



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ,
1024 ADA 2-3-4-5 PARSELLER TİCARET ALANI AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

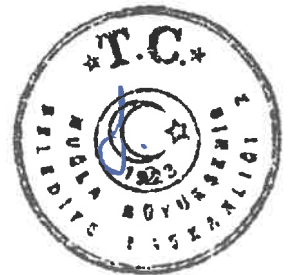


MAYIS 2025

İÇİNDEKİLER

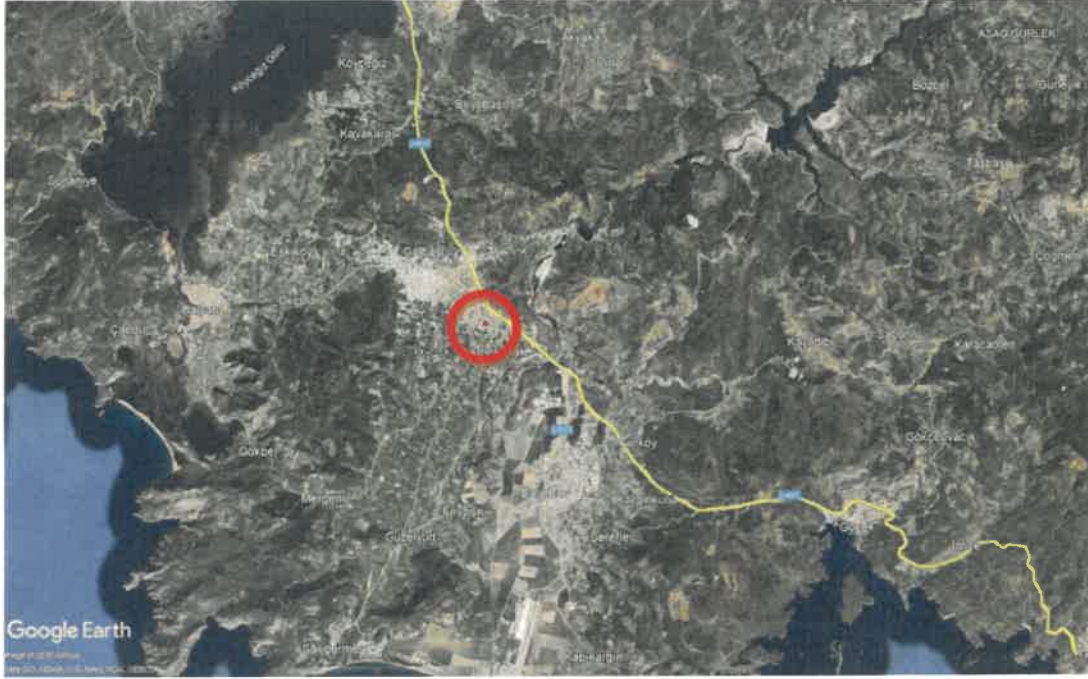
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	3
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	4
Görsel 4: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	6
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	7
Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	8
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	9
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	9
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	9
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	10
Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı	10
Görsel 7: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
Görsel 7: 1/1000 Taslak Uygulama İmar Planı	12
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	13
11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	13
Görsel 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	16
12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	17
13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	18
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	19
15. PLAN HÜKÜMLERİ	20
16. SONUÇ	21

Handwritten signature



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1024 ada 2, 3, 4 ve 5 parsellerde yer alan tapuların **9.351,01 m²** yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Bahse konu planlama alanı, D400 Fethiye - Muğla Karayolunun güneyinde yer almakta olup, Fethiye'ye **46 km**, Muğla Şehir Merkezi'ne **80 km**, Dalaman'a **11 km**, Köyceğiz'e **20 km** mesafe uzaklıktadır.

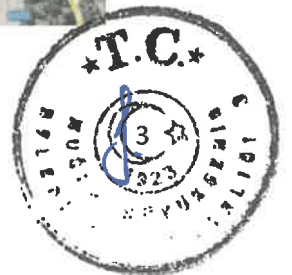


Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)

[Handwritten signature]





Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakan Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Merkez Mahallesi, 1024 Ada 2, 3, 4, 5 Parseller, Ortaca bölgesinin güneybatısında yer alan bir yerleşmedir. Bölgenin topografyası çoğunlukla % 0-10 eğimlidir. Bahse konu taşınmazın topografyası ise %0-10 eğimli alandadır.

Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Planlama alanının yer aldığı Muğla bölgesi, turizm ve tarım sektöründe uluslararası arz ve talep kapasitesine sahiptir. Özellikle Ortaca İlçesinde ekilebilir araziler oldukça zengin ve sulama suyu boldur. Buna göre tarımı yapılan tarım ürünlerinin türü çoktur. İlçe yüzölçümünün % 34.2'sinde tarım yapılır. Tarla Ziraatı olarak; Pamuk, buğday, mısır, bakla, yer fıstığı, susam, ağaç üretimi olarak; zeytin, narenciye (portakal, limon, mandalina ve turunç), armut, nar, ayva, kayısı, şeftali, erik, incir, ceviz, üzüm yetiştirilir, Sera üretimi olarak; domates, patlıcan, bamyası, kabak, marul, salatalık, taze soğan, sarımsak... üretilmektedir. Bahçelerde her türlü yaz ve kış. sebzesi ve meyvesi yetiştirilir. Özellikle tarım ticareti ile yüksek bir istihdam potansiyeli bulunmaktadır. Turizm ve tarıma dayalı ticaret de hem bölgenin hem de Ortaca ilçesinin en önemli istihdam kaynaklarından biridir. Diğer yandan planlama alanının çevresinde ki ilçelerin hinterlandında bulunan yerleşmelerin de başlıca geçim kaynağı turizm ve turizme dayalı ticarettir. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır.

Lu

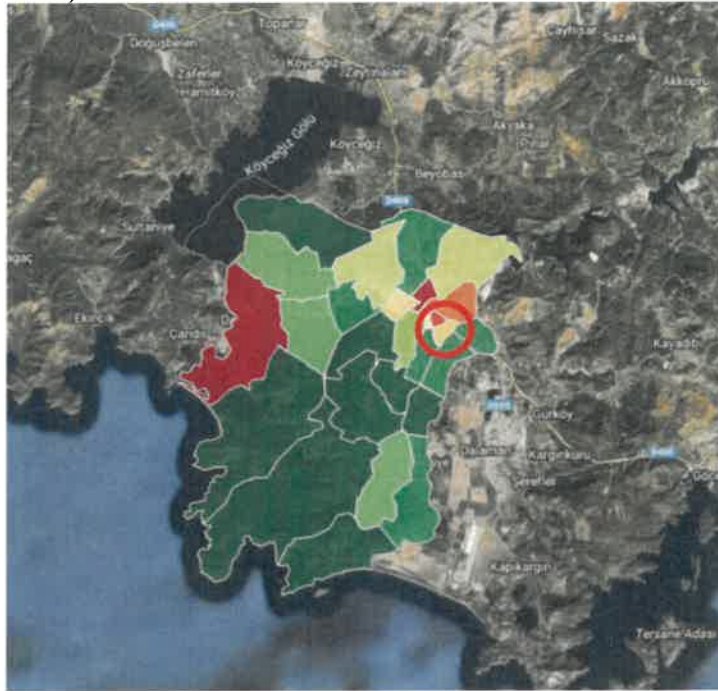


Muğla İlının Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip olması, Yat Turizminde büyük bir pay sahibi olmasının önünü açmaktadır. Zaten Muğla turizminde en çok katma değeri, yan sektörleriyle beraber yat ve tekne bakım, onarım, imalat sektörü vermektedir. Özellikle Muğla-Antalya bölgesi, yat turizm olanakları için uluslararası bir pazar oluşturmıştır. Ülkemizin uzun bir tarihi geçmişe sahip gemi ve tekne inşa sanayi, ustalık ve kalifiye işgücü, eğitim, kaliteli ve uluslararası standartlara sahip üretim gücü, uygun maliyetli işçilik, gelişmiş yan sanayi, uygun tedarik koşulları, yeterli teknolojik ve bilişim altyapısı, deniz ve yat turizm kapasitesi ve uygun iklim ve çevre şartlarının bulunması bu sektörde önemli bir pazar payına sahip olunmasını sağlamaktadır. Turizm sektörü dışında yine turizm sektörüne hizmet veren ticari faaliyetler ile hizmet sektörü (eğlence, yeme-içme, vb.) yerleşik nüfusun önemli bir geçim kaynağıdır.

Ortaca İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 57.155 kişidir (Kaynak: TÜİK, Veritabanları). İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal birlikte olmak üzere toplam 47.500 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

Mevcut ilçe nüfusun %50.26'sını kadın, %49.74'ünü erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam nüfus yoğunluğu 6.18 kişi/km²'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, nüfus yoğunluğu yüksek bir bölgede yer almamaktadır.

Ortaca İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun %19,00'unun üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %71,00'inin ilköğretim, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim aldığı, %10,00'unun ise okuryazar olmayan/okuryazar olan fakat eğitimsiz/bilinmiyor grubunda olduğu görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Veritabanları).



Görsel 4: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu

(Handwritten signature)



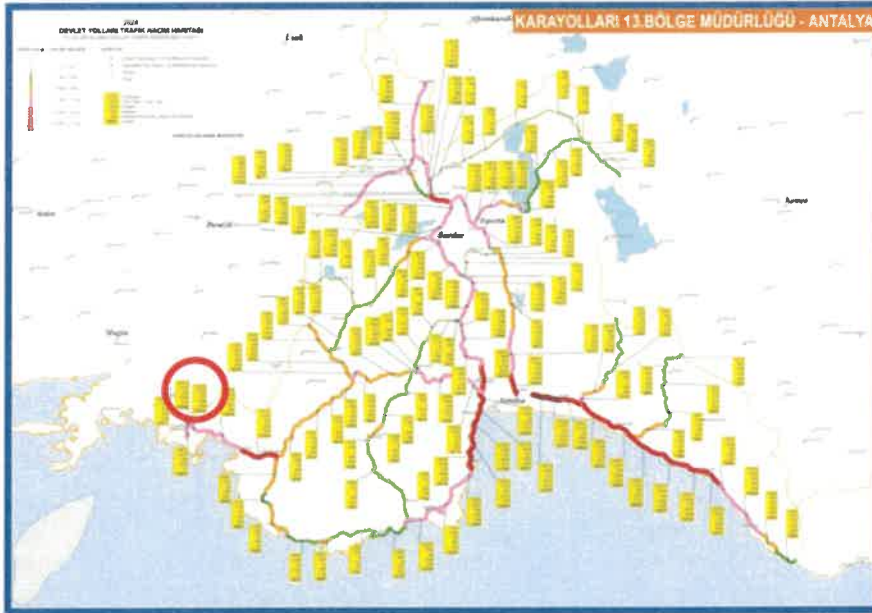
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Söz konusu planlama alanına, D-400 Fethiye-Muğla Karayolu üzerinden Ortaca İlçesine sapsmak suretiyle ulaşılabilir. Planlama alanı D-400 Fethiye-Muğla Karayolunun güneybatısında yer almaktadır.

Planlama alanına erişimi sağlayan Fethiye - Muğla (D-400) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2024** yılı için günlük ortalama **26.086 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir. (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Trafik/trafikhacimharitasi/2016HacimHaritalari/Bolge2.pdf>). Trafik Hacim Haritası'ndan da anlaşılacağı üzere günlük geçen 26.086 taşıt, yüksek yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (20.000-49.999 taşıt/gün).

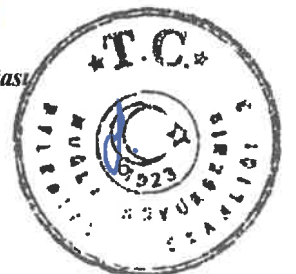


Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası

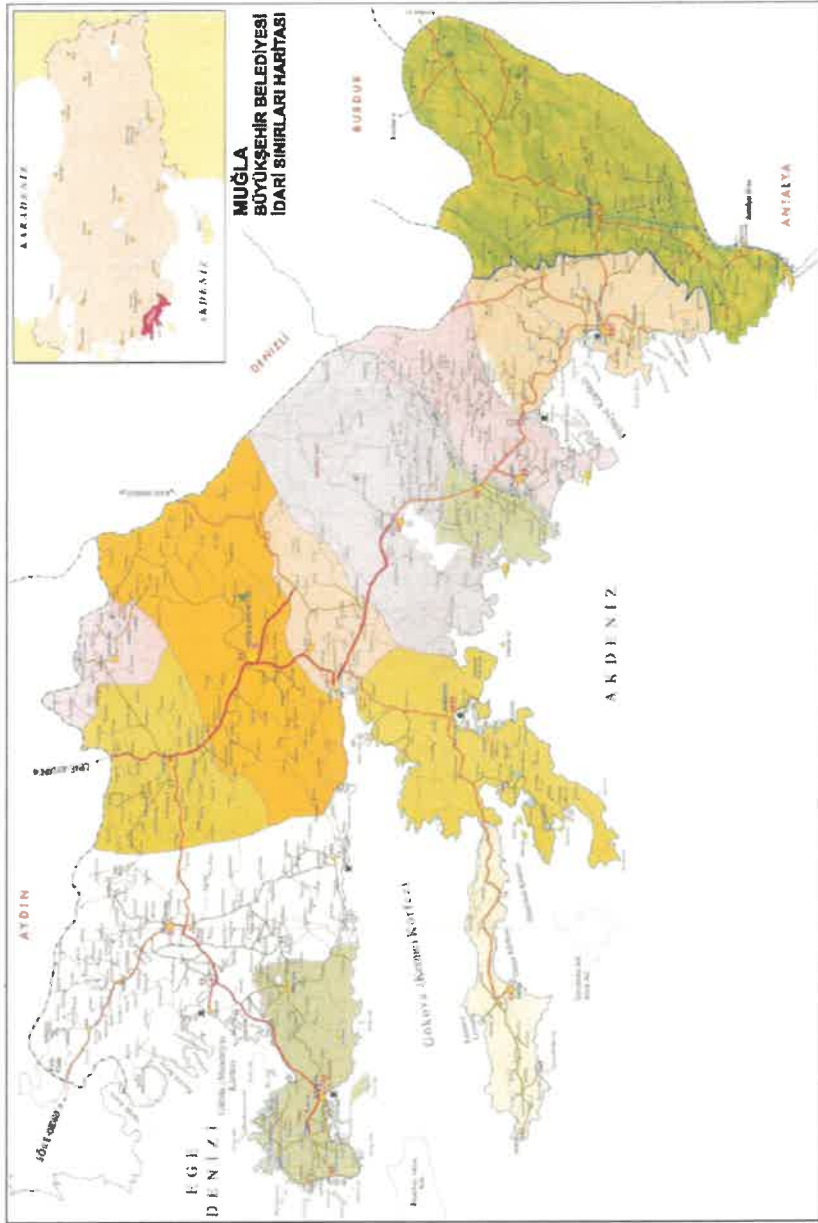
(Handwritten signature)



5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

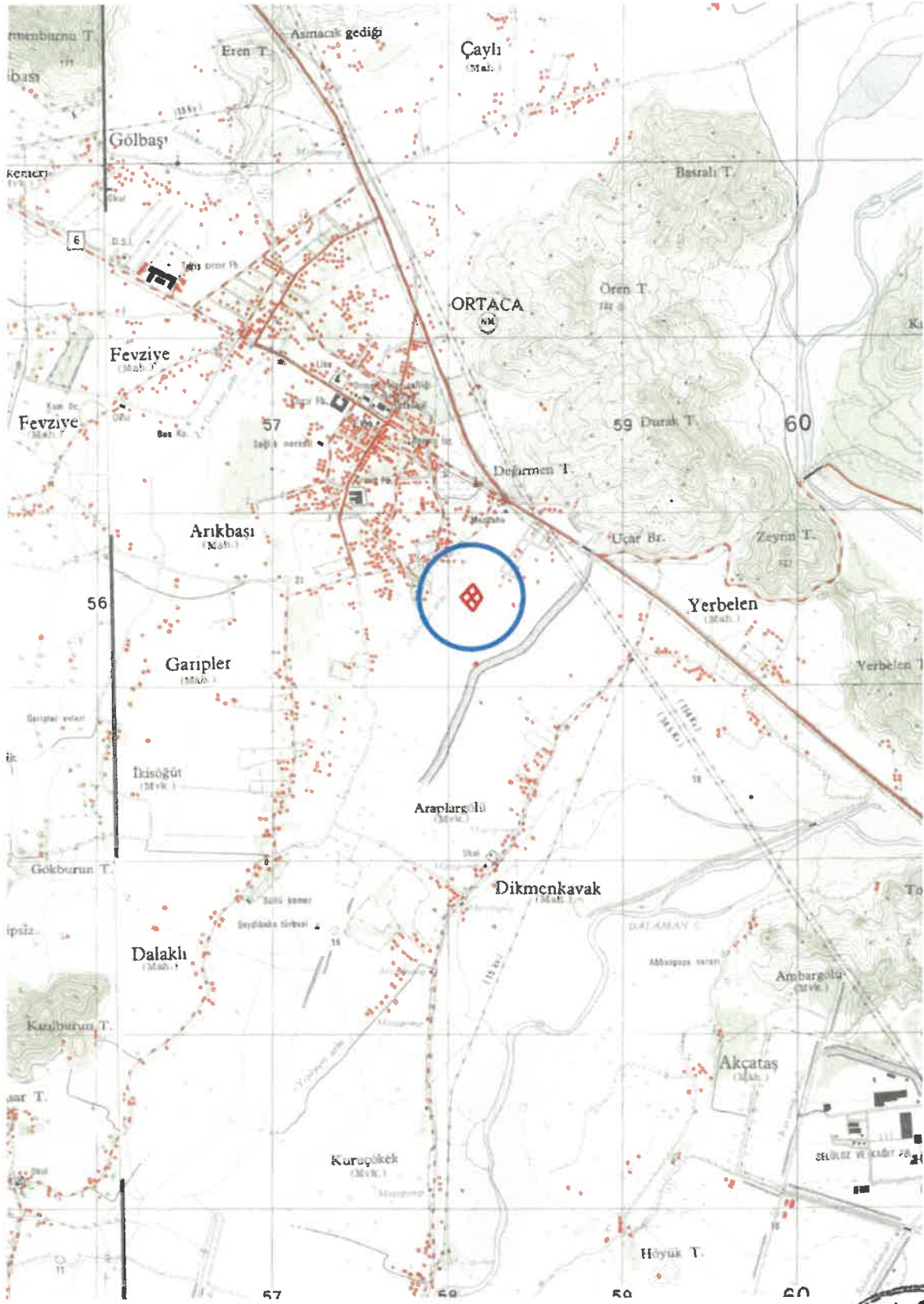
Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Ortaca Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

[Handwritten signature]





Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

Handwritten signature



6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

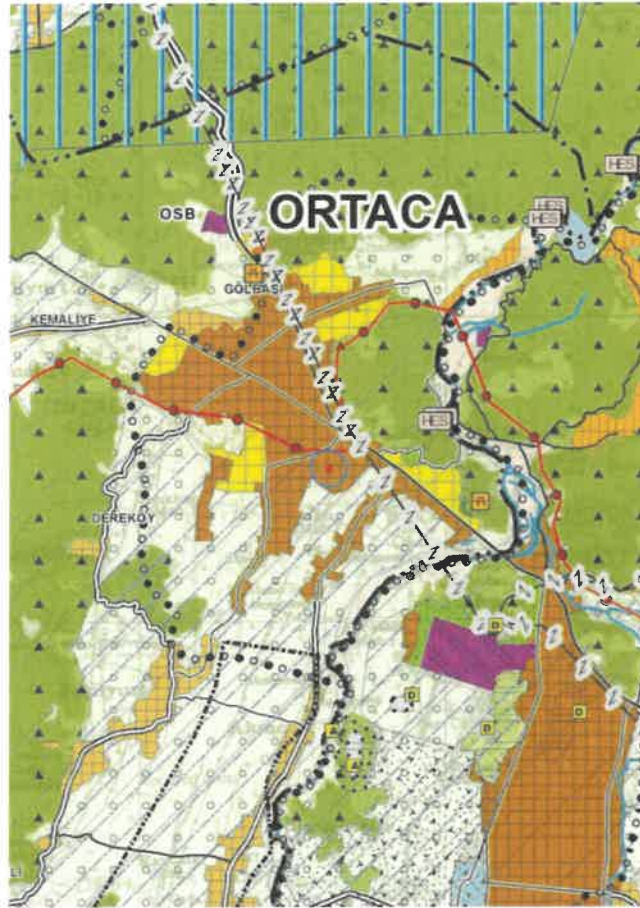
Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1024 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı Özel mülkiyetinde bulunan 9.351,01 m² yüzölçümlü taşınmazları kapsamaktadır.

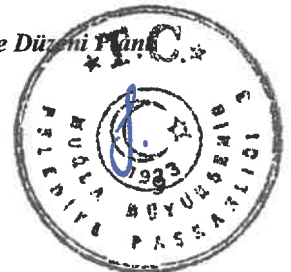
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Yerleşik Alan ve Önemli Doğa Alanı Sınırı” kullanımlarında kalmaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

Handwritten signature



9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanına konu taşınmaz üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kalmaktadır.

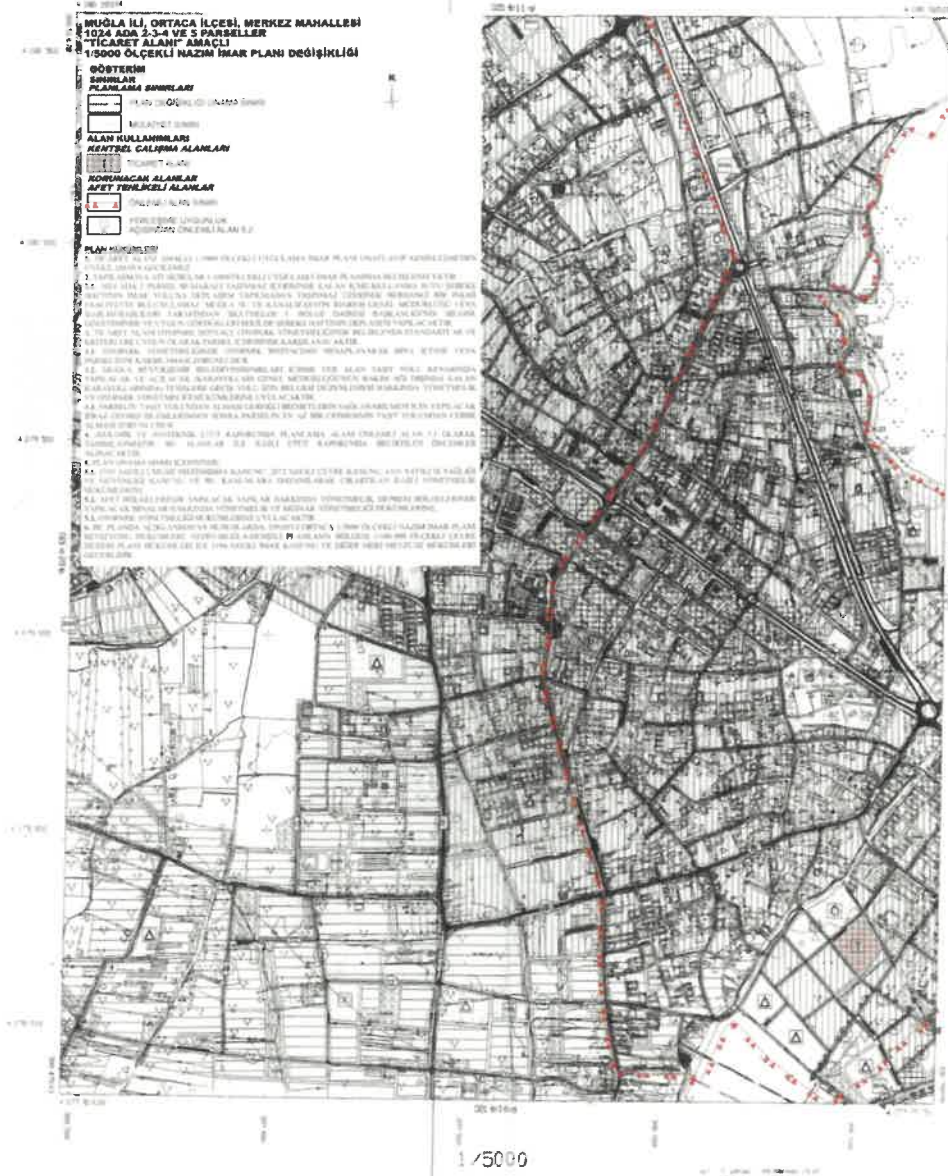


Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı

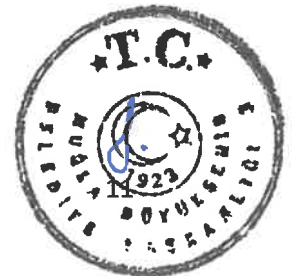
Handwritten signature in blue ink.

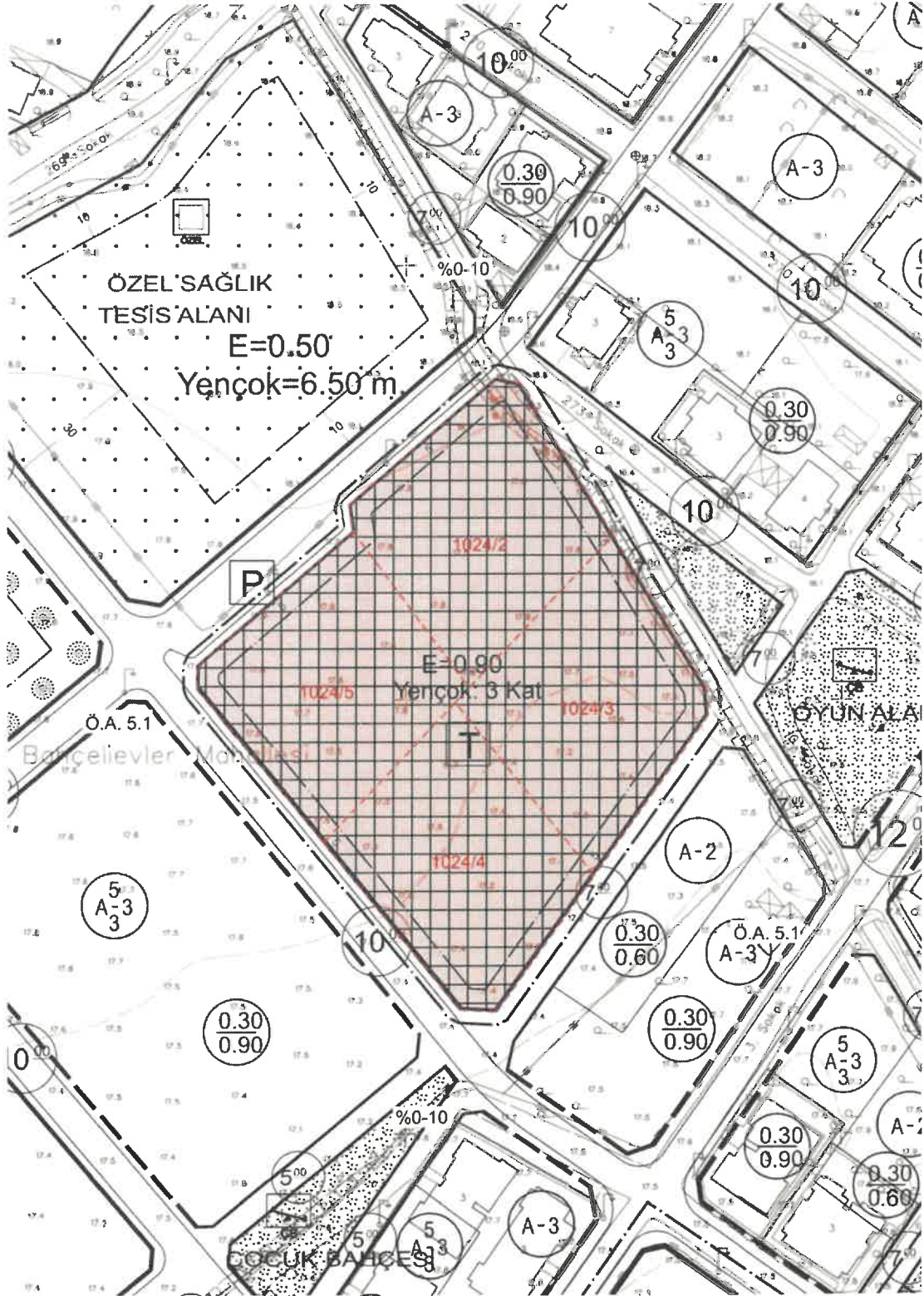


ORTAÇA
MÜDÜRLÜĞÜ
021-616-0



Görsel 7: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





Görsel 7: 1/1000 Taslak Uygulama İmar Planı



10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli O21-B-16-a Hâlihazır Harita üzerine çizilmiştir.

11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmıştır. Bu rapor, Rapor İnceleme Komisyonu tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Sonuç ve Öneriler

1- İnceleme alanında yapılan Jeolojik-Jeoteknik çalışmalar ile zeminin araştırılarak zemin parametrelerinin değerlendirilmesi, yapılaşma açısından uygunluğu, afet durumu, Jeolojik yapı, tektonizma, eğim dereceleri, yeraltı ve yerüstü su durumları, inceleme alanının jeolojik-jeoteknik açıdan kritik olan hususlarını belirlemek ve kritik olduğu belirlenen alanların stabilitesini arttırmak için alınması gereken önlemleri vermektir.

2- Etüt alanı; Muğla ili, Ortaca İlçesi'nde yaklaşık 630 Ha büyüklüğündeki alandır. Etüt alanı bağlı olduğu Ortaca İlçe merkezine 14 km mesafede bulunmaktadır. İnceleme alanı Ortaca Merkez, Gelişim Mahallesi'nde bulunmaktadır. Ortaca ilçe merkezine giden yollar asfalt yol ile çevrilidir. Çalışma alanı yer yer eğimli genel olarak düz bir morfoloji sunmaktadır.

Etüt alanı Ortaca 'de bulunan parseller yurdumuzun Güneybatı kısmında Batı Akdeniz Bölgesinde yer almıştır. Ortaca İlçesinin kuzeyinde Denizli İl Sınırı, güneyinde ve doğusunda Dalaman İlçesi, batısında Köyceğiz İlçesi yer almaktadır.

3- Zemin ve kayaların mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla, hidrolik baskı sistem sondaj makinesi ile 25 adet temel sondaj çalışması, 40 adet 4,0 metre jeofon aralıklı MASW çalışması 25 adet rezistivite çalışması ve 5 Adet Mikrotremör (MT) çalışması yapılmıştır.

4- İnceleme alanının tamamını ve çevre parsellerin zemini M.T.A. 1/25000 ölçekli jeoloji haritalarında Q-21-k alüvyon olarak işlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarına göre genel olarak çakıllı ve siltli kum malzemeden oluşmaktadır. İnceleme alanının bazı bölgelerinde çakıl içeriği yoğun malzeme gözlenirken, bazı bölgelerde ise kum içeriği yoğun malzemeler gözlenmiştir.

Bu bağlamda inceleme alanı, Rapor eki-10'da verilen 1/1000 ölçekli jeoloji haritasında Kuvaterner Alüvyon (Kumlu birim) ve Kuvaterner Alüvyon (Çakıllı Birim) (Q-21-k) olarak işlenmiştir.

5- Proje sahasında 40 (kırk) profilde sismik kırılma ve aynı profiller üzerinde MASW çalışması, 25 (yirmi beş) noktada rezistivite çalışması, 5 (beş) noktada da mikrotiemör çalışması yapılmıştır.

Jeofizik çalışmalara ait iz, veri ve kesitler rapor ekinde verilmiştir.

6- İnceleme alanındaki bazı bölgelerde birimin yer altı su seviyesine ve kum içeriğinin bağlı olarak yüksek derecede sıvılaşma potansiyeli taşıdığı görülmüştür. Bu bağlamda;

İnceleme alanında sıvılaşma problemi beklenmektedir.

ba



7- İnceleme alanında killi birim gözlenmediği için oturma açısından problem beklenmemektedir. Genel olarak sondaj çalışmalarının SPT sonuçlarına göre; Rfı elde edildiği için, birimin mukavemeti de yüksektir bu nedenle oturma analizi yapılmamıştır.

İnceleme alanında oturma problemi beklenmemektedir.

8- Etüt alanında yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanında zemin Sondaj ve sismik kırılma çalışmalarından elde edilen bilgilere göre yatak katsayı değerinin 8.000-10.000 ton/m³ civarında olduğu hesaplanmıştır. Yapılacak yapılarda bu değerlerin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması gerekmektedir.

9-

Hesaplama Yöntemi	Min. Taşıma Gücü (kg/cm ²)	Ortalama Taşıma Gücü (kg/cm ²)
TERZAGHI (LAB VERİLERİ)	2,58	6,15
MAYERHOF (SPT-N VERİLERİ)	5,60	14,93

İnceleme alanında gözlenen siltli kum zemin özelliğindeki birim için elde edilen taşıma gücü değerleri oldukça düşüktür. İnşaat aşamasında hazırlanacak zemin etüt raporunda bina zemin ilişkisi göz önünde bulundurularak detaylı taşıma gücü hesaplarının yapılması gerekmektedir.

İnceleme alanında taşıma gücü problemi beklenmektedir.

10- İnceleme alanını ve yakın çevresi 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Birinci derece deprem kuşağında yer alan bölgenin etkin yer ivmesi değeri $A_0:0,4$ g'dır Bu nedenle yapılacak her türlü alt yapı ve üst yapı çalışmalarında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine mutlaka uyulması gerekmektedir.

11- İnceleme alanında, sondaj, jeofizik ve laboratuvar sonuçları baz alınarak, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanında, sıvılaşma riski ile mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma) açısından riskler tespit edilmiştir. Bu bağlamda inceleme alanı ekli yerleşime uygunluk haritasında;

Ö.A. 1.1 Sıvılaşma Riskli Alanlar ve Ö.A. 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar olarak işlenmiştir.

Uygulamaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ö.A. 1.1. Sıvılaşma Riski Açısından Önemli Alanlarda Alınması Gereken Önlemler:

- * Zemin kompaksiyonu yapılması, boşluk suyu basıncının artmasını engellemek için drenaj koşullarının iyileştirilerek zemin dayanımının artırılmalıdır.
- * Zemin daneleri aralarındaki boşlukları doldurmak ve daneler arası teması güçlendirmek için zemine çimentolu malzemeler enjekte edilmedir
- * Titreşim ve vibroflotasyon yöntemleri ile zemindeki danelerin sıkılaştırılmalıdır.
- * Taş kolon veya çakıl drenleri kullanılarak uygun drenaj koşulları sağlanmalıdır.
- * Yapılacak imalatlarda, jet grout, fore fazık, enjeksiyon gibi zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesiyle verilmiştir.

Ö.A. 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlarda Alınması Gereken Önlemler;

(Handwritten signature)



* İnceleme alanında, yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması

* Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi,

* Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması,
Gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

Gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle verilmiştir.

12- Jeolojik-Jeoteknik çalışmalar sonucunda yerel zemin grubu, yerel zemin sınıflaması ve spektrum karakteristik periyot değerlendirilmesi aşağıdaki gibi verilmiştir.

Zemin Grubu	:D
Yerel Zemin Sınıfı	Z ₄
T _A	: 0,10 Sn.
T _B	: 0,90 Sn.

13- Planlama aşamasında DSİ görüşü alınmalı ve alınan görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir.

14- Bu rapor; **ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞI Adına; Muğla İli, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi'nde (2. Etap Batı Bölgesi), yaklaşık 635 Ha'lık alanda** yapılması planlanan imar planı değişikliğine esas hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği'ne esas hazırlanmış olan bu rapor zemin etüt raporu yerine geçmez.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen parametreler, planlanacak saha için geçerli olup, yapılaşma aşamasında yapılacak binaların oturacağı alanlar için hazırlanan zemin etüt raporlarında Jeoteknik parametreler ayrıyeten verilecektir.

(Handwritten signature)



İLİ	MUĞLA
İLÇE	ORTACA
BELDE	
KÖY/MAH	İLÇE MERKEZİ (2. ETAP BATI BÖLGESİ)
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTALAR O21-A-20-B O21-A-20-C O21-B-11-D O21-B-16-A O21-B-16-D (5 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA)
ADA	1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTALAR O21-A-20-B(1 C/2-A/2-B/2-C/2 D/3-A/3-B/3-C) O21-A-20-C(2-B/2-C) O21-B-11-D(3-D/4-B/4-C/4-D) O21-B-16-A (1 A/1-B/1-C/1 D/2-A/2-B/2-D/3-A/3-D/4 A/4 B/4 C/4 D) O21-B-16-D (1 A/1-B/1-C/1 D/2-A/2-D/4-A/4-B) (35 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA)
PARSEL	635 HA LİK ALAN
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu muallif/mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, buro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

31./01./2018
AYFER KURDÜ
(JEOLJİ MÜH.)

31./01./2018
ESRA KARAYILAN
(JEOLJİ Y. MÜH.)

31./01./2018
LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

31./01./2018
FEVZİ ALTINSOY
ŞUBE MÜDÜRÜ

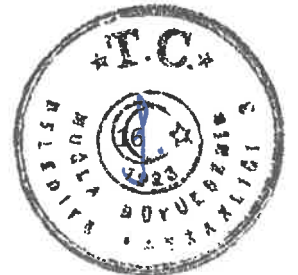
ONAY

31./01./2018

VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

Görsel 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

(Handwritten signature)



12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yapılmak istenen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas toplanan görüşler aşağıda verilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2025 tarih ve 433024 sayılı yazısında;

"İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müteşsep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarih ve 433796 sayılı yazısında;

"Daire Başkanlığımız personellerince yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarih ve 433568 sayılı yazısında;

"Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı hususunu;" denilmektedir.

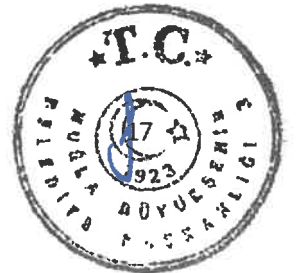
Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2025 tarih ve 227002 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1024 ada 2 parsel numaralı taşınmazın güneybatı cephesinden yazımız eki kroki ve sayısal (NCZ) dosya üzerine işaretlendiği gibi içme-kullanma suyu şebeke hattımız geçmektedir.

Söz konusu, 1024 ada 2 parsel numaralı taşınmaz içerisinde kalan içme-kullanma suyu şebeke hattımızın imar yoluna deplasesi yapılmadan taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaat faaliyette bulunulmaması, Kurumumuz veya ilgilisi/ilgilileri tarafından İşletmeler 3. Bölge Dairesi Başkanlığı'nın bilgisi, gözetiminde ve uygun gördükleri şekilde hattımızın deplasesinin yapılacağına "Plan Notlarına" eklenmesi ve belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarih ve 433356 sayılı yazısında;

"İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkiinde, bahsi geçen alanlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamakta olup, Daire Başkanlığımızca sulama projesi kapsamında herhangi bir çalışma yürütülmemektedir." denilmektedir.



Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 04.07.2025 tarih ve 440604 sayılı yazısında;

"Hazırlanan Trafik Etüdünde, planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin mevcut duruma yönelik taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan yolların ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve yol kademelenmesinden bahsedildiği, planlama alanının imar planına göre cephe aldığı yol, yaya yolu genişliklerinin, en kesitlerinin ve güzergâhın irdelendiği, aynı zamanda, mevcut durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark ihtiyaç hesabının Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılması ve bu bahislerin trafik etüdünde irdelenerek yer verilmesi gerektiği,

Ticaret alanı amaçlı plan teklifinde bulunan parseller içerisinde taşıt yoluna cepheli olmayan parselin bulunması, tevhit işlemlerin yapılarak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alınması şartını sağladıktan sonra imar plan değişikliğinin değerlendirilebileceği,

"Otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının hesaplanarak bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur", "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır", "Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için yapılacak ifraz-tevhid işlemlerinden sonra parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur" ibarelerinin plan notlarına eklenmesi, dolayısıyla bahse konu trafik etüdünün ve teklifin bu bahisler çerçevesinde değerlendirilerek yeniden tarafımıza iletilmesine esas görüşümüzün oluşturulabileceği hususunda," denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairei Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarih ve 433791 sayılı yazısında;

"Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede planlanan çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı hususunda;" denilmektedir.

13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 7. Bendinde; kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizi hazırlanması gerektiğinden bahisle; **tesislerin yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi ve alınacak önlemlere ilişkin** Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmek üzere **"Ulaşım ve Trafik Etüt Raporu"** hazırlanmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır.

LM



14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla ili Ortaca ilçesi, Ege ve Akdeniz bölgeleri arasında geçiş kuşağında yer alan stratejik konumu, uygun iklim yapısı ve verimli alüvyal toprakları ile tarımsal üretim açısından önemli bir potansiyele sahiptir. İlçe genelinde Akdeniz ikliminin etkisiyle kışları ılıman, yazları sıcak ve kurak geçmekte olup, yıllık yağış miktarı tarımsal faaliyetler için elverişli seviyelerdedir. Bu iklim koşulları, özellikle narenciye, nar, domates, biber, salatalık ve muz gibi ürünlerin hem açık tarımda hem de örtü altı yetiştiriciliğinde başarıyla üretilmesine olanak tanımaktadır. İlçede yaygın olarak kullanılan modern sulama yöntemleri, tarımda verimliliği artırmakta ve kaynakların sürdürülebilir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır.

Planlama alanı Ortaca ilçesinin kentsel genişleme/büyüme etkisinde kalmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde son yıllarda artan ticari kullanım talepleri, mevcut plan kararının, güncel kent dinamiklerine cevap veremediğini göstermektedir. Bu nedenle fonksiyon değişikliği ile alanın kullanım potansiyeli daha etkin hale gelecektir.

Planlama alanı; 8. Bölümde de bahsedildiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; **“Kentsel Yerleşik Alan”** kullanımında yer almaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** fonksiyonunda kalmaktadır. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümlerinde;

“4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI: İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI; RESMÎ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOPARKLAR, TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.” denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Tanımlar başlıklı **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** maddesinde;

“zz) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanları” denilmektedir.

Planlama alanının çevresinde yer alan Ticaret Alanları amaçlı imar planları/değişiklikleri; dönemin mevzuatına uygun olarak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımı altında hazırlanmış ve onay kurumlarınca onaylanmıştır.

Ancak; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin eki Ek-1 Gösterimler (Ek-1a Ortak Gösterimler, Ek-1d Uygulama İmar Plan Gösterimleri ve Ek-1e Detay Katalogu) kısımlarında, alt ölçekli Uygulama İmar Planlarında “Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanı” kullanımına yer verilmemiştir.

h



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddenin b bendinde;

“Çalışma Alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır” denilmektedir.

Ticaret Alanları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği “Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları” başlıklı 19. Maddesi;

“g) Ticaret Alanı: Bu alanlarda; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.” denilmektedir.

Bahse konu alanda;

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “**Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri**” başlıklı 6. Maddesinde yer alan (2) **Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.**” hükmüne,
- Alanın bitişiğindeki onaylı imar planlarının arazi kullanım kararlarına,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımlara uygun olarak,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki tanımlara uygun olarak,

Bölgede ihracatın daha nitelikli tesislerde gerçekleştirilmesinin ve bölge ve ülke ekonomisine katkı verilebilmesi için, **Ticaret Alanı** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** yapılmak istenmektedir.

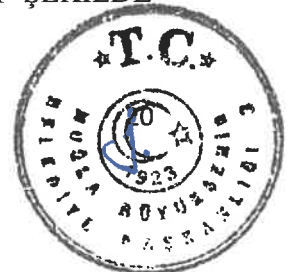
Yapılaşma koşulları alt ölçekli 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde belirlenecektir.

15. PLAN HÜKÜMLERİ

1. TİCARET ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. YAPILAŞMAYA AİT HUSULAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.1. 1024 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ İÇERİSİNDE KALAN İÇME-KULLANMA SUYU ŞEBEKE HATTININ İMAR YOLUNA DEPLASESİ YAPILMADAN TAŞINMAZ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR İNŞAİİ FAALİYETTE BULUNULAMAZ. MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN İŞLETMELER 3. BÖLGE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN BİLGİSİ, GÖZETİMİNDE VE UYGUN GÖRDÜKLERİ ŞEKİLDE ŞEBEKE HATTININ DEPLASESİ YAPILACAKTIR.



3. TİCARET ALANI OTO PARK İHTİYAÇI, OTO PARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

3.1. OTO PARK YÖNETMELİĞİNDE OTO PARK İHTİYACININ HESAPLANARAK BİNA İÇİNDE VEYA PARSELİNDE KARŞILAMASI ZORUNLUDUR.

3.2. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLEMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK VE OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.3. PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN ALMASI GEREKLİ HİZMETLERİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN YAPILACAK İFRAZ-TEVHİD İŞLEMLERİNDEN SONRA PARSELİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.

4. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEMLİ ALAN 5.1 OLARAK TANIMLANMIŞTIR. BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

BAZLI ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

5. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;

5.1. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,

5.2. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,

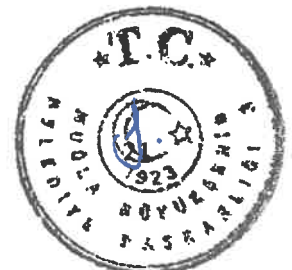
5.3. OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA; ONAYLI ORTACA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ, AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

16. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğumuz "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim.

Plan Müellifi
Hüseyin Haner
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)



Hazırlayan/ Kontrol Eden	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-481105081 Ölçek : 1/5000
 Şevki CANOĞLU Şehir Plancısı	Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1024 ada, 2-3-4-5 parsel numaralı taşınmazlara yönelik Ticaret Alanı amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/08/2025 tarihli ve 263. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

Onur DEMİR
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

