



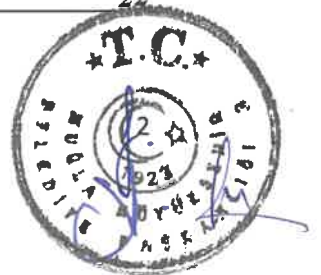
**MUĞLA İLİ ORTACA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ
316 ADA 3-5-13-14-15-16 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2026

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	5
Görsel 4: Nüfus Artış Grafiği	5
Görsel 5: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu	6
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	7
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	9
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	10
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	10
Tablo 1: Mülkiyet Bilgisi	10
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
Görsel 6: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	11
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	12
Görsel 7: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı	12
Görsel 8: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Görsel 9: 1/1000 Taslak Uygulama İmar Planı	14
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	14
11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	14
Görsel 10: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	17
12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	18
13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	19
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	19
15. PLAN HÜKÜMLERİ	21
16. SONUÇ	22



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

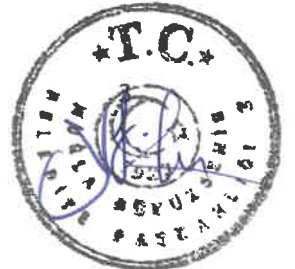
Planlama alanı, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır. 316 ada 3-5-13-14-15-16 nolu parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar olmak üzere toplam planlama alanı **32.668,52 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Ortaca şehir merkezinin kuzeyinde D-400 Ortaca-Göcek karayolunun 1.5 km güneyinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



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





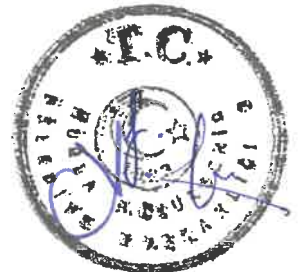
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Ortaca İlçesi'ne bağlı Merkez Mahallesi, Muğla ilinin güneydoğusunda, Dalaman Çayı ile Köyceğiz Gölü arasında uzanan geniş ve verimli bir ova üzerinde konumlanmaktadır. Jeomorfolojik açıdan değerlendirildiğinde, bölgenin genel topoğrafyası düşük eğimli ve büyük ölçüde düzdür. Bu durum, özellikle tarımsal faaliyetlerin kolaylıkla sürdürülebilmesine olanak sağlamaktadır. Alüvyal karakterdeki toprak yapısı, organik madde bakımından zengin olup, tarımsal üretim açısından bölgeyi oldukça elverişli hale getirmektedir. Merkez Mahallesi'nin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 20–30 metre arasında değişmektedir.

Bölge, tipik Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılıman ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17–19°C civarında seyrederken, yıllık toplam yağış miktarı yaklaşık 1000 mm düzeyindedir. Bu iklimsel özellikler, bölgedeki doğal bitki örtüsü ile tarımsal üretim desenini doğrudan etkilemektedir. Nitekim narenciye, nar, pamuk ve çeşitli sebze türlerinin yetiştiriciliğinde yüksek verimlilik sağlanmaktadır. Bununla birlikte, bölgenin iklim ve topoğrafik özellikleri genel olarak yerleşim ve tarım faaliyetlerini desteklemekle birlikte, özellikle akarsu taşkınları ve bölgesel sismik hareketlilik gibi doğal afet risklerinin tamamen ortadan kalkmadığı da göz önünde bulundurulmalıdır.

Ulaşım olanakları bakımından Merkez Mahallesi önemli avantajlara sahiptir. D400 Karayolu'na ve Dalaman Havalimanı'na olan yakınlık, bölgenin hem ticari hem de kentsel gelişim potansiyelini artırmaktadır. Ayrıca mahalle, Ortaca ilçe merkezinin idari ve ekonomik faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir alan olup, kamu kurumları, ticaret alanları, eğitim ve sağlık tesisleri gibi kentsel donatıların önemli bir kısmını barındırmaktadır. Bu yönüyle Merkez Mahallesi, ilçe ölçeğinde merkezi bir yerleşim ve hizmet odağı niteliği taşımaktadır.



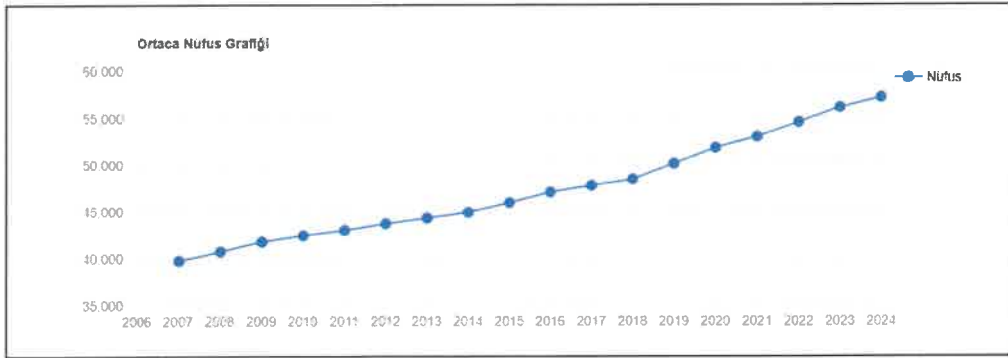
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Muğla İline bağlı Ortaca İlçesi'nin merkez mahallelerinden biri olan Merkez Mahallesi, ilçenin idari, ticari ve sosyal faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir yerleşim alanıdır. Mahalle, Ortaca'nın merkezi konumu itibariyle hem kamu kurum ve kuruluşlarını hem de özel sektör faaliyetlerini bünyesinde barındırmakta, bu durum mahallenin sosyo-ekonomik açıdan canlılığını artırmaktadır. Eğitim, sağlık, güvenlik gibi temel hizmetlere erişim kolaylığı ve ulaşım olanaklarının elverişliliği, mahallede yaşayan nüfusun yaşam kalitesini yükselten önemli unsurlar arasındadır.

Ekonomik açıdan mahallede ticaret, hizmet ve küçük ölçekli sanayi faaliyetleri öne çıkmaktadır. Özellikle yerel esnaflar, kafe ve restoran işletmeleri, küçük market zincirleri ile hizmet sektörü mahalle ekonomisine katkı sağlamaktadır. Bunun yanında, kamu çalışanları ve serbest meslek grupları mahalle nüfusunun önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Tarımsal faaliyetler ise çevre mahallelerde yoğunluk kazanmakla birlikte, Merkez Mahallesi bu ürünlerin dağıtım ve pazarlama merkezi konumundadır.

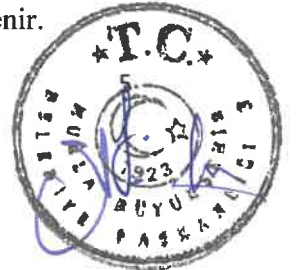
Sosyal yapı açısından mahallede kültürel çeşitliliğin bulunduğu, farklı yaş gruplarının bir arada yaşadığı gözlemlenmektedir. Nüfusun büyük bölümü eğitilmiş, sosyal ve kültürel faaliyetlere katılım düzeyi yüksek bireylerden oluşmaktadır. İlçenin genelinde olduğu gibi Merkez Mahallesi'nde de yaz aylarında nüfusta artış yaşanmakta, bu durum geçici konaklama ve perakende sektörüne hareketlilik kazandırmaktadır. Bu dinamik yapı, planlama kararlarının sosyal denge gözetilerek alınmasını gerekli kılmaktadır.

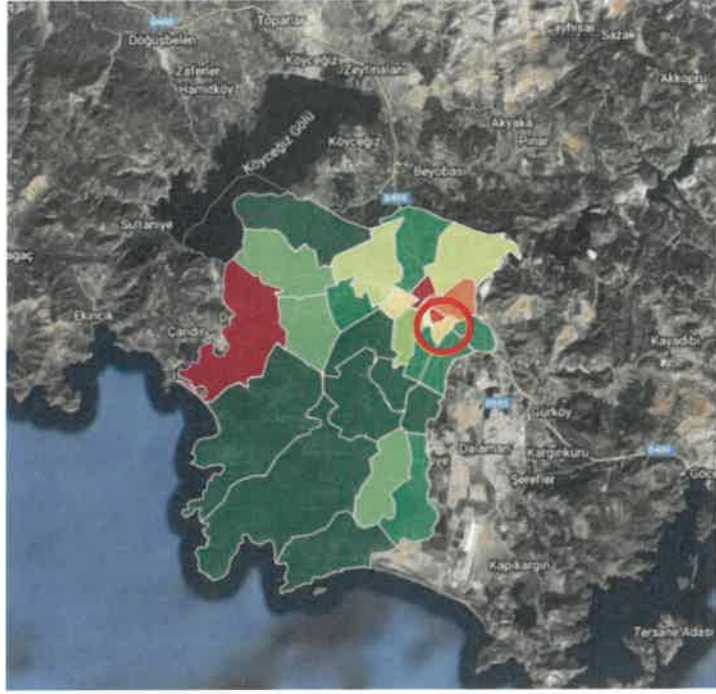
Ortaca İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2025 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 58,704 kişidir. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal nüfusunun tamamı için 65.720 kişilik bir nüfus öngörülmektedir. (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).



Görsel 4: Nüfus Artış Grafiği

Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölgenin orta yoğunluklu nüfusa sahip olmakla beraber üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda da projeksiyon yıllarında özellikle kıyı boyunca yer alan yerleşimlerin nüfus yoğunluğunun artabileceği söylenir.





Görsel 5: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu

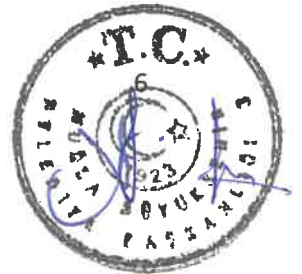
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

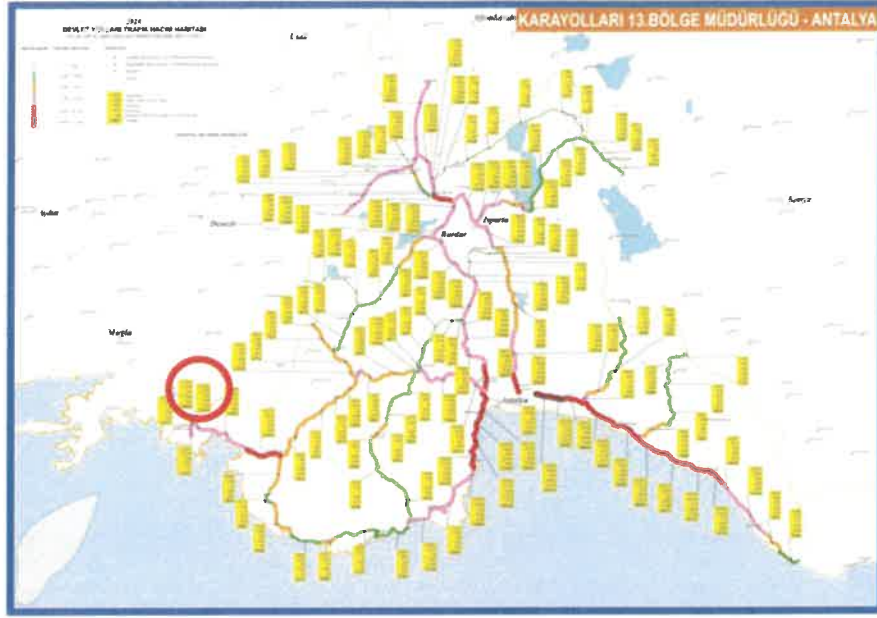
Söz konusu planlama alanına, D-400 Fethiye-Muğla Karayolu üzerinden Ortaca İlçesine sapsmak suretiyle ulaşılabilir. Planlama alanı D-400 Fethiye-Muğla Karayolunun güneybatısında yer almaktadır.

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





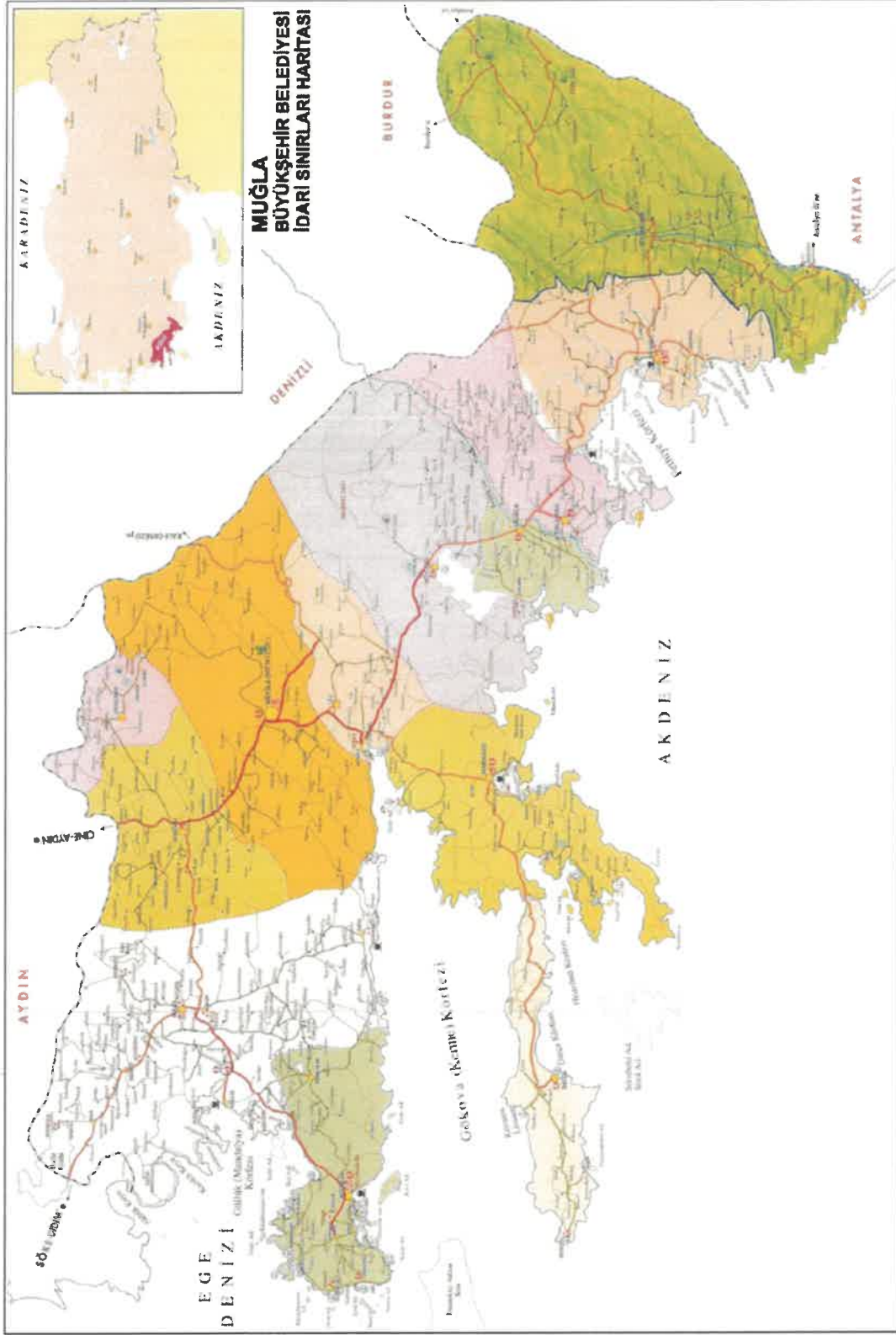
Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası

5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

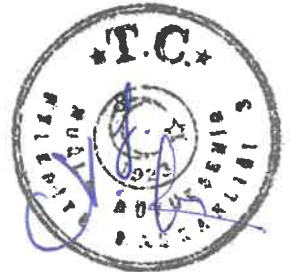
Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla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

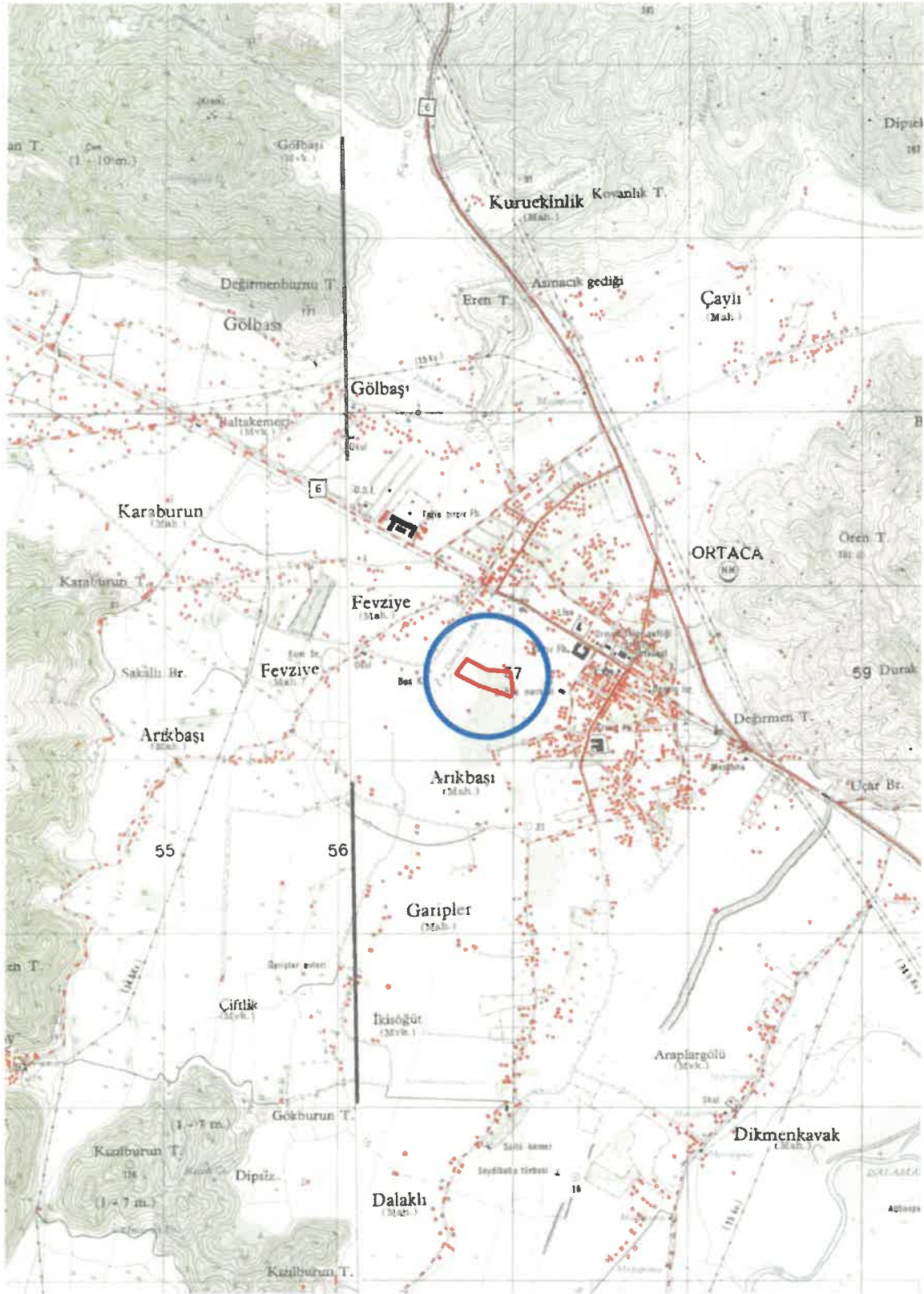
Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Ortaca Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.





Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları





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



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

Planlama çalışmasına konu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

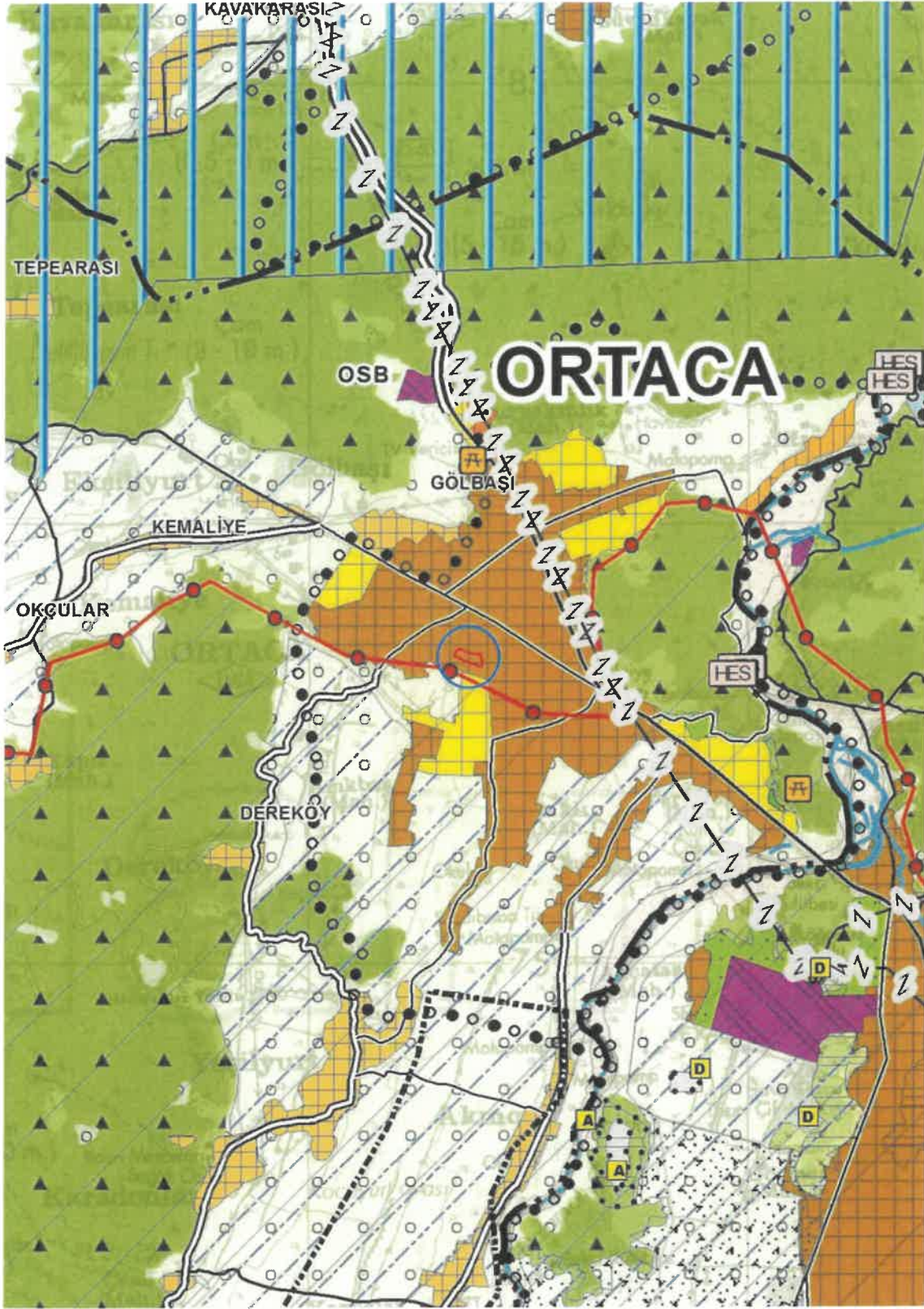
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m ²)
Muğla	Ortaca	Merkez	316	3	30129.04
Muğla	Ortaca	Merkez	316	5	14015.37
Muğla	Ortaca	Merkez	316	13	1200.14
Muğla	Ortaca	Merkez	316	14	2033.28
Muğla	Ortaca	Merkez	316	15	600.33
Muğla	Ortaca	Merkez	316	16	182.05

Tablo 1: Mülkiyet Bilgisi

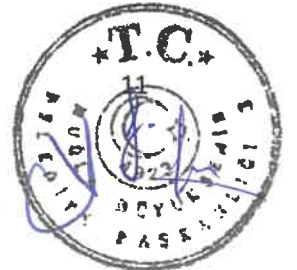
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “**Kentsel Yerleşik Alan**” sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu üst ölçekli plan kararı, alanın mevcutta yapılaşmaya açılmış veya gelişim baskısı altında olduğunu göstermekte olup, daha alt ölçekli planlama çalışmaları için mekânsal uygunluk sağlamaktadır. Dolayısıyla, önerilen plan değişikliği; alanın mevcut kullanım durumu, çevresel veriler ve kent bütünlüğü çerçevesinde değerlendirilmiş, planlama esasları ile uyumlu olarak geliştirilmiştir.



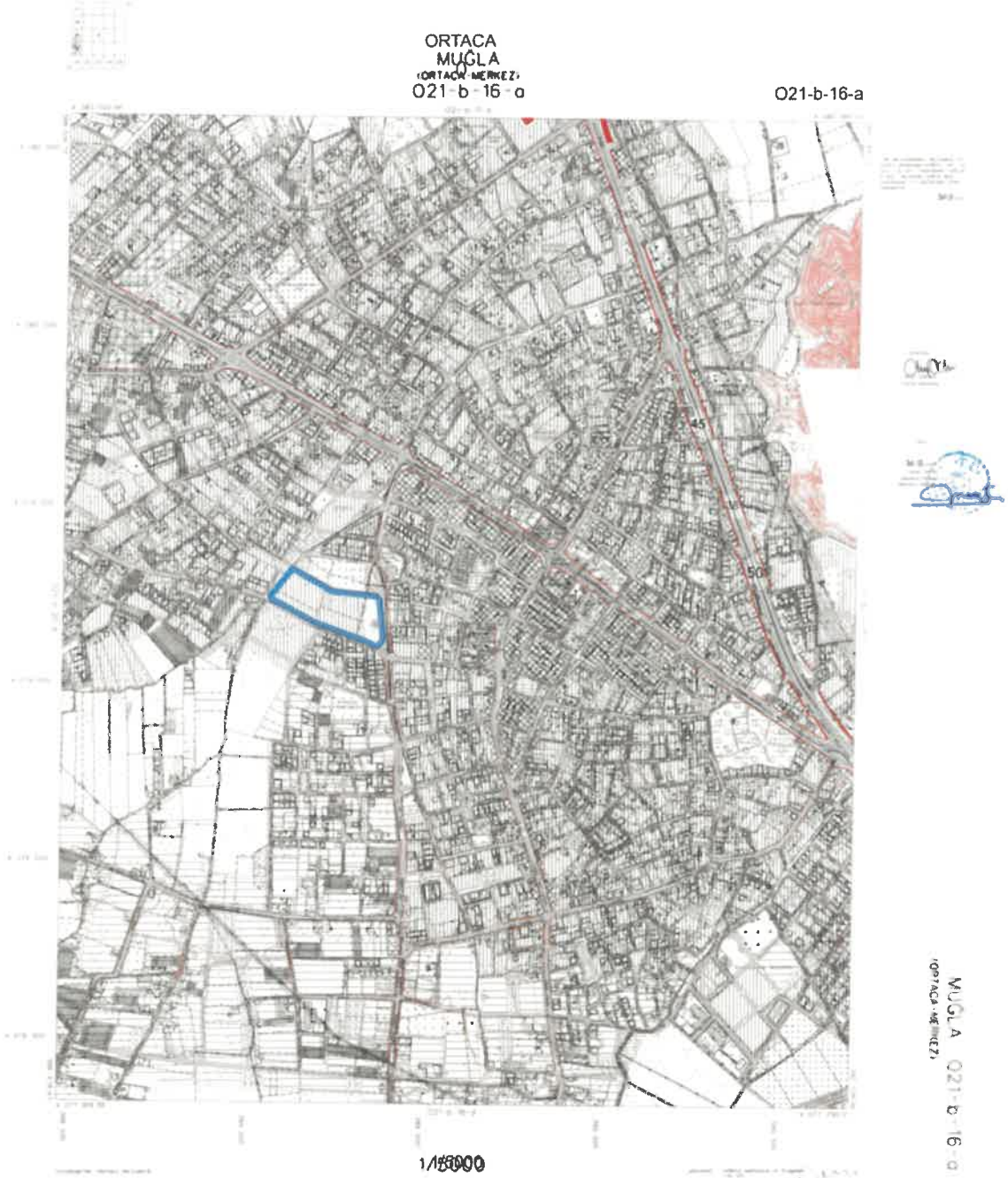


Görsel 6: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

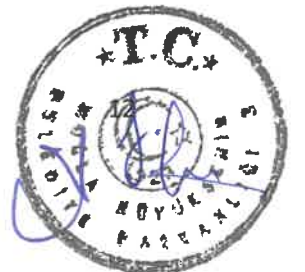


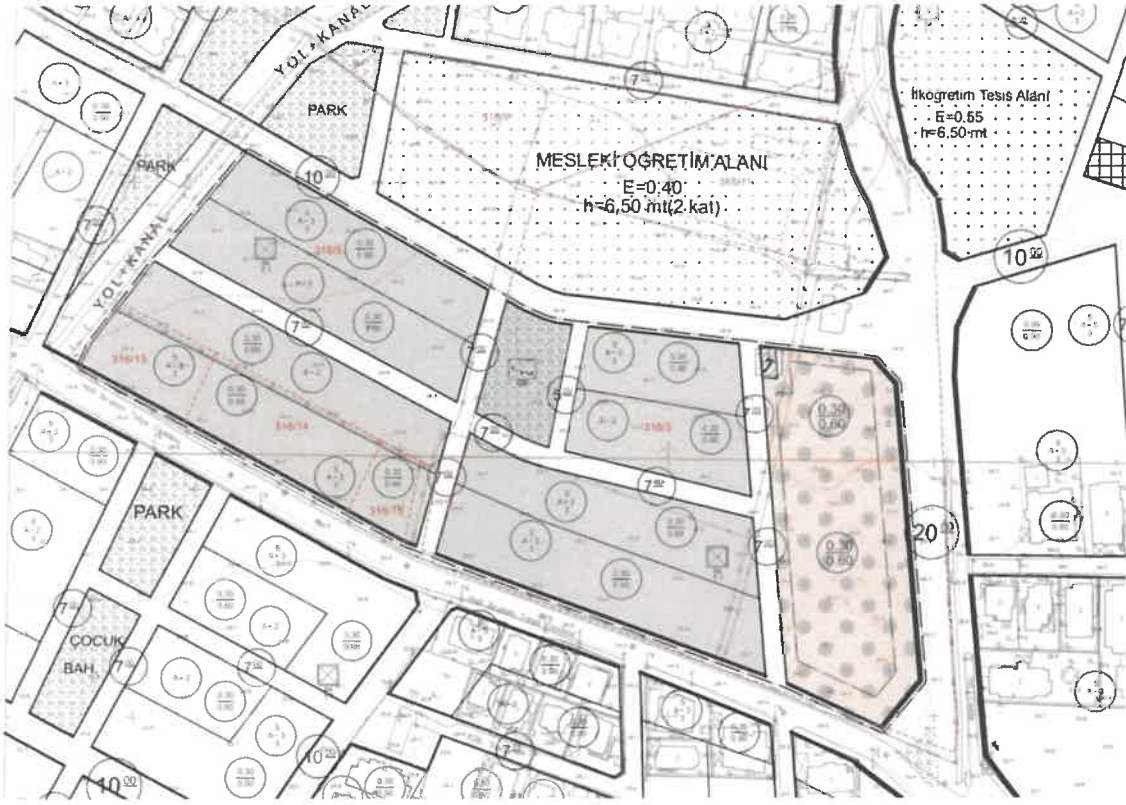
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanına konu taşınmaz üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Konut, Turizm, Park ve Yol Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



Görsel 7: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı





Görsel 9: 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.

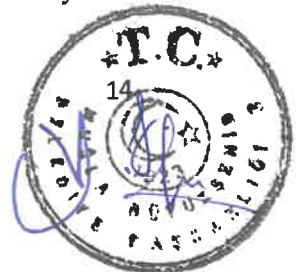
11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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 mikrotremör çalışması yapılmıştır.

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

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

İnceleme alanında sıvılaşma problemi beklenmektedir.

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

İnceleme alanında oturma problemi beklenmemektedir.

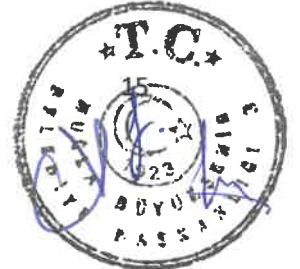
8- Etüt alanında yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanında zemin Sondaj ve sismik kırılma çalışmalarından elde edilen bilgilere göre yatak katsayı değerinin 8.000-10.000 ton/m³ civarında olduğu hesaplanmıştır. Yapılacak yapılarda bu değerlerin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması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

Uygulamaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ö.A. 1.1. Sıvılaşma Riski Açısından Önlemler 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 edilmez.

* 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 Önlemler Alanlarda Alınması Gereken Önlemler;

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

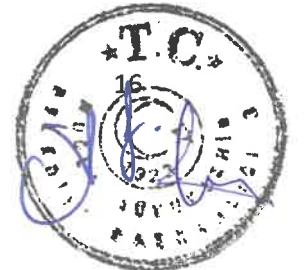
Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle verilmiştir.

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 ayrı yeten verilecektir.

İLİ	MUGLA	
İLÇE	ORTAÇA	
BELDE		
KÖY/MAH	İLÇE MERKEZİ İZ 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)	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)
ADA		
PARSEL	635 HA LİK ALAN	
PLAN/RAPOR TURU - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı geneleğe gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

31/09/2018  AYFER KÜRDÜ (JEOLOJİ MÜH.)	31/09/2018  ESRA KARAYILAN (JEOLOJİ Y. MÜH.)	31/09/2018  LAMİSER ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)
--	--	--

648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesinin 1. Fikrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı geneleğe gereğince onanmıştır.

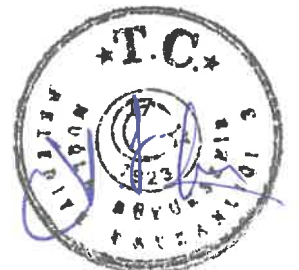
31/09/2018

FERİT ALTINSOY
ŞUBE MÜDÜRÜ

ONAY
31/09/2018

VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

Görsel 10: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

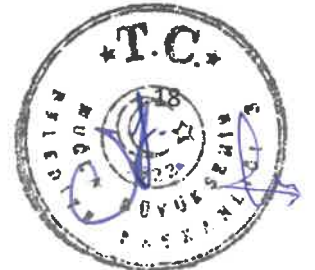


12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir;

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.04.2025 tarih ve 409491 sayılı yazısında;

"Plan değişikliği teklifine ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; Söz konusu plan değişikliğinin Ortaca Belediye Başkanlığınca resen yapıldığı, Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 13.12.2024 tarihli ve 42882 sayılı yazısıyla söz konusu plan değişikliği hizmet alım işinin uhdenizde kaldığının bildirildiği, Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 316 ada 5, 13, 14 ve 15 parsellerin doğusunda yer alan 7 m genişliğindeki yaya yolunun 361 ada 3 parselde dayandırılarak 316 ada bütününde şuyunun giderildiği, ulaşım ağında bir değişiklik yapılmadığı, taşıt yollarının aynen korunduğu, ilgi (a) dilekçe ekinde sunulan karşılaştırma tablosunda da belirtildiği üzere sosyal donatı alanlarında bir azalma olmadığı, Bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak için Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Turizm Tesis Alanı kullanımındaki alanda yola cepheli 1 adet Trafo Alanının düzenlendiği, Turizm Tesis Alanında düzenlenen trafo alanı için ADM Bölge Müdürlüğü görüşünün de dosyasına eklenmesi gerektiği, Trafo Alanına esas çekme mesafelerine ilişkin bilgilerin plan ve plan hükümlerinde belirtilmesi gerektiği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği, İlgi (c)'de kayıtlı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısında belirtilen trafo ve direklerin kavşaklarda görüş üçgenini engellemeyecek şekilde konumlandırılması, yatay ve düşey trafik işaretlerinin görünürlüğünün engellenmemesi ve trafik güvenliğini tehlikeye düşürecek uygulamalardan kaçınılması gerektiği, Plan değişikliği teklifinde 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan hükümleri 2.2.1. Sık Yoğunlukta Konut Alanları, 2.9. Turizm Tesis Alanları ve 2.12. Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları başlıklı plan notları kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği, Planlama alanının batısında kanalın yer almasıyla birlikte Muğla ili Ortaca ilçesi, ilçe merkezi 1. etap 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas hazırlanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç bölümü 13'de "Planlama aşamasında DSİ görüşü alınmalı ve alman görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir." Denildiğinden, DSİ görüşünün de dosyasına eklenmesi gerektiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı Madde 21 'de 'Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. Jeolojik-jeoteknik etütler, mikrobölgeleme etütleri planın ölçeğine uygun hassasiyette hazırlanır.' hükmünün yer aldığı, teklif imar planı değişikliğinin yapılacağı alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunun plana yansıtılması gerektiği hususları tespit edilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda; hazırlanacak plan dosyasına ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve dosyasındaki eksik bilgi, belgelerin tamamlanması, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınması, mevcut onaylı plan kararları ve ilgili diğer tüm mevzuat hükümleri ile planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun hazırlanacak teklif plan dosyasının Başkanlığımıza iletilmesi halinde konunun ayrıntılı değerlendirilebileceği hususu;" denilmektedir.



ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.03.2025 tarih ve 110205 sayılı yazısında;

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

İlgi yazınız ekinde iletilen taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde yapılan incelemede; 316 ada, 3 parselin kuzeyinde yola cepheli yaklaşık 73 m2 alansal büyüklüğe sahip 1 adet trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu trafo alanında tesis edilmesi planlanan trafo binası için alanın geometrik şeklinin uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu trafo alanının Ek-2'de yer alan paftadaki köşe koordinat noktaları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, Konut Alanı, Turizm Tesis Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Trafo Alanı ve Yaya yolu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 23.06.2025 tarih ve 5988386 sayılı yazısında;

“Bahse konu talebe esas iş ve işlemlerin, bir örneği ekte gönderilen ilgi (b) yazı doğrultusunda yürütülmesi hususunda;” denilmektedir.

13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

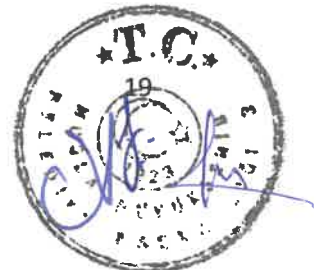
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 7. Bendinde; kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizi hazırlanması 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.

14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu olan alan yukarıdaki bölümlerde de bahsedildiği üzere; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan, tapunun **O21-B-16-A** Paftasında, 316 Ada 3-5-13-14-15-16 Parsel numaralarında kayıtlı, **toplam 32.668,52 m²** yüz ölçüme sahip taşınmazları kapsamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26. Maddesinin;

1. bendinde; *“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak yapılır.”*



2. bendinde “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”,

ve 6. bendinin (b) fıkrasında denilir ki; “Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.” denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yukarıdaki hükümlerine uygun olarak “Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 316 Ada 3-5-13-14-15-16 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” için gerekçeler detaylandırıldığına;

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği arazi kullanım kararları, üst ölçekli çevre düzeni planına, dolayısıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesinde yer alan;

“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(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 kademede planı yönlendirmek zorundadır.

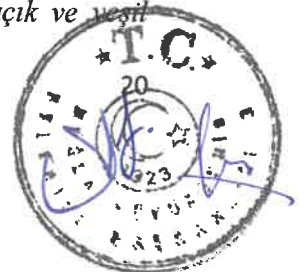
(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.” hükümlerine uygundur.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım kararları ile, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği arazi kullanım kararları karşılaştırıldığında, planlama alan içerisinde yapılan düzenlemeler aynı hizmet etki alanı içerisinde olup, **Ortaca kent bütününe olumsuz etkileyecek kullanım kararları getirilmemiştir.**

Plan değişikliği teklifine konu alanın doğusunda bulunan 110_1 No.lu Caddenin, Cumhuriyet Caddesinde yaşanan trafik yoğunluğunu azaltmak amacıyla alternatif olabilecek konumda olup, 110_1 No.lu Caddenin kamuya kazandırılması, bu haliyle 5 yıllık İmar Programı çerçevesinde 18.Madde Uygulaması yapılamamaktadır. Ancak plan değişikliği sonrasında 18. Madde Uygulaması yapılabileceği, plan değişikliği ile onaylı imar planında taşınmazlar arasındaki şuyunun giderilmesi, kamu terk oranlarının gözetilmesi ve bununla beraber bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yola cepheli 1 adet trafo alanı düzenlenmesi planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifimizi hazırlarken plan bütünlüğünü ve alınan kararları korumak amacı ile nüfus yoğunluğu artışı olmamış, mevcut nüfus yoğunluğu korunmuştur.

Sosyal Altyapı Alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 5. Maddesinde “i) **Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmaktadır.



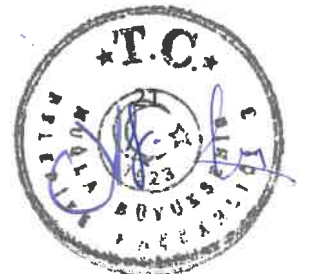
Sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyacını göz önünde bulundurularak, teklif dosyamızda teknik altyapı alanı ve sosyal donatı alan miktarı arttırılmıştır.

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki yapılaşma koşulları değiştirilmemiş, mevcut hali ile korunmuştur.

Sonuç olarak planlama alan sınırı içerisinde bütüncül planı, sınırlarını ve alınan kararları etkileyecek herhangi bir değişiklik yapılmamış, mevcut ve kadastral durum korunmuştur. Bu bahisle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı, Turizm Alanı ve Çocuk Bahçesi Alanında" kullanımında yer alan söz konusu alana ilişkin, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak "Muğla İli Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 316 Ada 3-5-13-14-15-16 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

15. PLAN HÜKÜMLERİ

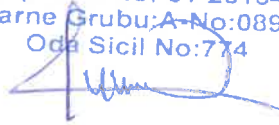
1. BU PLANDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARIMLARA DAİR KANUN VE BU KANUNLARIN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ BAŞTA OLMAK ÜZERE YÜRÜRLÜKTE OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLANDA DEĞİŞİKLİK SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA APLİKASYON KROKİSİNDEKİ KOORDİNAT DEĞERLERİ ESAS ALINACAKTIR.
3. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜCE 31.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN MUĞLA İLİ ORTACA İLÇESİ 2. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANININ TAMAMI ÖNLEMLİ ALAN-5.1. OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HERHANGİ BİR HAFRIYAT KAZI UYGULAMA GİBİ FİZİKİ VEYA İNŞAİ MÜDAHALE ESNASINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN BULUNTUYA VEYA KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA ÇALIŞMALAR İVEDİLİKLE DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTACA NAZİM İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ, AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



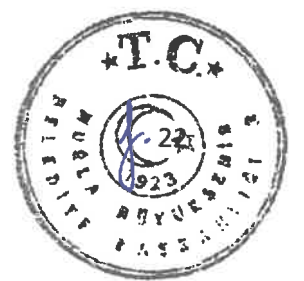
16. SONUÇ

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 **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin** incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim.

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61-20164
Karne Grubu: A-No:0898
Oda Sicil No:774



Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
Gsm: 0.532.296 29 69



Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61-20164
Karne Grubu:A-No:0898
Oda Sicil No:774

ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)
Tel: 0 232 212 293 13 02 Han Çam: 0 532 296 29 69
e-mail: nodrainplanlarne@hotmail.com

Kontrol Eden

Sevgi CANOĞLU
Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :
Plan İşlem Numarası (PIN) : NİP- 48113 5806
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada, 3,5,13,14,15 ve 16 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05/2026 tarihli ve 172 sayılı Kararı ile aynen değiştirilerek onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı

Onur DEMİRCİ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

