseller güney tarafından deniz kıyısına cepheli olup mahalle ve yakın çevresinde doğal kıyı alanları, plaj alanları ve kıyı düzenlemeleri mevcuttur.

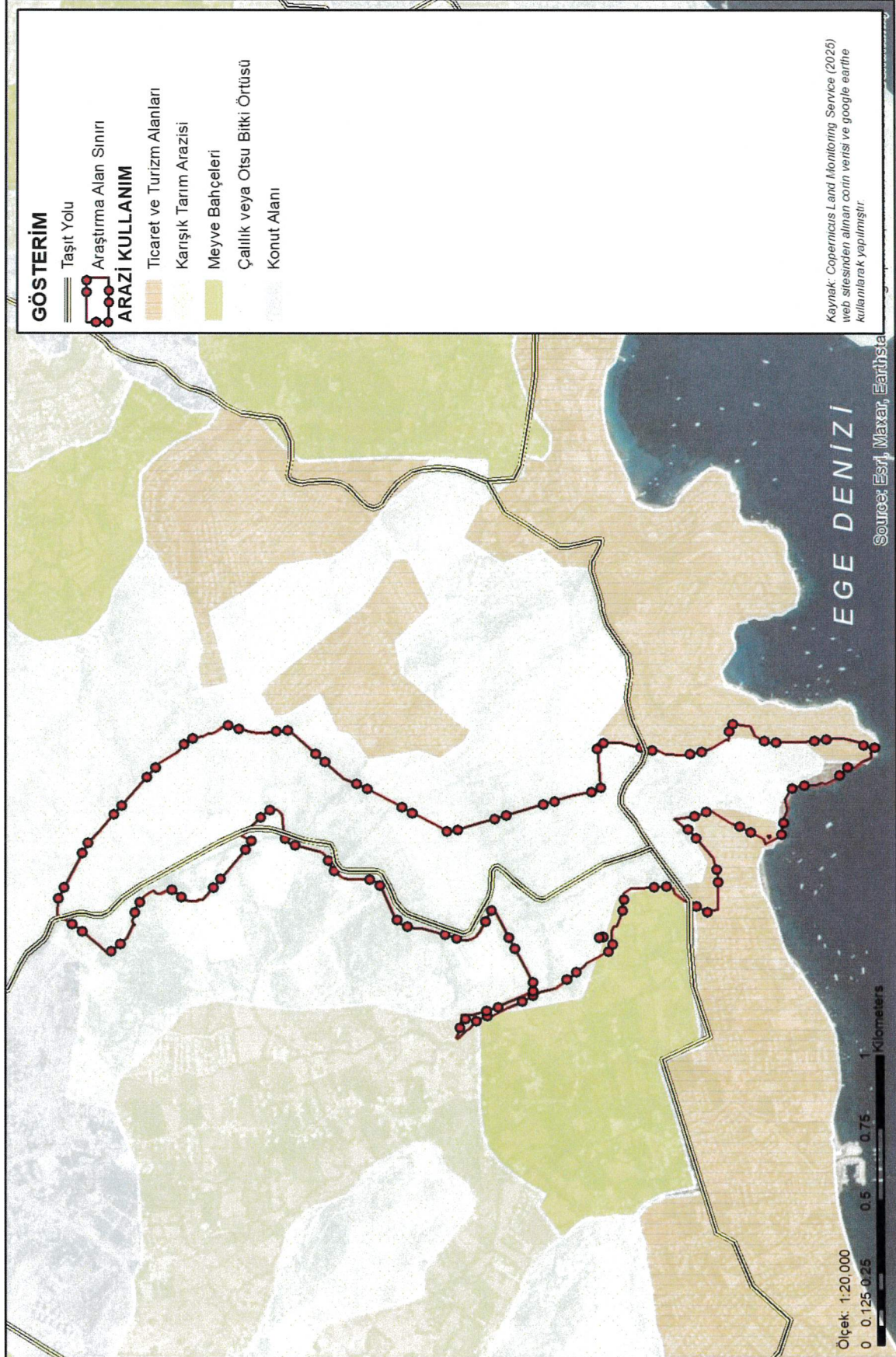
Parsellerin yakın çevresinde bulunan boş araziler de benzer niteliktedir. Yerleşim yeri, genel olarak müstakil villa sitelerinin, turizm alanlarının ve ikincil konut kullanımlarının ağırlıklı olduğu bir profile sahiptir.

Yerleşim kıyı boyunca gelişme göstermiş olup iç kesimlere doğru yayılım göstermiştir. Kentsel nitelikli bir yerleşim profilinde olan mahallenin merkezinde cami, alışveriş merkezleri, eczane gibi mahalle sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ve sosyal hizmetlerden faydalanabileceği alan kullanımları yer almaktadır.

Deniz kıyısında çeşitli plajlar, iskeleler yer almaktadır. Konaklama amaçlı turistik tesislerinde yer aldığı mahallede çok sayıda restoran ve konaklama tesis alanları mevcuttur.

Parsellerin yakın çevresinde bulunan boş araziler de benzer niteliktedir.

Harita 1. Mevcut Arazi Kullanımı – Yakın Çevre Analizi



2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Muğla ili nüfusu 1.081.867 kişi, Bodrum ilçe nüfusu 203.035 kişidir. Planlama alanı tapu sisteminde Ortakent Mahallesine kayıtlı olup Adres Kayıt Sistemine göre Müskebi Mahallesi sınırları içerisinde. Müskebi Mahallesi 2024 yılı nüfusu 9.178 kişidir.

Planlama alanının yakın çevresinde ikincil konut ve turizm nitelikli kullanımların yer aldığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede sürekli ikamet eden nüfusun düşük olduğunu göstermektedir.

Planlama alanının özelliklerini bütüncül olarak değerlendirilmesi amacı ile çevre imar planları incelenmiştir. Alanın çevresinde yer alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan; 4 adet Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1 adet Revizyon Planı bulunmaktadır.

Planlama alanının batısında yer alan "Müskebi-Yahşi-Gürece-Yaka Mahalleleri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Revizyonu" planı Bodrum Belediyesi tarafından hazırlanmıştır.

Planlama alanının kuzeybatısında yer alan bir diğer imar planı "353 Ada 147 Nolu Parselin Tahsisli Kısımında Yüksek Öğretim Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"dır.

Alanın doğusunda yer alan bir diğer imar planı "Ortakent Mahallesi 353 Ada 150 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"dır. Alan 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifleri; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.10.2022 tarihinde onaylanmıştır. Plan kararları incelendiğinde 19,53 hektarlık alanda 585 kişilik ek nüfus getirilmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanının kuzeybatısında yer alan bir diğer imar planı çalışması “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısım Ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”dır. Üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan” olarak belirlenmiştir. Söz konusu plana ilişkin olarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği çalışmaları yürütülmemiştir. Plan kararları incelendiğinde 26,44 hektarlık alanda 661 kişilik ek nüfus getirilmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanının kuzeybatısında onaylanan bir diğer imar planı çalışması ile üst ölçekli çevre düzeni planında “Doğal Karakteri Korunacak Alan” niteliğinde yer alan parseller, plan kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir. Alt ölçekli planlarda, alanda önerilen TAKS:0.10, KAKS:0.20 yapılaşma koşulu ile 15,26 hektarlık alana 335 ilave nüfus getirileceği ön görülmüştür.

Bu kapsamda, bölgenin çevresinde yer alan imar planları ile değerlendirildiğinde yoğunluk seyrek yoğunlukta, çoğunlukla konut kullanımına sahip plan değişikliklerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

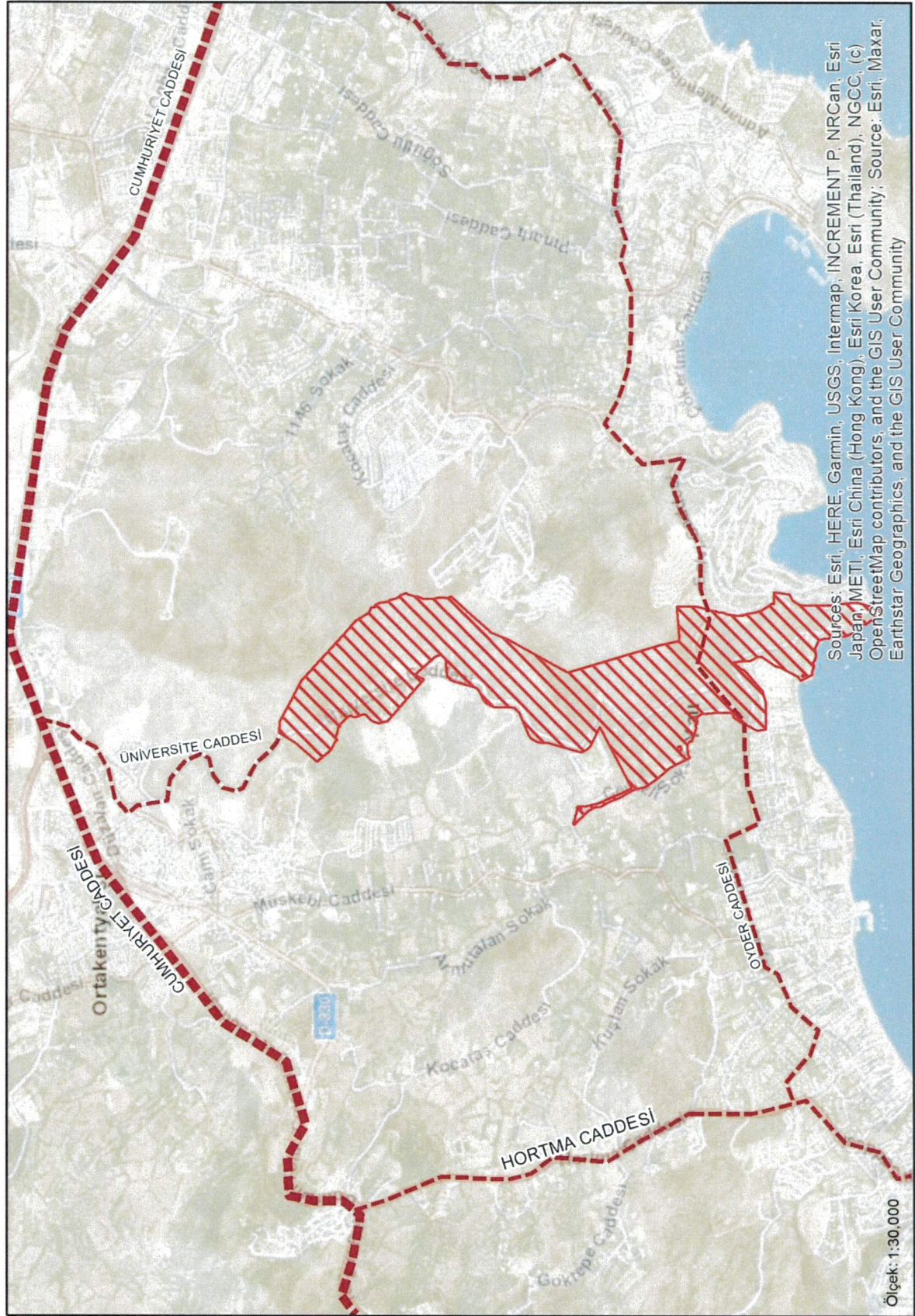
5

2.2. Ulaşım

Bodrum ilçe merkezinin güneybatısında, 8,5 km mesafede yer alan planlama alanı Müskebi Mahalle sınırları içinde yer almakta olup mahalle yerleşimine uzaklığı yaklaşık 4 km’dir. Alanın Bitez Mahallesi’ne uzaklığı ise yaklaşık 3 km’dir.

Parsellerin yer aldığı Ortakent Mahallesi’ne erişim, kuzeyden Bodrum Caddesi üzerinden, güneyden ise Hortma Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Mahalleye toplu taşıma ve özel araçlar ile erişim sağlanabilmektedir. Mahalleye Muğla Büyükşehir Belediyesi’nin otobüs hizmeti mevcuttur. Araştırma alanı, mevcut durumda kuzey yönünden Cumhuriyet Caddesi’ne bağlanan Üniversite Caddesi üzerinden, batıdan ise Hortma Caddesi üzerinden Oyder Caddesi üzerinden parsellere erişim sağlanmaktadır. Meri imar planlarında bölgenin morfolojik yapısına uygun olarak planlanan ulaşım sistemi tespit edilmiştir. Ortakent Mahallesi’nde yer alan parseller imar planlarında, kuzeyden 15 ve 12 metrelik taşıt yolundan cephe almakta olup alanın güneyinde yer alan 20 metrelik yol (Oyder Caddesi) araştırma alanı içerisinde devam etmekte olup parsellere erişim imkanı sağlamaktadır.

Harita 2. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi



2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı

Parsellerin yakın çevresine ilişkin meri plan kararları irdelenmiştir. Parsellerin çevresinde yer alan sosyal ve teknik altyapı kullanımları; park, spor, sosyal ve kültürel tesis ve teknik altyapı alanlarıdır. Plan çalışmalarında bölgenin turizm-konut ve bu kullanımlara hizmet ederek tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal, kültürel ve teknik altyapıya ilişkin kullanımlar önerilmiştir.

Meri plan kapsamında önerilen dini tesis, eğitim tesisi, sağlık tesisi ve spor alanlarında maksimum yapı yüksekliği 9,50 metredir.

Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi yapılmış olup meri planda alanın 500 metre yarı çapında; Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, İlkokul Alanı ve Park Alanları tespit edilmiştir.

Teknik altyapı alanları; elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Teknik altyapı alanları başlığı altında yer alan kullanımlara ilişkin erişim imkanı mesafe ile ölçümlenebilir değildir. Alanın bu hizmetlerden faydalananı olması hat uzunluğu, hizmet ağı, kapasitesi gibi kıstaslar ile belirlenebilmektedir. Mevcut durumda Ortakent Mahallesinde elektrik, su, kanalizasyon, altyapısı mevcuttur.

3. PLAN SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, planlama alanında Kırsal Nitelikli Gelişme Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Günübirlük Tesis Alanı, çeşitli donatı alanları ve Teknik Altyapı Alanları, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreatif Alan, Park ve Yol kullanımları doğrultusunda düzenlenmiştir.

Parsellerin bulunduğu bölgenin mevcut ve potansiyel ihtiyaçları dikkate alınarak, yatırım profili, sektörel talepler ve bölgesel dinamikler doğrultusunda en uygun kullanım kararları geliştirilmiştir. Önerilen plan kararları, bölgenin mevcut ulaşım, altyapı ve sosyal donatı kapasitesi ile uyumlu olup, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Planlama alanı için getirilen plan kararları ile “Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı”, “Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan”, “Ticaret- Turizm Alanı”, “Günübirlük Tesis Alanı”, “Rekreatif Alan”, “Park”, “Teknik Altyapı Alanı”, ve “Yol” kullanımları alan içerisinde yer almaktadır.

Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.10, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

Ticaret- Turizm Alanı yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.30, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

Günübirlük Tesis Alanı yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.20, Yençok: 4,50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

Anaokulu, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Özel Sağlık Tesisi Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Özel Kültürel Tesis Alanı için yapılaşma koşulları E:0,30, Yençok: 2 Kat olacaktır. Alanların 10 metre taşıt yoluna cepheli tarafından 5 metre, 15 metre taşıt yoluna cepheli taraflarından 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

Cami Alanı için yapılaşma koşulu E:0.30, Yençok: Serbest olacaktır. Alanın 10 metre taşıt yoluna cepheli tarafından 5 metre, 15 metre taşıt yoluna cepheli tarafından 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

Rekreatif Alan için yapılaşma koşulu; E:0.03, Yençok: 4,50 m olarak belirlenmiştir.

Önerilen bu kullanımlarla çevrede yer alan planlama kararlarına benzer olarak, bölgenin koruma-kullanma dengesi göz önünde bulundurularak ilave nüfus hesabı yapılmıştır. Bu doğrultuda, planlama kararları, bölgedeki sosyal ve teknik altyapıyı destekleyen, mevcut doğal ve fiziksel yapı ile uyumlu, sürdürülebilir bir mekânsal gelişim sağlamayı amaçlamaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgenin mevcut ve potansiyel ihtiyaçları dikkate alınarak, yatırım profili, sektörel talepler ve bölgesel dinamikler doğrultusunda en uygun kullanım kararları geliştirilmiştir. Önerilen plan kararları, bölgenin mevcut ulaşım, altyapı ve sosyal donatı kapasitesi ile uyumlu olup, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Planda önerilen Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 460,389.40 m²'dir. 0,10 emsal oranı ile hesaplanan ve ortalama konut büyüklüğü olarak kabul edilen 150 m², toplam inşaat alanına bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Bodrum ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi 2,63 (TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2025 tarihinde biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr adresinden ulaşıldı) çarpılarak **nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 808 kişidir.**

Tablo 1. Nüfus Hesabı

NÜFUS HESABI	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	KONUT ADET	HANE HALKI	NÜFUS
		EMSAL	ALAN (m ²)				
KIRSAL NİTELİKLİ GELİŞME KONUT ALANI	460,389.40	0.1	46038.94	150.00	307	2.63	808

3.2. Ulaşım

Hazırlanan imar planları, meri imar planı ulaşım sistemine uyumlu olarak kurgulanmıştır. Meri imar planında yer alan 15 ve 12 metrelik taşıt yolundan bağlantı alan ve imar planında yer alan yolların devamlılığını sağlamak amacı ile alan içerisinde 20, 15, 12 ve 10 metre taşıt yollarına ek olarak alan içerisinde ulaşımı sağlamak amacıyla 7 metrelik yaya yolları da alan içerisinde düzenlenmiştir.

3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde yer alan İmar Planı Değişikliğine ilişkin esaslarda nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planında artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak planda konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'de yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen standartlar doğrultusunda plan ile öngörülen nüfusun ihtiyacı olan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerde yapılan plana ilişkin inceleme sonucunda planlama alanı içerisinde Park ve Teknik Altyapı kullanımlarına ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce asgari birim alan (m²) ve getirilen nüfus için planda ayrılması gereken alan (m²) standartlarına uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bölgenin ağırlıklı olarak ikincil ve düşük yoğunluklu konut kullanımında olması ikamet eden nüfusun düşük olduğunu göstermektedir. Bu nedenle hizmet süresi belirli ve örgün eğitim zorunluluğu olan ilkökul, Ortaokul eğitim tesislerine duyulan ihtiyacı azaltmakta olmasına karşın planda önerilen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ile parselin yer aldığı bölgenin genel ihtiyaçları göz önünde bulundurularak alan içerisinde önerilmiştir.

Tablo 2. Öneri Nüfus-Sosyal ve Teknik Altyapı Alan İhtiyacı

ALTYAPI ALANLARI		PLANDAKİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	KİŞİ BAŞINA DÜŞMESİ GEREKEN SOSYAL DONATI ALANI (M ² /KİŞİ)	BÖLGEDEKİ (808 KİŞİ) NÜFUSUN İHTİYACI OLAN KENTSEL DONATI BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	2.916,40	0,5	404,00
	İLKOKUL	3.198,91	2	1.616,00
	ORTAOKUL	5.299,21	2	1.616,00
	LİSE	5.089,85	2	1.616,00
	ARA TOPLAM	16.504,37	6,5	5.252,00
AÇIK VE YEŞİL ALAN		228.319,49	10	8.080,00
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1.221,01	1,50	1.212,00
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		12.080,95	0,75	606,00
İBADET YERİ		1.009,28	0,5	404,00
TEKNİK ALTYAPI (YOL VE OTOYOL HARIÇ)		18.126,32	0,5	404,00

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Plana konu alanı teknik altyapı hizmetine erişim açısından değerlendirdiğimizde ise mevcut durumda Ortakent Mahallesi'nde elektrik, su, kanalizasyon, altyapısı mevcuttur. Alanda planda önerilen kullanımlara uygun altyapının sağlanması gerekmektedir.

Plan kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler "Otopark Yönetmeliği"nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği'nin "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları" başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu dikkate alınmıştır. Planda kullanımların otopark ihtiyaçlarının Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapı adaları içerisinde çözümlenmesi hedeflenmiş olup plan notlarına gerekli hükümler eklenmiştir.

Şekil 1. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi



4. DEĞERLENDİRME

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi'nde yer alan muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu; "Muğla ili Bodrum ilçesi Ortakent Mahallesi'nde yer alan 36 adet parsele ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Açıklama ve Araştırma Raporu" ile bütündür.

İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu kapsamında planın etki alanı içerisindeki sonuçları ve oluşan ihtiyaç analizleri ortaya konmuş, plan kararları ve hükümlerinin yeterliliği ölçülmüştür.

Yapılan irdelemeler neticesinde planda, sosyal ve teknik altyapı alanları hizmet kapasitelerine ilişkin kanun ve yönetmelik kapsamında belirlenen standartları sağladığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişim açısından yürüme mesafesi standartlarına uygun olduğu tespit edilmiş olup planın mevzuat hükümleri ve planlama ilkelerine esas hazırlandığı değerlendirilmiştir.