

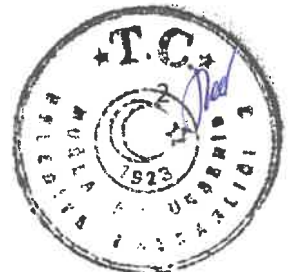


MUĞLA İLİ ORTACA İLÇESİ ÇAYLI MAHALLESİ
533 ADA 1-2-3-15-16-17-18 PARSELLER
“TİCARET ALANI” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇELİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ.....	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	3
2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN ALANIN KONUMU	4
Görsel 3: Planlama Alanının Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri-I	4
3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	4
4- PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL EKONOMİK YAPISI	4
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	7
Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	7
5- İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	9
Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Haritadaki Yeri	10
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	11
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	11
Tablo 1: Mülkiyet Bilgisi	11
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	11
Görsel 6: Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi.....	12
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	12
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI.....	13
Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Üzerindeki Yeri.....	13
9- HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	14
10- JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	14
Görsel 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	17
11- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	17
12- ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	18
13- PLANLAMA KARARLARI/GEREKÇELERİ.....	18
Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	21
Tablo 2:Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	20
14. PLAN HÜKÜMLERİ.....	22
15. SONUÇ.....	22



1- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

Planlama alanı, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi'nde 533 ada, 1-2-3-15-16-17-18 parsel numaralarında kayıtlı **toplam 3077,09 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Ortaca şehir merkezinin kuzey doğusunda, D-400 Fethiye-Muğla karayolunun yaklaşık 270 metre doğusunda yer almaktadır. Bahse konu planlama alanı, Fethiye İli'ne **46 km**, Muğla Şehir Merkezi'ne **80 km**, Dalaman'a **11 km**, Köyceğiz'e **20 km** mesafe uzaklıktadır.

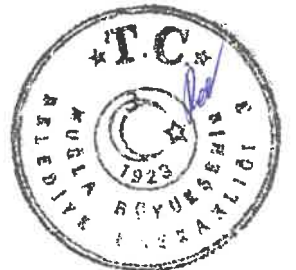


Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

5



2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi'nde bulunan tapuların O21-B-11-D Pafta, 533 ada, 1-2-3-15-16-17-18 parsel numaralarında kayıtlı, **toplam 3077,09 m²** yüzölçümlü taşınmazları kapsamaktadır.



Görsel 3: Planlama Alanının Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri-I

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Söz konusu planlama alanının yer aldığı Fethiye bölgesinin jeomorfolojik yapısının temel özelliklerinden birisi girintili ve çıkıntılı kıyı özelliği gösteren sahil çizgisidir. Türkiye'nin en uzun kıyısına sahip Muğla İlinde, özellikle Bodrum ve Datça yarımadalarındaki kıyılarda sayısız girintili ve çıkıntılı koylar bulunmakta, bunu Ortaca bölgesi takip etmektedir. Böylece bu bölgelerde alçak/basık ve dar/yüksek kıyı yapıları sıklıkla gözlemlenmektedir. Planlama alanının yer aldığı bölge ise kısmen düz bir topografyaya sahiptir.

4- PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL EKONOMİK YAPISI

Muğla ilinin genel ekonomik yapısına bakıldığında; kıyı bölgelerinin turizm ile öne çıktığı görülmektedir. Bu nedenle, Muğla-Fethiye Devlet Karayolu üzerinde kentsel çalışma alanları yoğunluk göstermektedir.

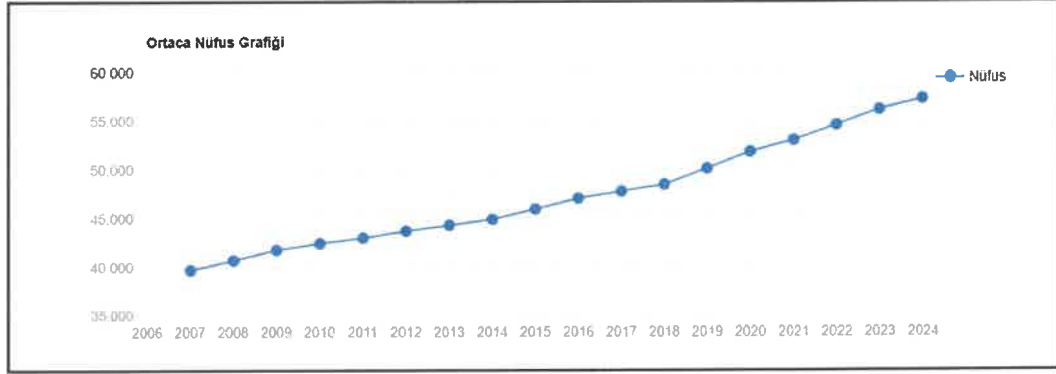
Ana arterlere ve ulaşım bağlantılarına yakın bölgelerde yoğunluk kazanan ticari gelişim, Ortaca İlçesi'nin gelişmesine sebep olmaktadır. Bu süreçte hem özel sektör yatırımları hem de yerel yönetimlerin destekleyici kararları, Çaylı Mahallesi'nin ticari potansiyelinin sürdürülebilir şekilde gelişmesini sağlamaktadır.

Söz konusu ulaşım aksı üzerinde yer alan Merkez, Çaylı ve Cumhuriyet Mahalleleri, bölgede hizmetler sektörünün öne çıkmasını sağlayan ve birçok tarıma dayalı ticaret alanlarının gelişmesiyle yerel ekonomiye doğrudan katkı sağlamaktadır.

Handwritten signature



Ortaca İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 57.155 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).



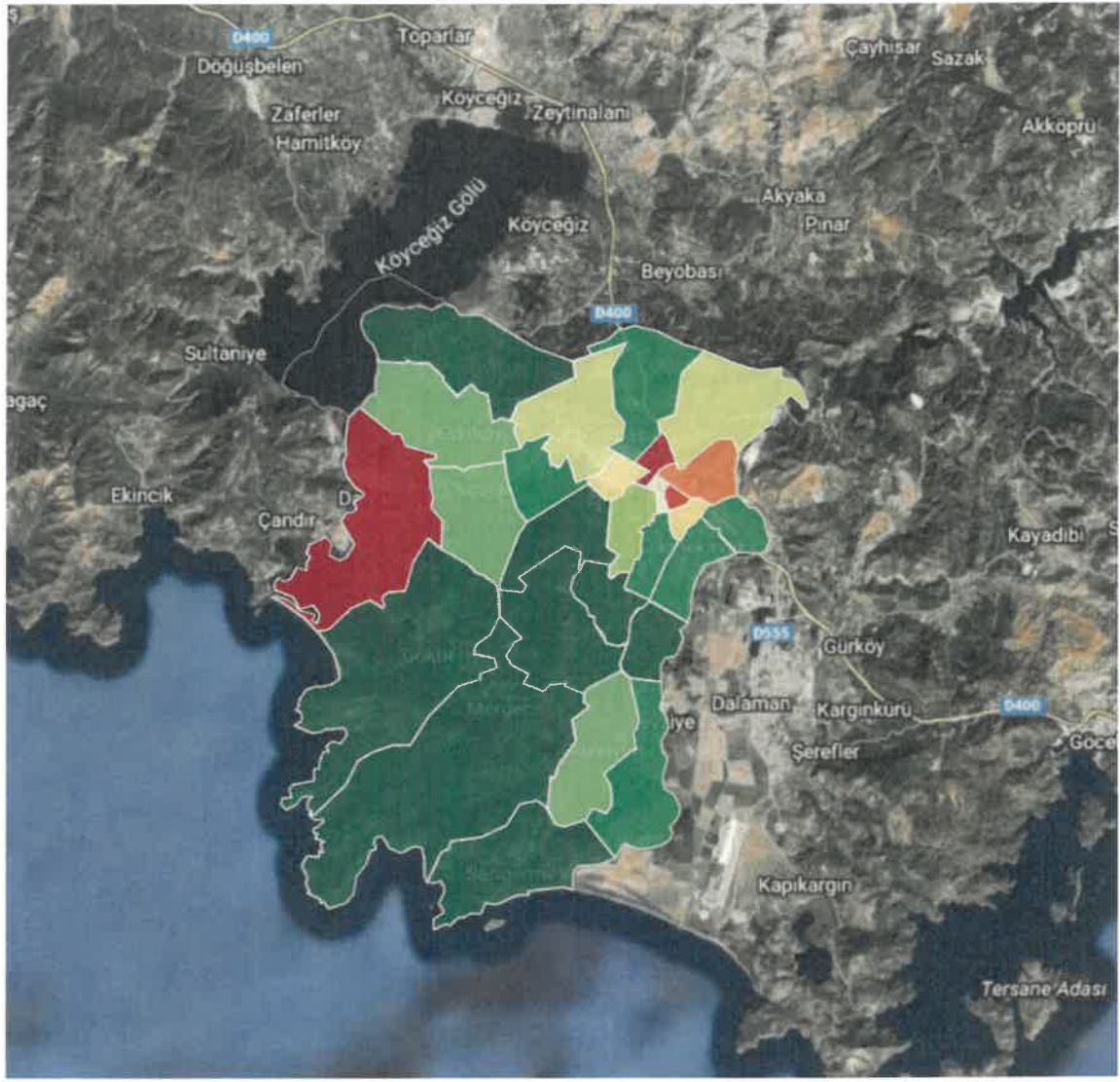
Görsel 4: Nüfus Artış Grafiği

Mevcut ilçe nüfusun %50'sini kadın, %50'sini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 193.97 kişi/km²**'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, **nüfus yoğunluğu orta bir bölgede yer almaktadır.**

Ortaca 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).

4





Görsel 5: Ortaca İlçesi Nüfus Yoğunluğu

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi'nde 533 ada, 1-2-3-15-16-17-18 parsel numaralarında kayıtlı **toplam 3077,09 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Ortaca şehir merkezinin kuzey doğusunda, D-400 Fethiye-Muğla karayolunun yaklaşık 270 metre doğusunda yer almaktadır. Bahse konu planlama alanı, Fethiye İli'ne **46 km**, Muğla Şehir Merkezi'ne **80 km**, Dalaman'a **11 km**, Köyceğiz'e **20 km** mesafe uzaklıktadır.

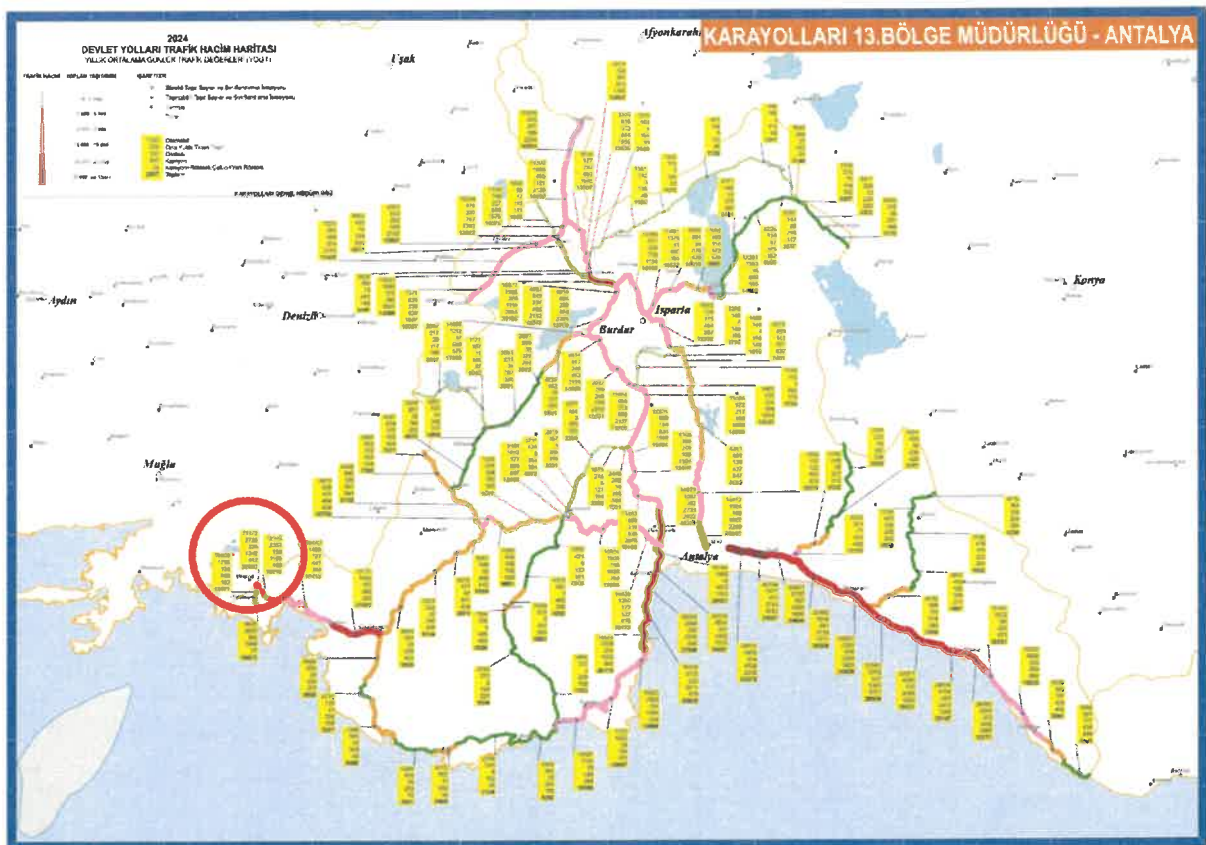
Planlama alanına erişimi sağlayan Fethiye-Muğla (D-400) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2024** yılı için günlük ortalama **26.086 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir. (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Trafik/trafikhacimharitasi/2016HacimHaritalari/Bolge2.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

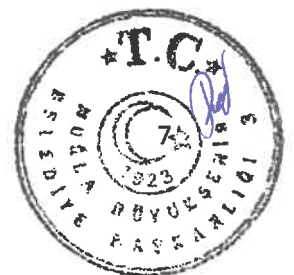




Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



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

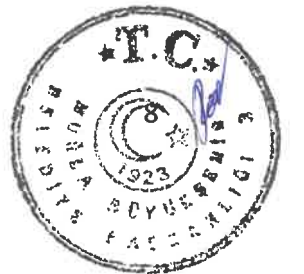


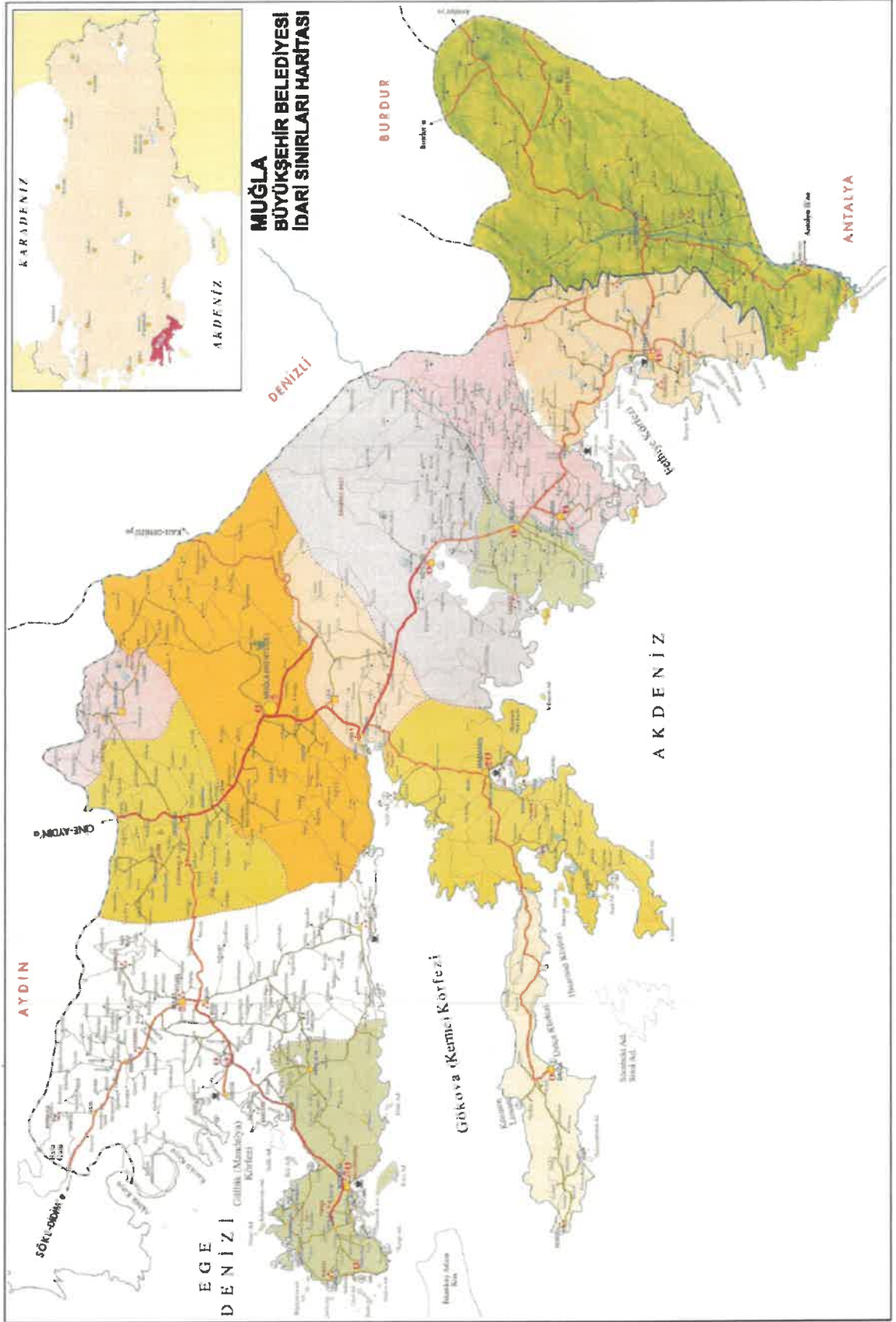
5- İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî 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.

Plan değişikliğine konu olan alan; planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Ortaca Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.

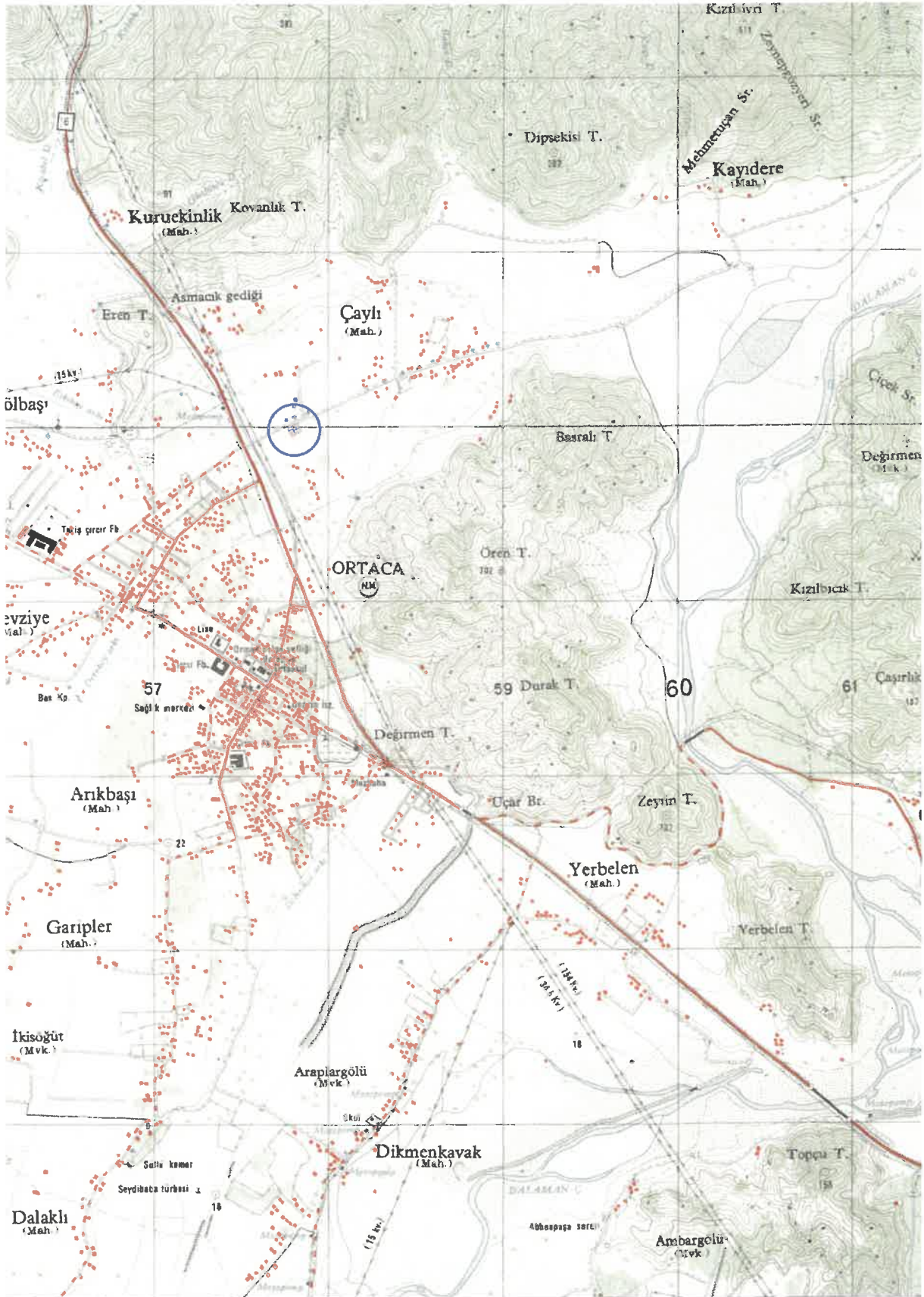
47





Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları





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

4



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 aşağıda ki tabloda sunulmaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m ²)	Cins
Muğla	Ortaca	Merkez	533	1	439.64	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	2	431.26	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	3	433.47	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	15	441.62	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	16	438.98	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	17	439.67	Arsa
Muğla	Ortaca	Merkez	533	18	439.54	Arsa

Tablo 1: Mülkiyet Bilgisi

8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

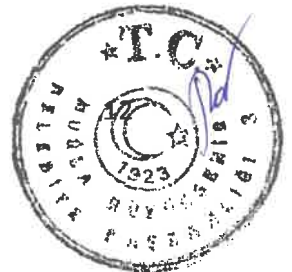
Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlı alanda kalmaktadır.

47





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



9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlamaya konu taşınmazlar, Ortaca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Açık Spor Tesisi" kullanımında yer almaktadır.



Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Yeri

Am



9- HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Mülga Ortaca Başkanlığı'nca 30.11.2017 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli o21-b-11-d Hâlihazır Haritaları Paftaları üzerine çizilmiştir.

10- JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan, Muğla İli, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi'nde (2. Etap Batı Bölgesi), yaklaşık 635 Ha'lık alanda yapılması planlanan imar planı değişikliğine esas hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda plan değişikliğine konu alan; yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alanlar 5.1 kategorisinde yer almaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer verilen Sonuç ve Öneriler kısmı ile Önlemler Alanlar 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlarda Alınması Gereken Önlemler aşağıda verilmektedir:

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 içeriğine bağlı olarak yüksek derecede sıvılaşma potansiyeli taşıdığı görülmüştür. Bu bağlamda;

hs



İnceleme alanında sıvılaşma problemi beklenmektedir.

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.

- 6- 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. 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlarda Alınması Gereken Önlemler;

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

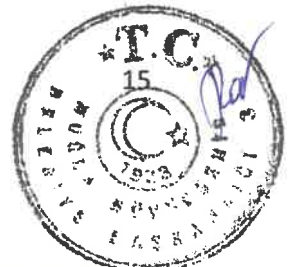
* Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi,

* 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.

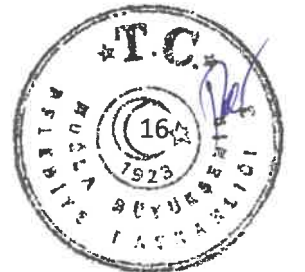
13- Planlama aşamasında DSİ görüşü alınmalı ve alınan görüş doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir.

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 LUK 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. veri 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

31.01/2018

AYFER KURDU
(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

F. V. Z. ALTIN SOY
ŞUBE MÜDÜRÜ

ONAY

31.01/2018

VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

Görsel 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

11- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği tekliflerine esas olmak üzere; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî
Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda
Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi "EK MADDE 8 – Plan değişikliği"



plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde **ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu** hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, plan dosyası ekinde harici olarak sunulmaktadır.

Söz konusu rapor, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nce hazırlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Taslağı Ek-3 Rapor Formatında** hazırlanmıştır.

12- ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**’ne altlık olarak kullanılması amacıyla; plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi amacıyla detaylı Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmış olup rapor ekinde sunulmaktadır.

13- PLANLAMA KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla ilinin genel ekonomik yapısına bakıldığında; kıyı bölgelerinin turizm ile öne çıktığı görülmektedir. Bu nedenle, Muğla-Fethiye Devlet Karayolu üzerinde kentsel çalışma alanları yoğunluk göstermektedir.

Ana arterlere ve ulaşım bağlantılarına yakın bölgelerde yoğunluk kazanan ticari gelişim, Ortaca İlçesi’nin gelişmesine sebep olmaktadır. Bu süreçte hem özel sektör yatırımları hem de yerel yönetimlerin destekleyici kararları, Çaylı Mahallesi’nin ticari potansiyelinin sürdürülebilir şekilde gelişmesini sağlamaktadır.

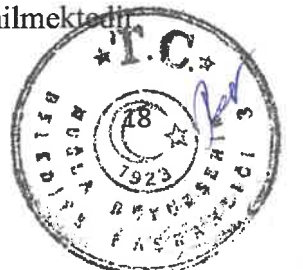
Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi’nde bulunan, tapunun o21-b-11-d pafta, 533 ada 1-2-3-15-16-17-18 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 3077,09 m² yüzölçümlü taşınmazları kapsamaktadır.

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**Kentsel Yerleşik Alan**” olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer verilen, Genel Hükümler başlıklı 7. maddesinin 18. bendinde;

“*Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile **ticaret alanları**, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir*” denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun Ek 8. maddesi, 5. fıkrasında; “*İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında **kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda**, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir*” denilmektedir.

lm



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlıklı 5. maddesinin 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.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. maddesinin 2. bendinde;

"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" denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Genel Planlama Esaslarına ilişkin 7. maddesinde;

"Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademede planları yönlendirir." denilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri doğrultusunda "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, onaylı Ortaca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Açık Spor Tesisi (Halı Saha)" kullanımında yer almaktadır.

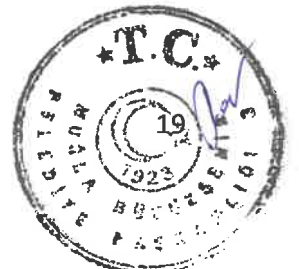
Plan değişikliğine konu alan, D-400 Fethiye-Muğla karayoluna yaklaşık 270 metre mesafede bulunması nedeniyle, çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları, ticaret alanları, toptancı hali vb. ticari kullanımlar gelişim göstermektedir.

Planlama alanının yer aldığı bölge, orta yoğunluklu nüfus gelişimi göstermekte olup, planlama alanına yaklaşık 1 km mesafede ve 2.5 km mesafede bölge için yeterli kapasitede kent spor tesislerinin bulunduğu tespit edilmiştir. 533 ada 1-2-3-15-16-17-18 parselde yer alan Açık Spor Tesisi'nin 5 yıllık yatırım programına alınmamış olması, taşınmazların özel mülkiyete konu olması ve söz konusu planlama alanının D-400 Fethiye-Muğla karayoluna yakın olmasından dolayı ticari gelişim potansiyelinin yüksek bölgede bulunması sebebiyle, söz konusu parsellerde ticaret alanı amaçlı fonksiyon değişikliğine gidilmesi daha uygun olacaktır.

İlçenin gelişimi ve bölgenin ihtiyacı göz önünde bulundurularak ve yukarıda bahsedilen hususlar çerçevesinde; Çaylı Mahallesi, 533 ada, 1,2,3,15,16,17,18 parsellerde "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında **ada dış sınırlarında ve yol güzergahında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.**

[Handwritten signature]



Planlama alanına gerekli hizmetlerin sağlanacağı ve giriş-çıkışların yapılacağı taşıt yolu cephesinin, 17 metrelik ve 10 metrelik taşıt yolu kesişiminde; kavşak içerisinde kalması sebebiyle; Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin Kavşak Mesafesi başlıklı 15. maddesinde yer alan hususlara uygun olması adına; 17 metrelik ve 10 metrelik taşıt yolu kesişiminde refüj düzenlemesi yapılarak, söz konusu parsellere giriş-çıkışlar için minimum kavşak mesafesi sağlanmış olup, bu sebeple plan değişikliği onama sınırı 17 metrelik taşıt yolunu kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Sonuç olarak;

Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**İmar Planı Değişiklikleri**" başlıklı **26. maddesi, 1. bendinde** yer alan;

"İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

hükmüne uygun olarak hazırlanmıştır.

KULLANIM	ONAYLI PLAN	TEKLİF PLAN
Spor Tesis	3,064.26	-
Ticaret Alanı	-	3,064.26
Yol	12.83	12.83
TOPLAM	3,077.09	3,077.09

Tablo 2:Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

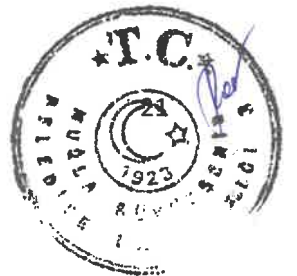
ba





Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Am



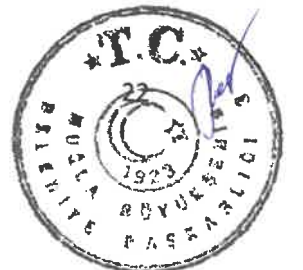
14. PLAN HÜKÜMLERİ

1. TİCARET ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. YAPILAŞMAYA AİT DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;
 - a. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - b. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
 - c. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - d. OTO PARK YÖNETMELİĞİNDE OTO PARK İHTİYACININ HESAPLANARAK BİNA İÇİNDE VEYA PARSELİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. 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 İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK VE OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN ALMASI GEREKLİ HİZMETLERİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN YAPILACAK İFRAZ-TEVHİD İŞLEMLERİNDEN SONRA PARSELİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.
4. 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

Onaylı 1/5000 Ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine ve şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğum "Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 533 Ada, 1-2-3-15-16-17-18 Parsel "Ticaret Alanı" Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin incelenerek onaylanması 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-48110567 Ölçek : 1/5000
Ramazan DEMİREKİN Şehircilik Uzmanı	Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 533 ada, 1-2-3-15-16-17-18 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 266 sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

Onur DEMİR
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

