



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ,
1023 ADA 1 PARSEL ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

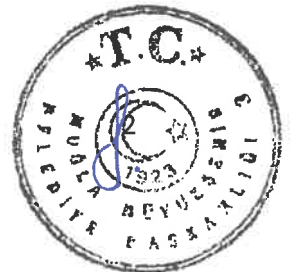


MAYIS 2025

İÇİNDEKİLER

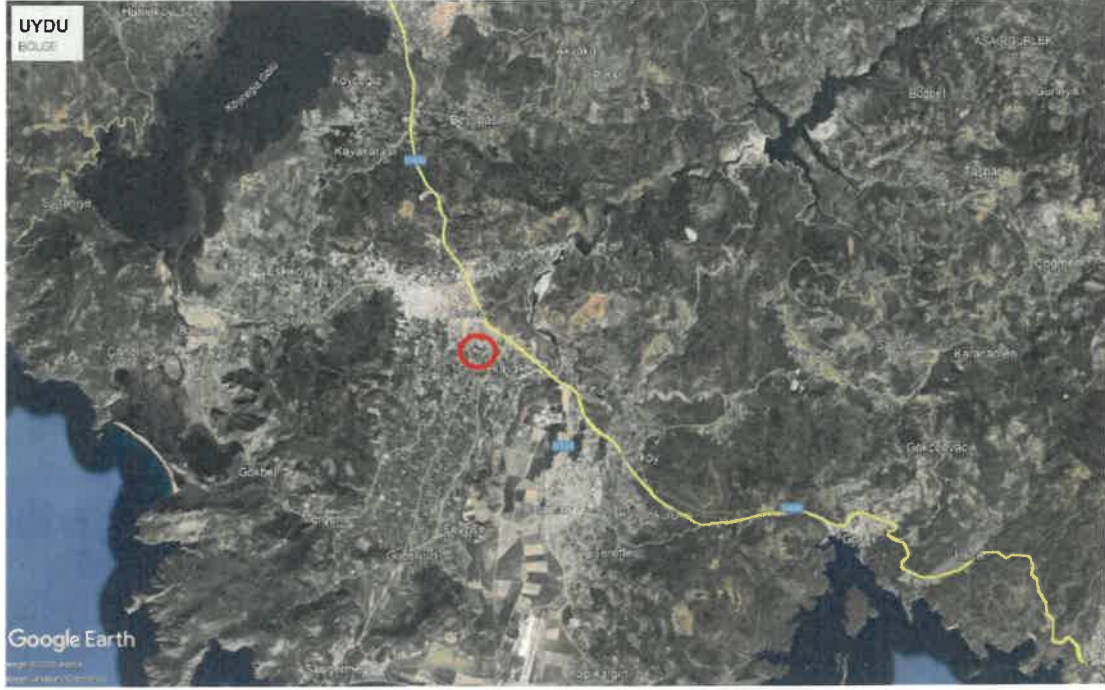
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	3
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	4
Görsel 4: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu	6
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	7
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
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	10
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	11
Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı	11
Görsel 7: 1/1000 Ölçekli Onaylı 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. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	17
13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	17
14. PLAN HÜKÜMLERİ	19
15. SONUÇ	20

4



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada 1 parselde yer alan tapuların **9.326,82 m²** yüz ölçümlü 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.

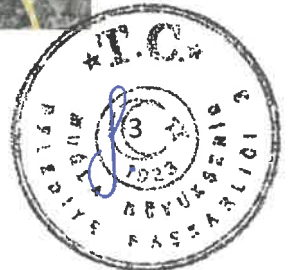


Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



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

[Handwritten signature]





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

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Merkez Mahallesi, 1023 Ada 1 Parsel, Ortaca bölgesinin güneybatısında yer alan bir yerleşmedir. Bölgenin topografyası çoğunlukla % 0-10 eğimlidir. Bahse konu taşınmazın topografyası ise %0-10 eğimli alandır.

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, bamyas, 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.

Muğla İlının Türkiye'nin en uzun kıyı şeridinde sahip olması, Yat Turizminde büyük bir pay sahibi olmasının önünü açmaktadır. Zaten Muğla turizminde en çok katma değeri, yan

4



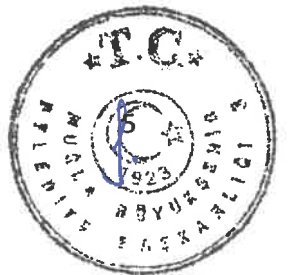
sektörleriyle beraber yat ve tekne bakım, onarım, imalat sektörü vermektedir. Özellikle Muğla-Antalya bölgesi, yat turizm olanakları için uluslararası bir pazar oluşturmuştur. Ülkemizin uzun bir tarihi geçmişe sahip gemi ve tekne inşa sanayi, ustalık ve kalifiye işgücü, eğitim, kaliteli ve uluslararası 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.

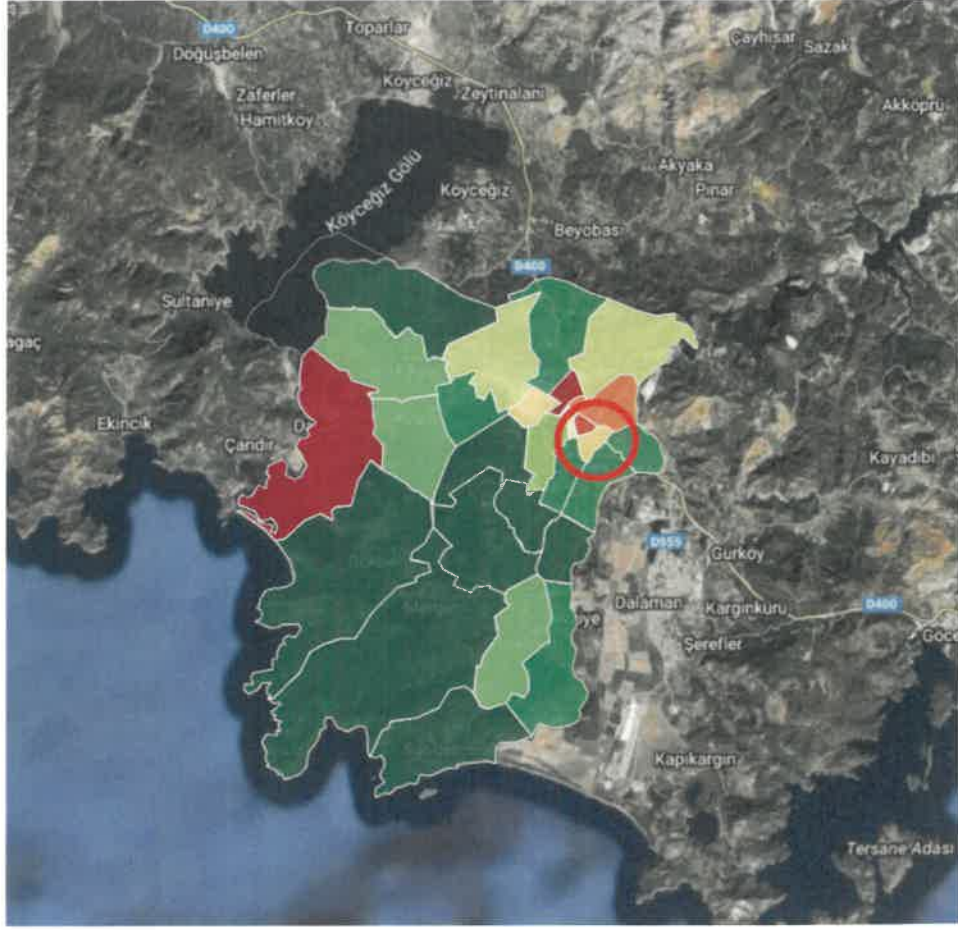
Ortaca İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 57.155 kişidir (Kaynak: TÜİK, Veritabanları). İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal birlikte olmak üzere toplam 47.500 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (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.

Milas İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun %19,00'unun üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %71,00'inin ilkokul, 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).

for





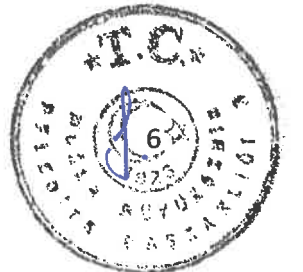
Görsel 4: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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

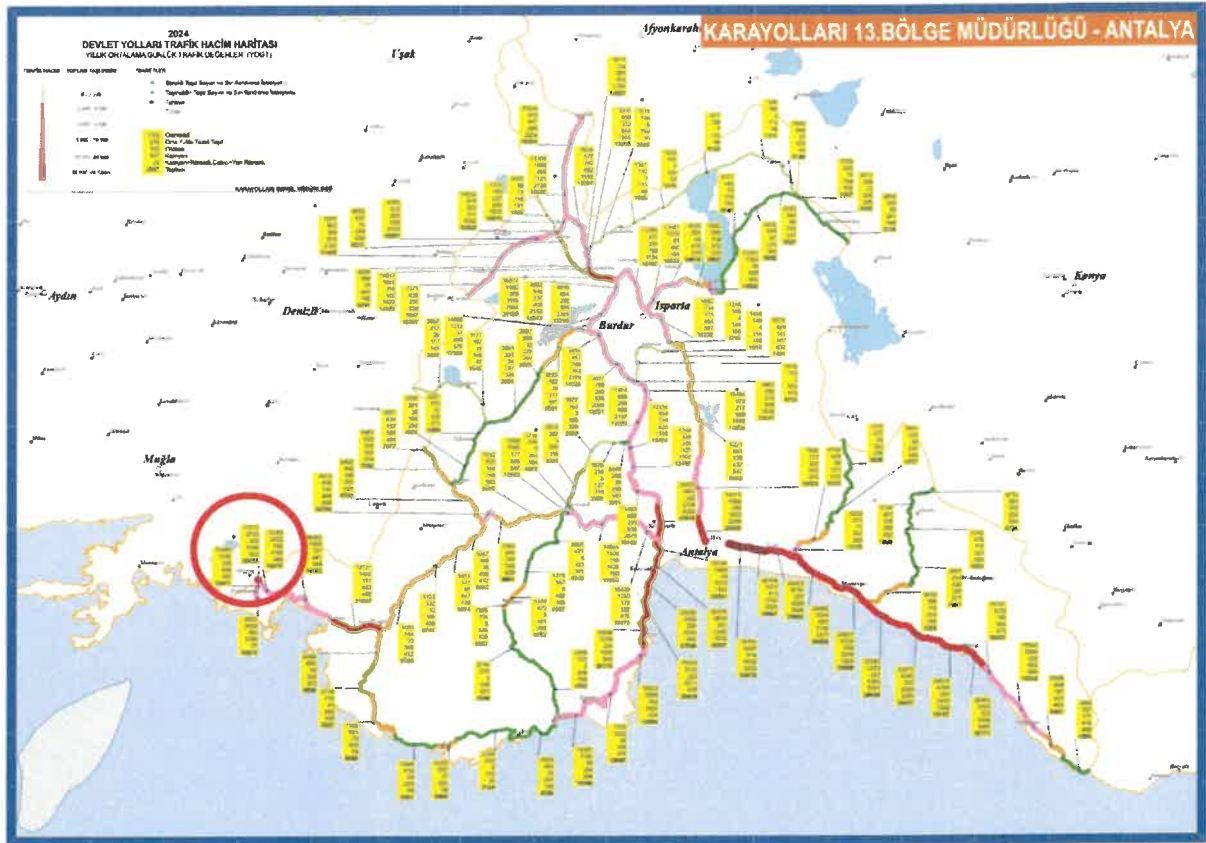
Planlama alanına erişimi sağlayan Fethiye - Muğla (D-400) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2024** yılı için günlük ortalama **26.086 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir. (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Trafik/trafikhacimharitasi/2016HacimHaritalari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

Handwritten signature in blue ink.





Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

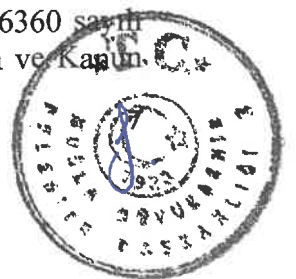


Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası

5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

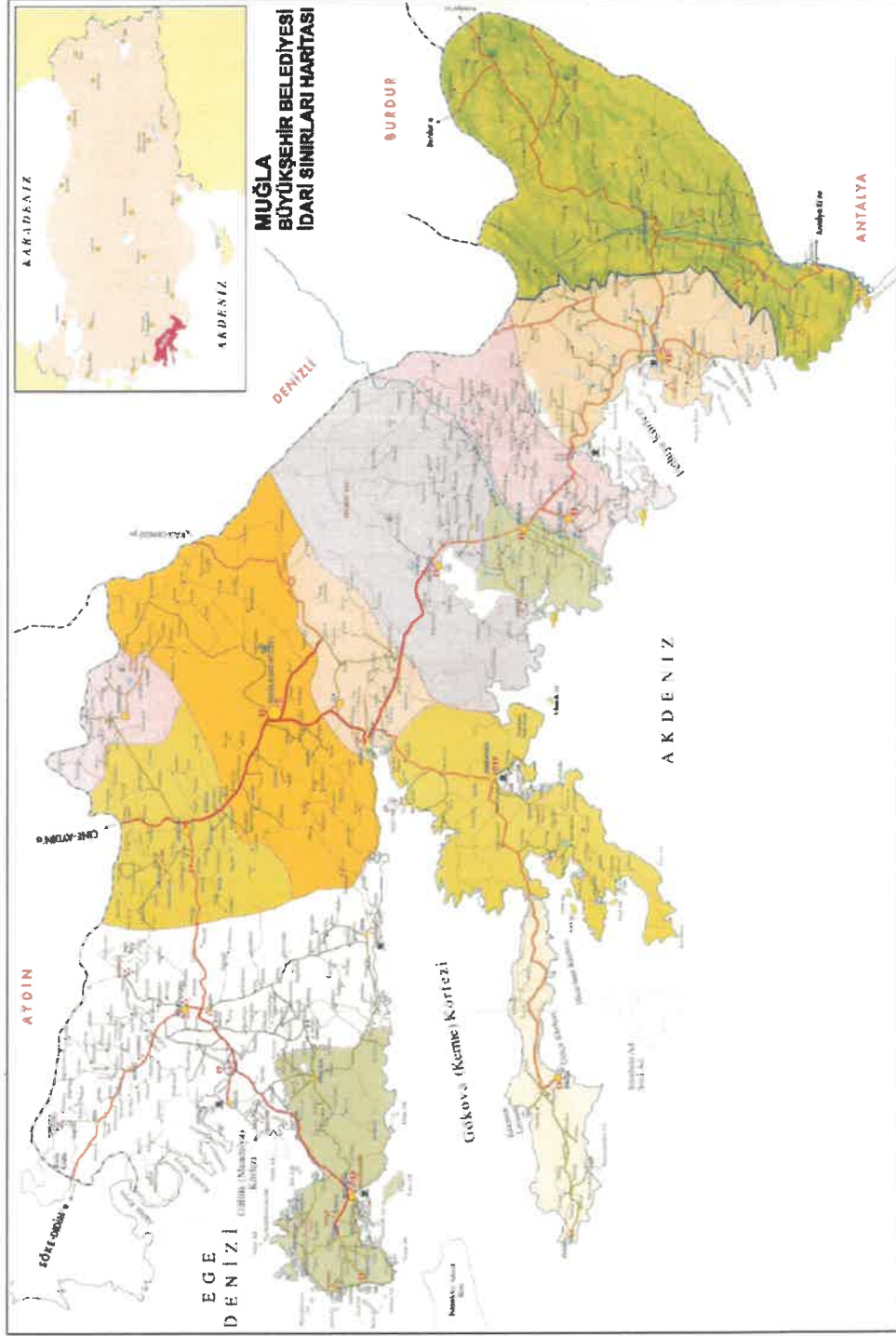
Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnameler

[Handwritten signature]



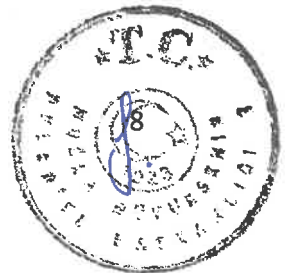
Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

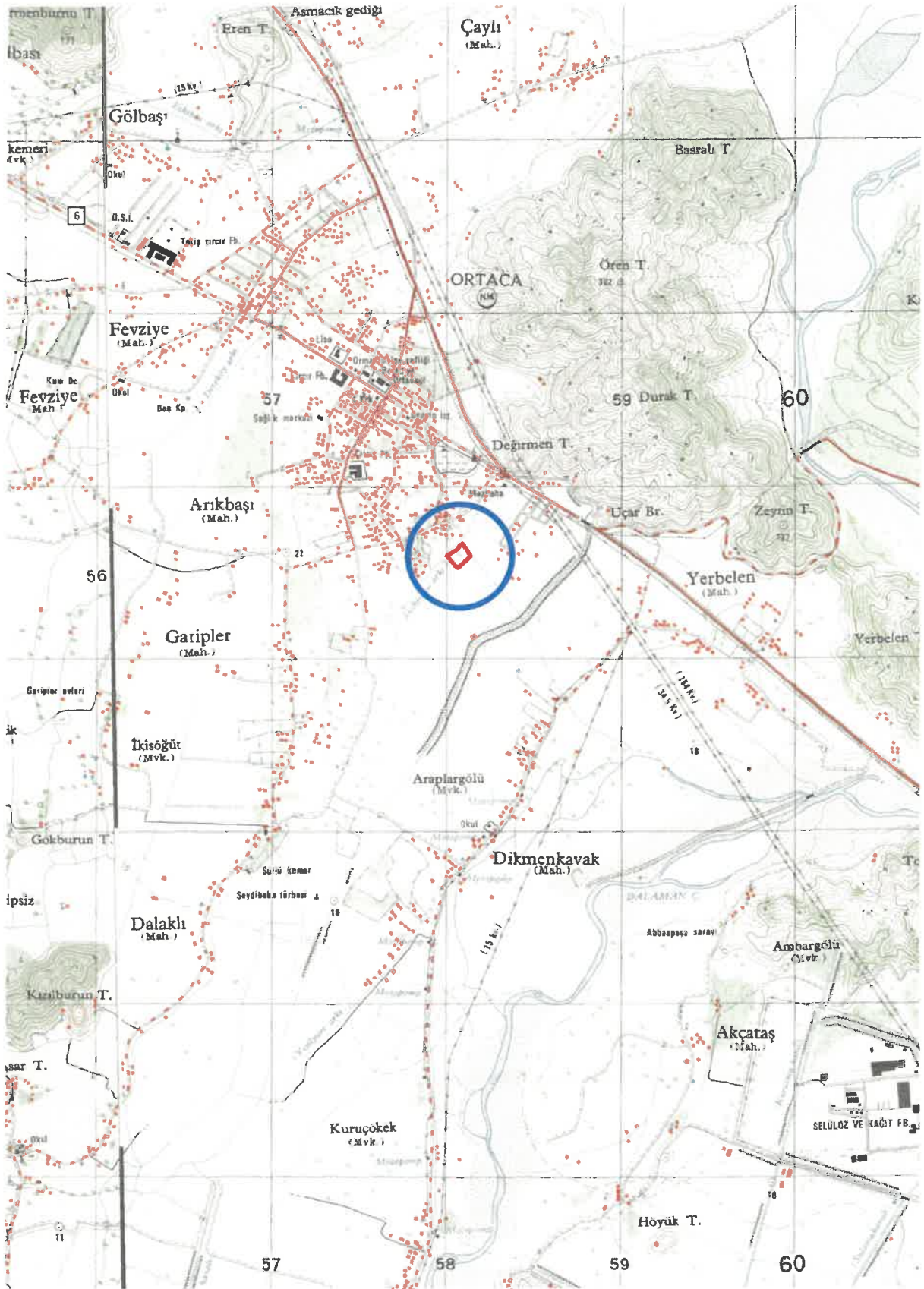
Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Ortaca Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

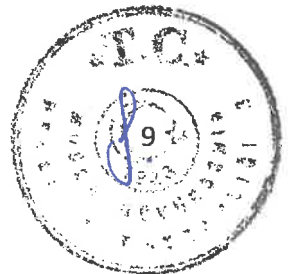
Handwritten signature in blue ink.





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

h



6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

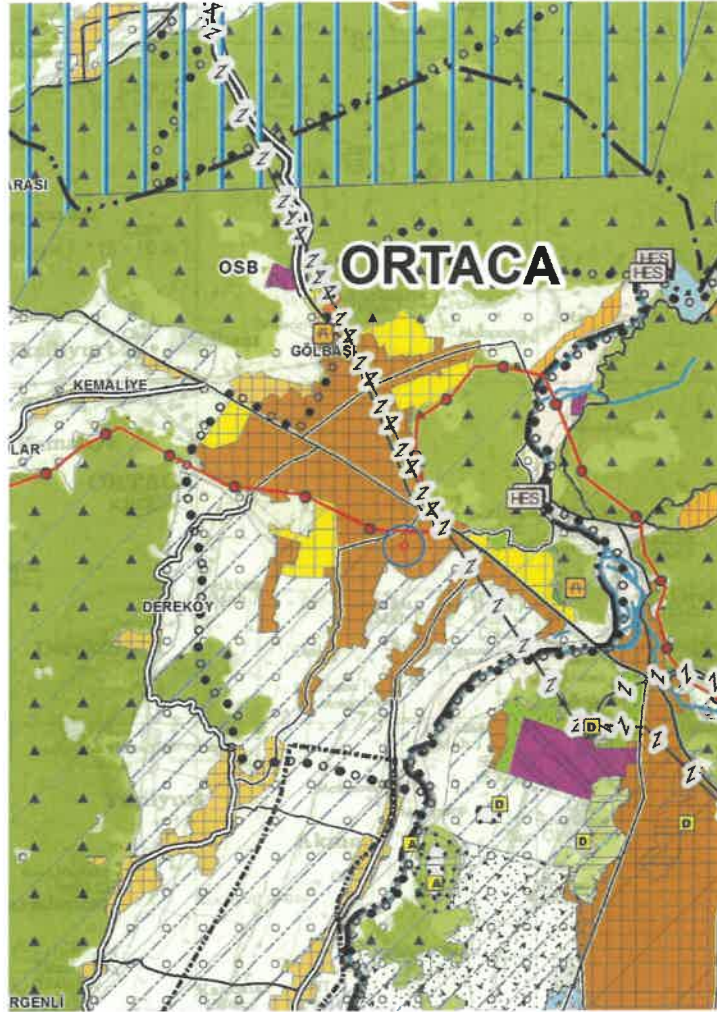
Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada 1 parsel numarasında kayıtlı Özel **mülkiyetinde** bulunan 9.326,82 m² yüz ölçümlü taşınmazı kapsamaktadır.

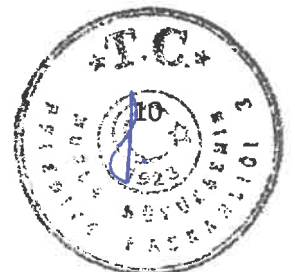
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “**Kentsel Yerleşik Alan**” kullanımında kalmaktadır.



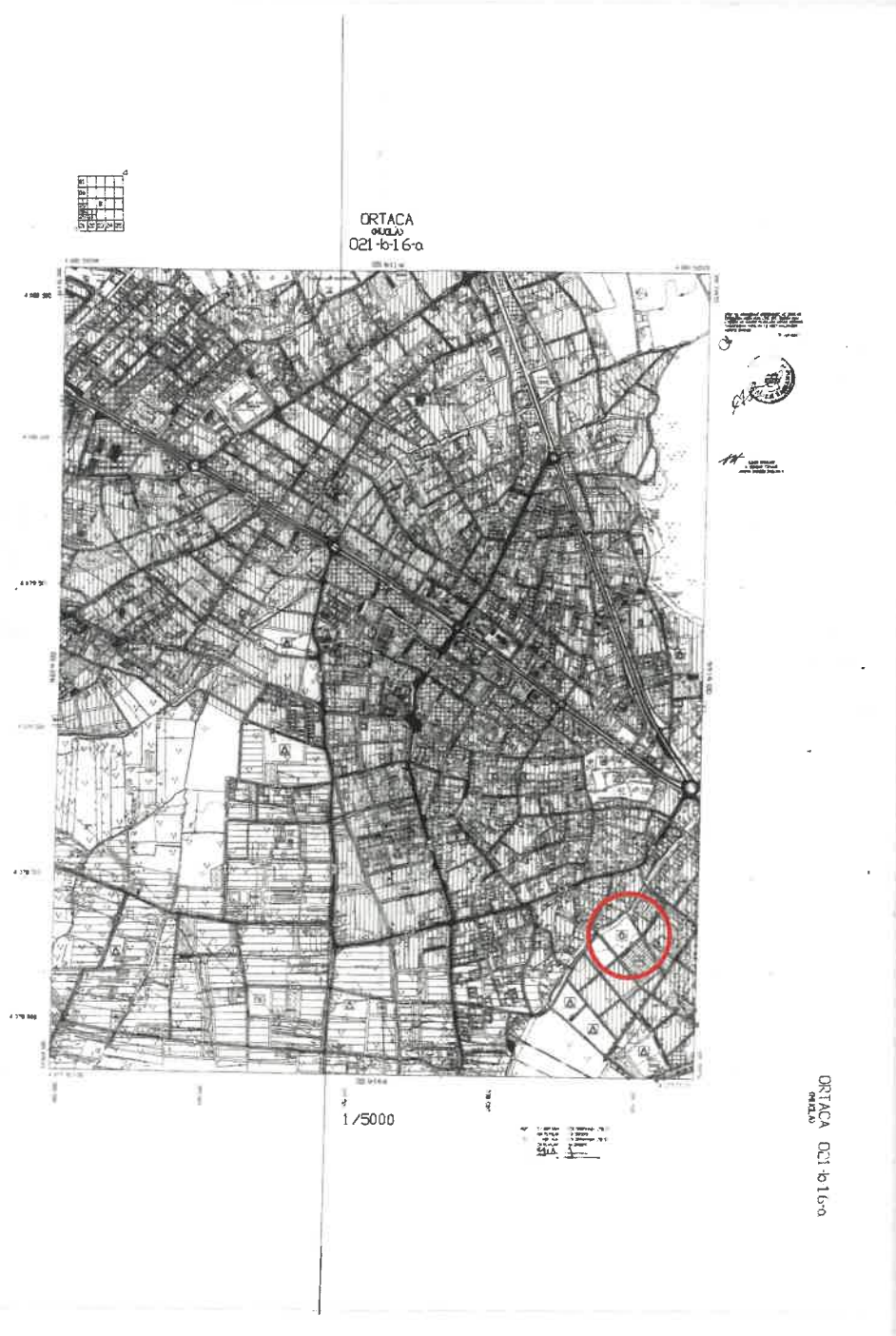
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

[Handwritten signature]



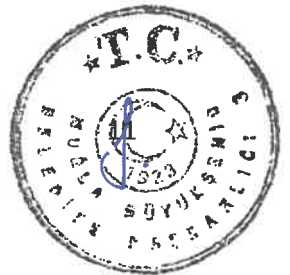
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanına konu taşınmaz üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sağlık Alanı" kullanımında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Özel Sağlık Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.60 Yençok: 7.50 metre olarak belirlenmiştir.



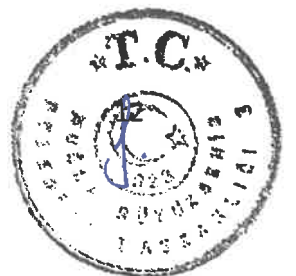
Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı

Handwritten signature





Görsel 7: 1/1000 Ölçekli Onaylı 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.

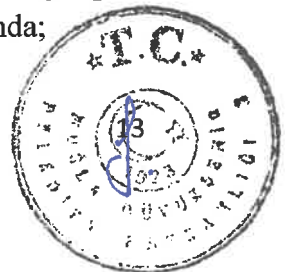
5- Proje sahasında 40 (kırk) profilde sismik kırılma ve aynı profiller üzerinde MASW çalışması, 25 (yirmi beş) noktada rezistivite çalışması, 5 (beş) noktada da mikrotiemör çalışması yapılmıştır.

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

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

İnceleme alanında sıvılaşma problemi beklenmektedir.

4



7- İnceleme alanında killi birim gözlenmediği için oturma açısından problem beklenmemektedir. Genel olarak sondaj çalışmalarının SPT sonuçlarına göre; Rf'ü 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_o: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.

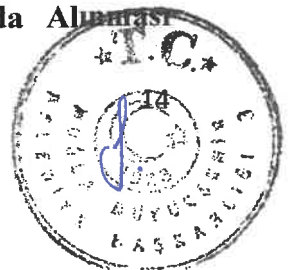
* Taş kolon veya çakıl drenleri kullanılarak uygun drenaj koşulları sağlanmalıdır.

* 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;

42



* 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.

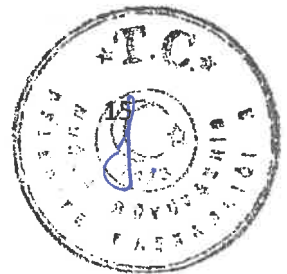
13- Planlama aşamasında DSİ görüşü alınmalı ve alınan görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir.

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 Değişikliği'ne Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

31.10.2018

AYFER KURDU
(JEOLJİ MÜH.)

31.10.2018

ESRA KARAYILAN
(JEOLJİ Y. MÜH.)

31.10.2018

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.

31.10.2018

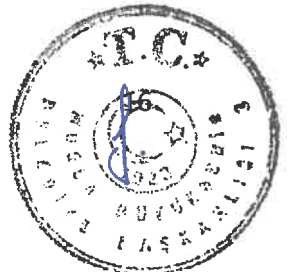
FELİZ ALTINSOY
ŞUBE MÜDÜRÜ

ONAY

31.10.2018

VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

Görsel 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



12. 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.

13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla ili Ortaca ilçesi Merkez Mahallesi'nde yer alan 1023 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın toplam yüz ölçümü 9.326,82 m²'dir. Onaylı Ortaca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Özel Sağlık Tesis Alanı kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu alan için öngörülen özel sağlık tesis fonksiyonu, planlama kararlarının alındığı dönemde öne çıkan bölgesel ihtiyaçlara dayandırılmış olsa da geçen süreç içerisinde çevresel, demografik ve sosyo-ekonomik dinamiklerde meydana gelen değişiklikler doğrultusunda bu fonksiyonun sürdürülebilirliği azalmış; alanın daha etkin ve kamu yararı önecleyen bir kullanıma tahsis edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. Maddesinde “*Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.*” denilmiş ve kamu yararı ön plana çıkartılmıştır.

Planlama alanının mevcut kullanım kararı, güncel kentsel ihtiyaçlar doğrultusunda ihtiyaç fazlası kalmakta olup; bu doğrultuda önerilen plan değişikliği ile alanın fonksiyonel verimliliği artırılarak, kent bütününe katkı sağlanması ve kamu yararı hedeflenmektedir.

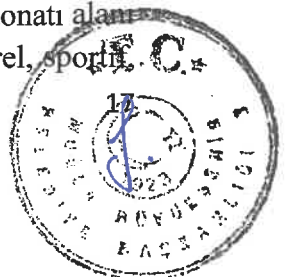
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 1. Bendinde; “*İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*”

2. Bendinde; “*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.*” denilmektedir.

Plan değişikliği yapılan alanda Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Alanı fonksiyonu kullanılmaktadır. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise Özel Sosyal Tesis Alanı olarak yenilenmiştir. Sağlık Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı fonksiyonları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Sosyal Altyapı Alanları içerisinde yer almaktadır. Bu sebeple Plan değişikliği yapılan alanda hiçbir şekilde sosyal ve teknik altyapı standartları düşürülmemiştir. Bölgesel ihtiyaçtan dolayı kamu yararı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bağlamda, ilgili parselin kullanım kararının “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak yenilenmesi önerilmektedir. Önerilen değişiklik, mevcut plan kararının fonksiyonel olarak âtil kalmasının önüne geçmekte, aynı zamanda bölgede uzun süredir hissedilen sosyal donatı alanı eksikliğine doğrudan çözüm sunmaktadır. Özel Sosyal tesis alanı kullanımı; kültürel, sportif, C.

17



eğitimsel ve toplumsal faaliyetlerin yürütülebileceği, halkın doğrudan faydalanabileceği kamusal nitelikli tesislerin planlanmasına imkân tanımakta ve bu yönüyle kamu yararını önceleyen bir yaklaşımı temsil etmektedir.

Planlama değişikliğine konu alan Onaylı Ortaca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonun da Özel sağlık tesis alanı kullanımında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal altyapı alanlarının eksik olduğu ve bölgenin ihtiyacını karşılayacak yeterli düzeyde olmadığından Özel Sosyal Tesis alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanının yer aldığı bölge orta yoğunluklu nüfus gelişimi göstermekte olup, planlama alanına yaklaşık 1,5 km uzaklıkta bölge için yeterli kapasitede zaten sağlık tesisi bulunmaktadır.

Planlama mevzuatının temel ilkelerinden biri olan “kamu yararı”, bu plan değişikliğinin esas dayanağını oluşturmaktadır. Günümüz kentsel yaşam koşullarında, sadece teknik altyapı değil, aynı zamanda sosyal altyapının da yeterli düzeyde sağlanması gerekliliği bir zorunluluk halini almıştır. Nüfusu sürekli artan Ortaca ilçesi ve çevre mahallelerde sosyal bütünlüğü sağlayacak, halkın kültürel ve toplumsal gelişimini destekleyecek sosyal tesislerin eksikliği dikkat çekicidir. Plan değişikliği ile önerilen Özel Sosyal Tesis Alanı, bölge halkının sosyal gereksinimlerini karşılayarak yerel refah düzeyine katkı sağlayacaktır.

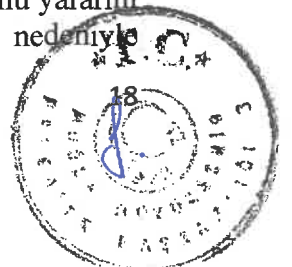
Söz konusu değişiklik, plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, çevresindeki fonksiyonlarla uyumlu olarak hazırlanmıştır. Parselin konumu, ulaşım bağlantıları, çevresindeki yapılaşma durumu ve mevcut sosyal donatı ihtiyacı göz önünde bulundurularak; önerilen “Özel Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonu, çevresel dokuya zarar vermeyen, aksine destekleyici nitelikte bir kullanım kararıdır. Ayrıca sosyal tesislerin bölge halkına açık, erişilebilir ve esnek kullanıma uygun yapılar barındırması, kentsel tasarım ilkeleri açısından önemli bir artı değer yaratacaktır.

Plan değişikliği önerisi, mevcut ulaşım sistemine entegrasyonu mümkün kılan konumu itibarıyla hem bölgesel hem de mahalle ölçeğinde plan bütünlüğünü zedelememekte; tersine mevcut fonksiyonlar ile bütünleşen bir yapı oluşturmaktadır. Özel Sosyal Tesis Alanı fonksiyonunun önerildiği alanın, çevresindeki yerleşim dokusu ve konut alanları ihtiyacı ile, mekânsal süreklilik ve görsel bütünlük açısından olumlu bir planlama kararıdır.

Türkiye İstatistik Kurumunun “İstatistiklerle Gençlik 2024” araştırmasına göre, genç nüfus oranının en düşük olduğu iller arasında %12.1 ile Muğla ikinci sıradadır. Ayrıca, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak değerlendirilecek bu parselin büyüklüğü (9.326,82 m²), kamuya açık çok fonksiyonlu yapılar (yaşlı bakım evi, kültür merkezi, spor salonu, gençlik merkezi vb.) oluşturmak için yeterli büyüklüğe sahiptir. Bu durum, önerilen kullanım kararının uygulanabilirliğini artırmakta ve kamu yatırımları açısından verimli bir alan kullanımına imkân tanımaktadır. Plan değişikliği önerisi, parselin mevcut fiziksel durumu, topografik yapısı ve mülkiyet sınırları dikkate alınarak hazırlanmıştır. Alanın büyüklüğü (9.326,82 m²), Özel Sosyal Tesis fonksiyonunun gerektirdiği açık ve kapalı alan ihtiyacını karşılayabilecek niteliktedir. Ayrıca önerilen kullanımın yapı yoğunluğu, çekme mesafeleri ve yapılaşma koşulları plan notlarında açıkça tanımlanmış olup, mevcut imar yönetmeliklerine uygun şekilde uygulanabilir durumdadır.

Sonuç itibarıyla, mevcut “Özel Sağlık Tesis Alanı” plan kararının; hem kamu yararını yeterli ölçüde karşılamaması hem de bölgesel gereksinimlerin değişmiş olması nedeniyle

h



“Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak değiştirilmesi, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda uygun görülmektedir. Söz konusu plan değişikliği, üst ölçekli planlarla uyumlu, kamu yararını ön planda tutan, uygulanabilirliği yüksek ve kentsel gelişmeye katkı sunacak niteliktedir.

Bu plan değişikliği ile;

- Kamuya doğrudan hizmet edecek sosyal altyapı tesislerinin önünün açılması,
- Bölgesel sosyal donatı ihtiyacının karşılanması,
- Kullanılmayan veya az kullanılan alanların işlevsel hale getirilmesi,
- Plan bütünlüğü ve üst ölçekli planlara uyumun sağlanması,

amaçlanmakta olup, değişikliğin uygulanması halinde gerek Ortaca ilçesi gerekse mahalle ölçeğinde mekânsal kalite ve sosyal faydanın artırılması beklenmektedir.

14. PLAN HÜKÜMLERİ

1. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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

2.1. MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.07.2025 TARİH VE 226853 SAYILI YAZISINDA BELİRTİĞİ ÜZERE; 10 METRELİK ÇEKME MESAFESİ 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'NÜN VEYA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN İŞLETMELER 3. BÖLGE DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN BİLGİSİ GÖZETİMİNDE VE UYGUN GÖRDÜKLERİ ŞEKİLDE İÇME-KULLANMA SUYU HATTININ DEPLASESİ SAĞLANACAKTIR.

3. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI OTOPIRK İHTİYAÇI, OTOPIRK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

3.1. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZNİ BELGESİ DÜZENLEMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK VE OTOPIRK YÖNETMELİĞİNİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.2. PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN ALMASI GEREKLİ HİZMETLERİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZLARDA İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.

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

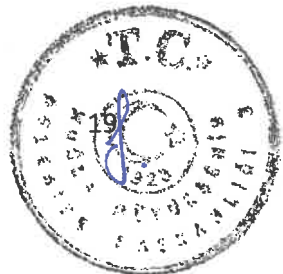
5. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;

5.1. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA 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. OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

fs

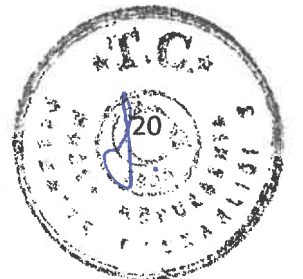


6. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA; ONAYLI ORTACA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ, AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

15. SONUÇ

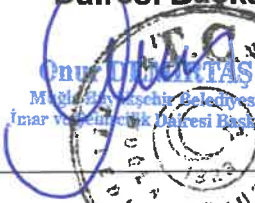
Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğumuz “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli 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-48110 5018 Ölçek : 1/5000
 Sevgi CANOĞLU Şehir Plancısı	Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik Özel Sağlık Tesis 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 262. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**


Cevat DİBEKTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

