

Planlama



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 864 ADA 1 PARSEL VE
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ CAMİ ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Şehircilik

Planevi

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
İKİNCİ BÖLÜM	9
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ.....	9
2.1. ÜST ÖLÇEK PLANLAR	9
2.2. ALT ÖLÇEK PLANLAR.....	10
2.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	15
3. PLAN TEKLİFİ.....	15
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	15
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI	15
3.3. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ GETİRDİĞİ KARARLAR.....	15
EK 1. HALİHAZIR HARİTANIN NİTELİĞİ MÜLKİYET BİLGİSİ.....	23
1.1. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 Ada 1 Parsele ilişkin Tapu Kayıt Belgesi.....	25
1.2. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 Ada 1 Parsele ilişkin Kadastro Çapı.....	27
1.3. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 Ada 1 Parsele ilişkin Uygulama Evrakları.....	29
1.4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 Ada 1 Parsele ilişkin Mülkiyet Bilgi Paftası	35
1.5. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na ilişkin Mülkiyet Bilgi Paftası.....	37
EK 2. MÜELLİF VE PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER.....	39
2.1. Sözleşme	41
2.2. Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi	43
2.3. Diploma.....	45
2.4. Büro Tescil Belgesi	45



2.5. Sicil Durum Belgesi (FORM – A).....	49
2.6. Ortaklık Durum Belgesi	51
2.7. İmza Sirküleri	53
EK 3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	55
EK 4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	65
4.1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 3414689 sayılı yazısı	67
4.2. Ortaca Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 24.03.2022 tarih ve 2305259 sayılı yazısı.....	69
4.3. Ortaca Belediye Meclisi'nin 07.04.2025 tarih ve 105 sayılı Kararı.....	71
4.4. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 11.03.2024 tarih ve 1478736 sayılı yazısı	73
4.5. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün E-64019405-622 02-3082836 sayılı yazısı.....	75
4.6. T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının E-81441201-115.01.02-327763 sayılı yazısı	77
4.7. T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının E-81441201-115.01.02-389562 sayılı yazısı.....	79
4.8. T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığının E-68814314-180.99-317376 sayılı yazısı	81
EK 5. PLAN BİLGİ PAFTALARI.....	83
5.1. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Parcele İlişkin Yer Bulduru Haritası.....	85
5.2. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Parcele İlişkin Uzak Uydu Görüntüsü.....	87
5.3. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na İlişkin Yakın Uydu Görüntüsü	89
5.4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parcele İlişkin Yakın Uydu Görüntüsü.....	91
5.5. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Parselin Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu İçerisindeki Konumu.....	



5.6. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsele İlişkin Onaylı Nazım İmar Planı	95
5.7. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na İlişkin Onaylı Nazım İmar Planı	97
5.8. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı.....	99
5.9. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı.....	101
5.10. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsele İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	103
5.11. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	105
5.12. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsele İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin bir arada gösterildiği bilgi paftası.....	107
5.13. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na İlişkin Onaylı Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin bir arada gösterildiği bilgi paftası.....	109

GÖRÜNTÜLER

Görüntü 1. Muğla İli Ortaca İlçesinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	3
Görüntü 2. Ortaca ilçe merkezinde yer alan mahalleler.....	4
Görüntü 3. Muğla ili, Ortaca ilçesi Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Numaralı parsele ilişkin Yer Bulduru Haritası	5
Görüntü 4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na ilişkin Yakın Uydu Görüntüsü	6
Görüntü 5. Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Numaralı Parsele ilişkin Yakın Uydu Görüntüsü.....	7
Görüntü 6. . Muğla ili, Ortaca ilçesi Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Numaralı parselin Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu içerisindeki konumu	9
Görüntü 7. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Numaralı parselin Onaylı Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki konumu	10
Görüntü 8. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.6.2017 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	



MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, MERKEZ (BAHÇELİEVLER) MAHALLESİ 864 ADA
1 NUMARALI PARSEL VE CAMİ ALANINA YÖNELİK HAZIRLANAN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



BİRİNCİ BÖLÜM

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

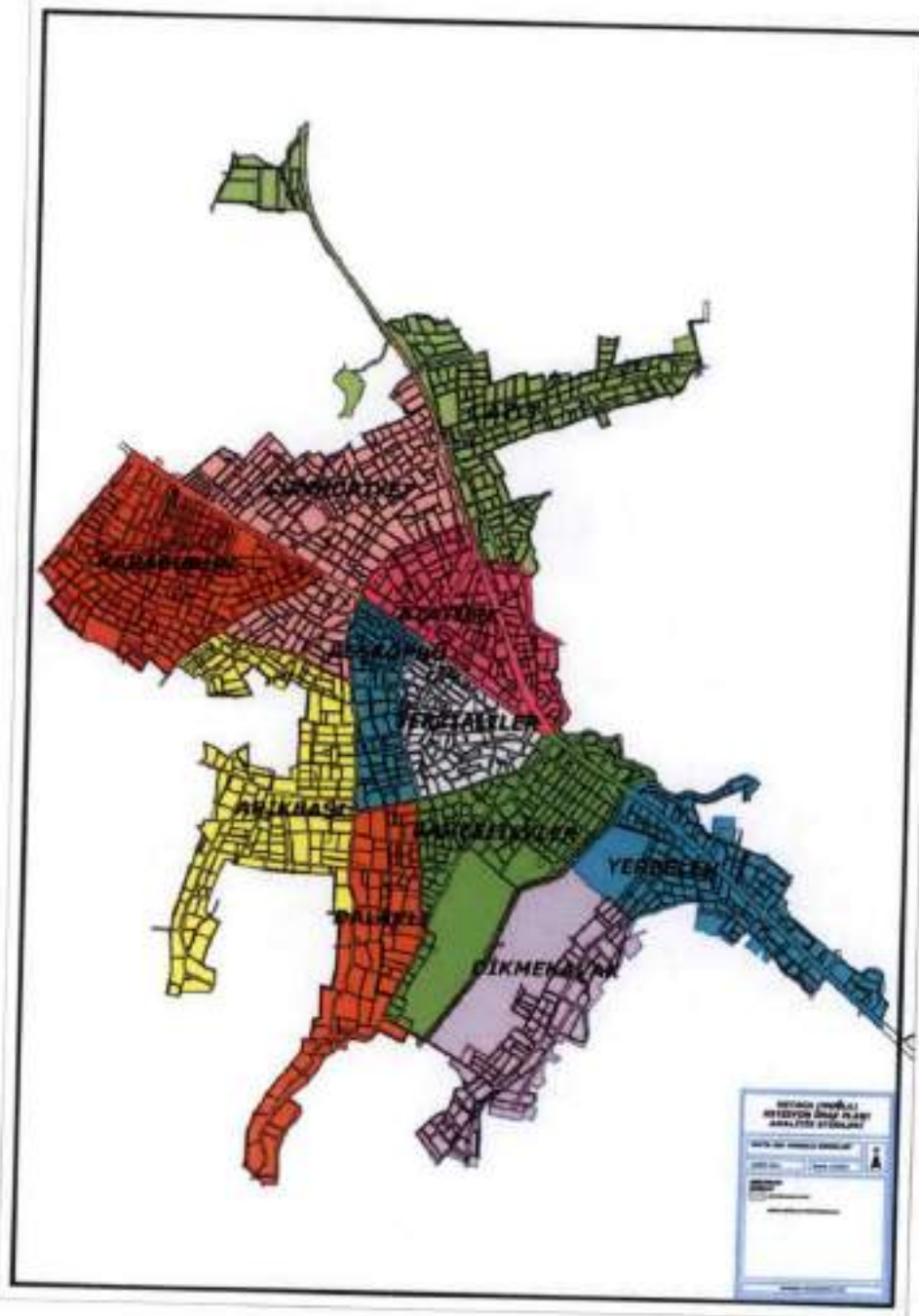
Türkiye'nin batısında bulunan Muğla ili Ortaca ilçesi TR32 (Aydın-Denizli-Muğla) Ege Bölgesinde yer almaktadır. Muğla İli 12.11.2012 tarihinde çıkan 6360 sayılı Ondört İlde Büyükşehir Belediyesi ve yirmiyedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile büyükşehir olmuştur. Türkiye'nin güneybatısında yer alan Muğla ilinin kuzeyinde Aydın, güneyinde Akdeniz, doğusunda Antalya ve batısında Ege Denizi yer almaktadır. 36-37 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasında kalan Muğla ilinin yüzölçümü 13.338 km2'dir.



Görüntü 1. Muğla İli Ortaca İlçesinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Muğla ili Ortaca ilçesi 1943 yılında bucak, 1959 yılında belediye, 1987 yılında ise ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Muğla Büyükşehir

Belediyesi'ne bağlanmıştır. İlçenin kuzeyinde Köyceğiz, güneyinde Akdeniz batısında Köyceğiz ve Akdeniz ve doğusunda Dalaman yer almaktadır. Ortaca ilçesi, Muğla ilinin merkez ilçesi olan Menteşe ilçesinin güneydoğusunda yer almakta ve yüzölçümü 289,42 km²'dir. İlçe il merkezine 76 km, komşu ilçe olan Dalaman ilçesinde bulunan Dalaman Havaalanına ise 12 km uzaklıktadır.

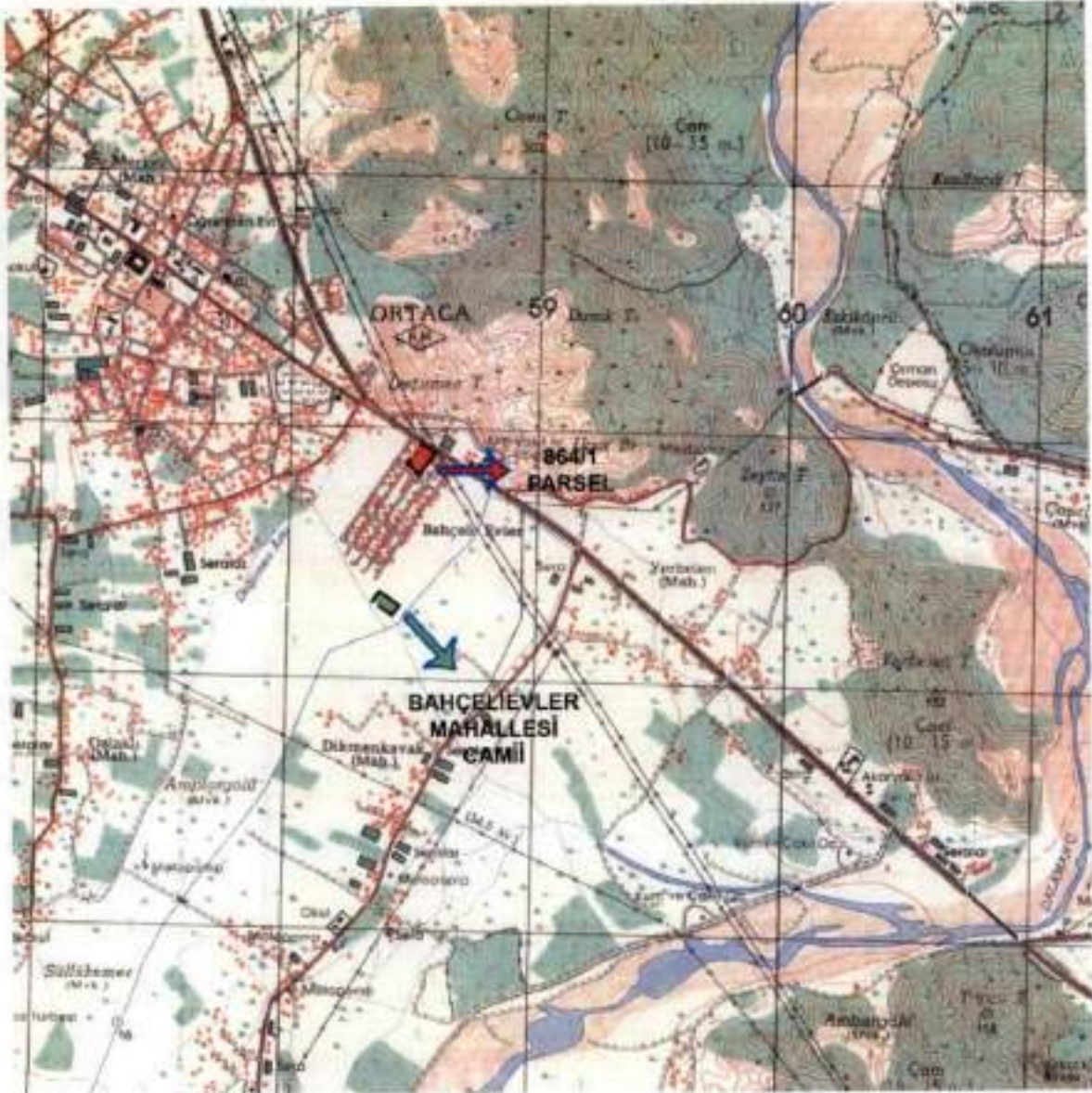


Görüntü 2. Ortaca ilçe merkezinde yer alan mahalleler

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılan 864 ada 1 parsel ve Cami Alanına yönelik plan değişikliği yapılan Park Alanı tapu kayıtlarında Merkez



Mahallesi olarak görünmesine karşın idari bölünüş haritasında Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Görüntü 3. Muğla ili, Ortaca ilçesi Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Numaralı parselle ilişkin Yer Bulduru Haritası

1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan 864 ada 1 numaralı parsel ve Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'nın idari olarak bağlı bulunduğu Bahçelievler Mahallesi Ortaca ilçe merkezinin doğusunda yer almaktadır.





Görüntü 4. Muğla ili, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı'na ilişkin Yakın Uydu Görüntüsü

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu alan içerisinde Bahçelievler Mahallesi Camii yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 3704,32 m² yüzölçüme sahiptir.





Görüntü 5. Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Numaralı Parşele ilişkin Yakın Uydu Görüntüsü
Bahçelievler Mahallesi 864 ada 1 numaralı parşelin içerisinde ise Ortaca Belediyesi'ne ait düğün salonu ve spor tesisleri ile bir adet ticari işletme yer almaktadır.

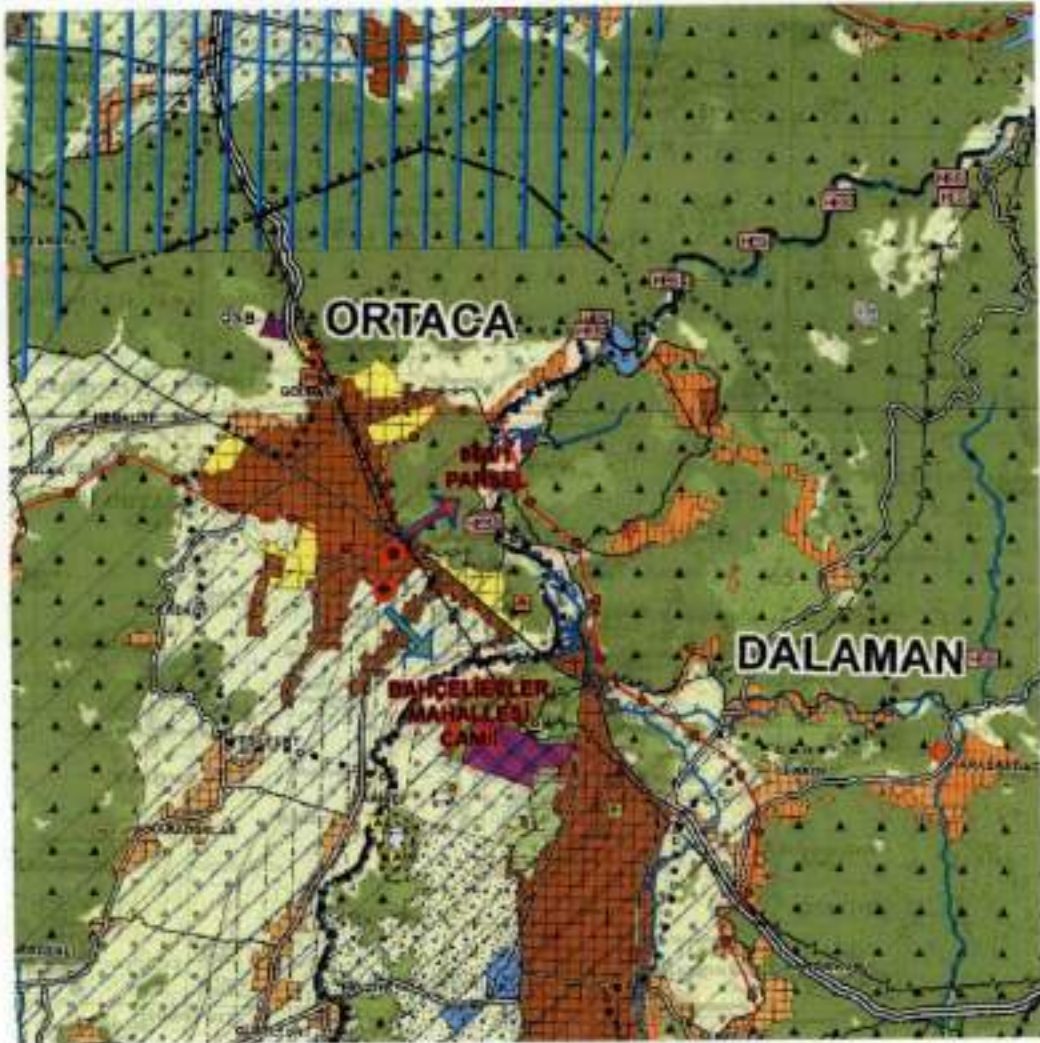
İKİNCİ BÖLÜM

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

2.1. ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli plan mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış olan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"dır. İlk onay tarihi 09.03.2011 olan plan kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır.

Plan çalışmasına konu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 864 ada 1 parsel ve Bahçelievler Cami Alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli "Kentsel Yerleşik Alan" tanımlı saha içinde kalmaktadır.



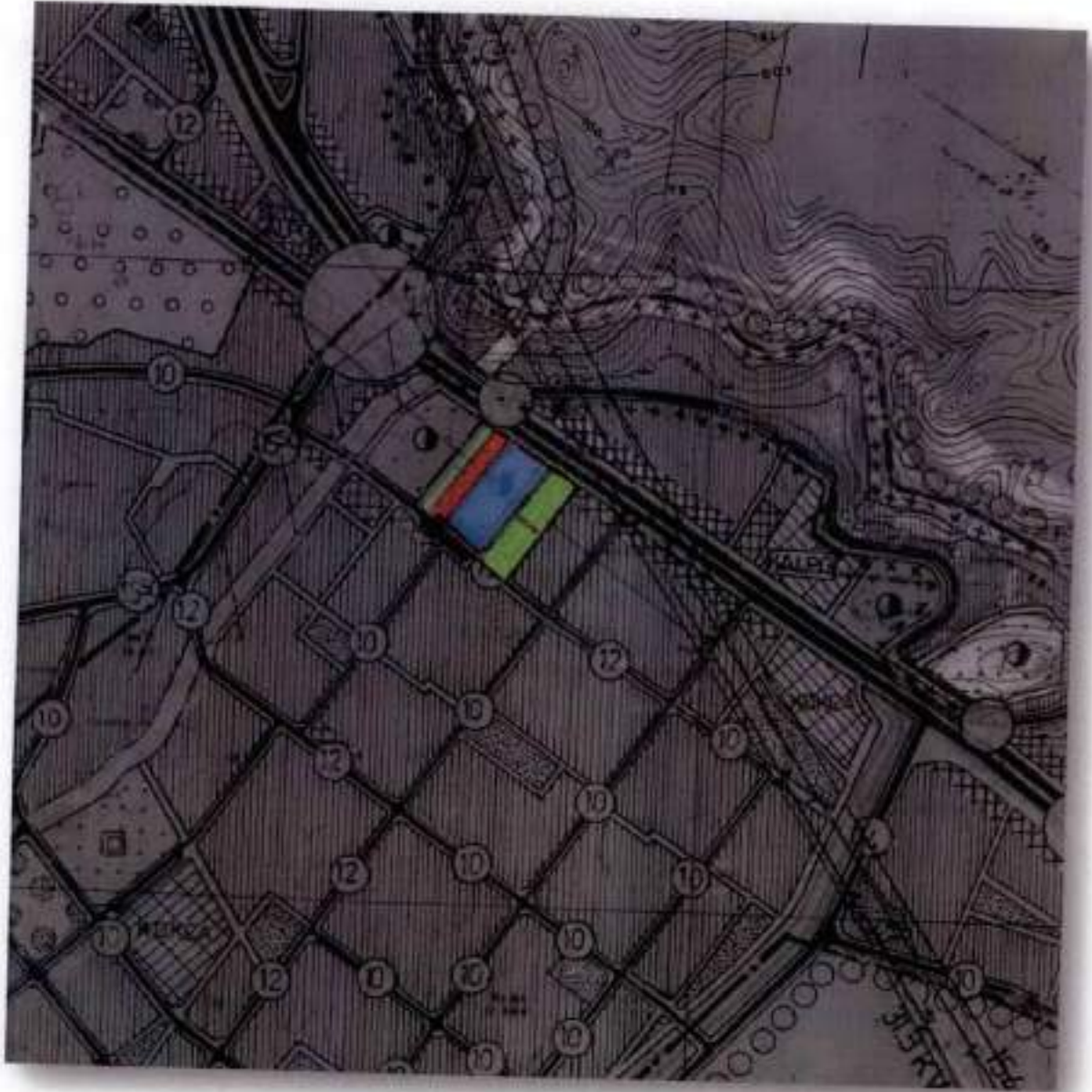
Görüntü 6. . Muğla ili, Ortaca ilçesi Bahçelievler Mahallesi Cami Alanı ve 864 Ada 1 Numaralı parselin Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu içerisindeki konumu



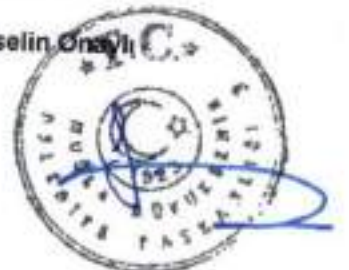
2.2. ALT ÖLÇEK PLANLAR

2.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

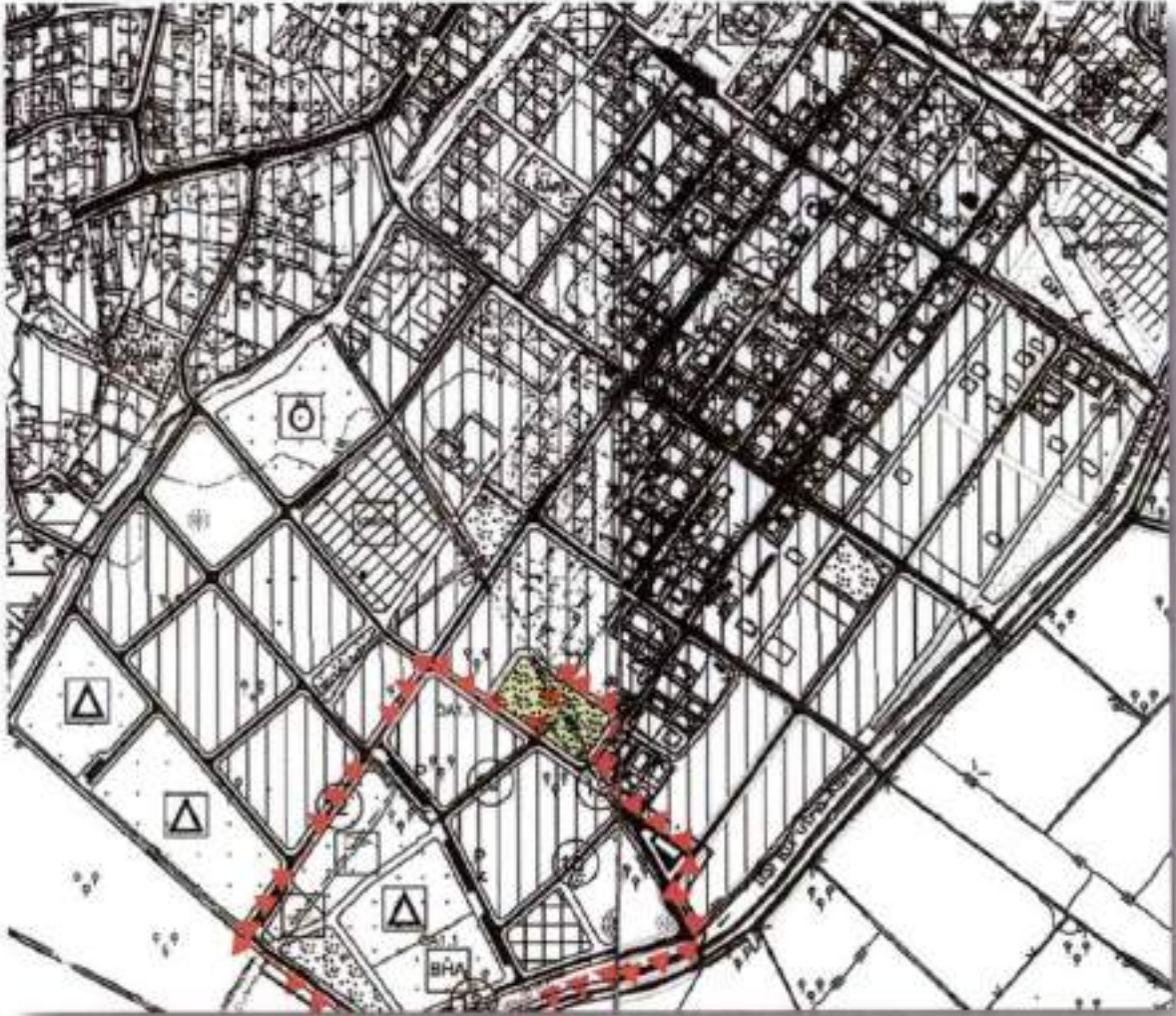
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan 864 ada 1 parsel ve Bahçelievler Mahallesi'ne yapılacak olan Cami Alanının içerisinde yer aldığı Park Alanı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kalmaktadır. Yüzölçümü 8171,80 m² olan 864 ada 1 parsel onaylı Nazım İmar Planında Ticaret Alanı, Yönetim Merkezi ve Park Alanı olarak tanımlanmıştır.



Görüntü 7. Muğla ili, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Numaralı parselin Onaylı Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki konumu



Bahçelievler mahallesinde Cami Alanı olarak planlanacak olan Park Alanı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Park Alanı ve Yönetim Merkezi olarak planlıdır. Alanda daha sonra hazırlanan Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.06.2017 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde adanın doğusunda yer alan Yönetim Merkezi tanımlaması kaldırılarak adanın tamamı Park Alanı olarak planlanmıştır.



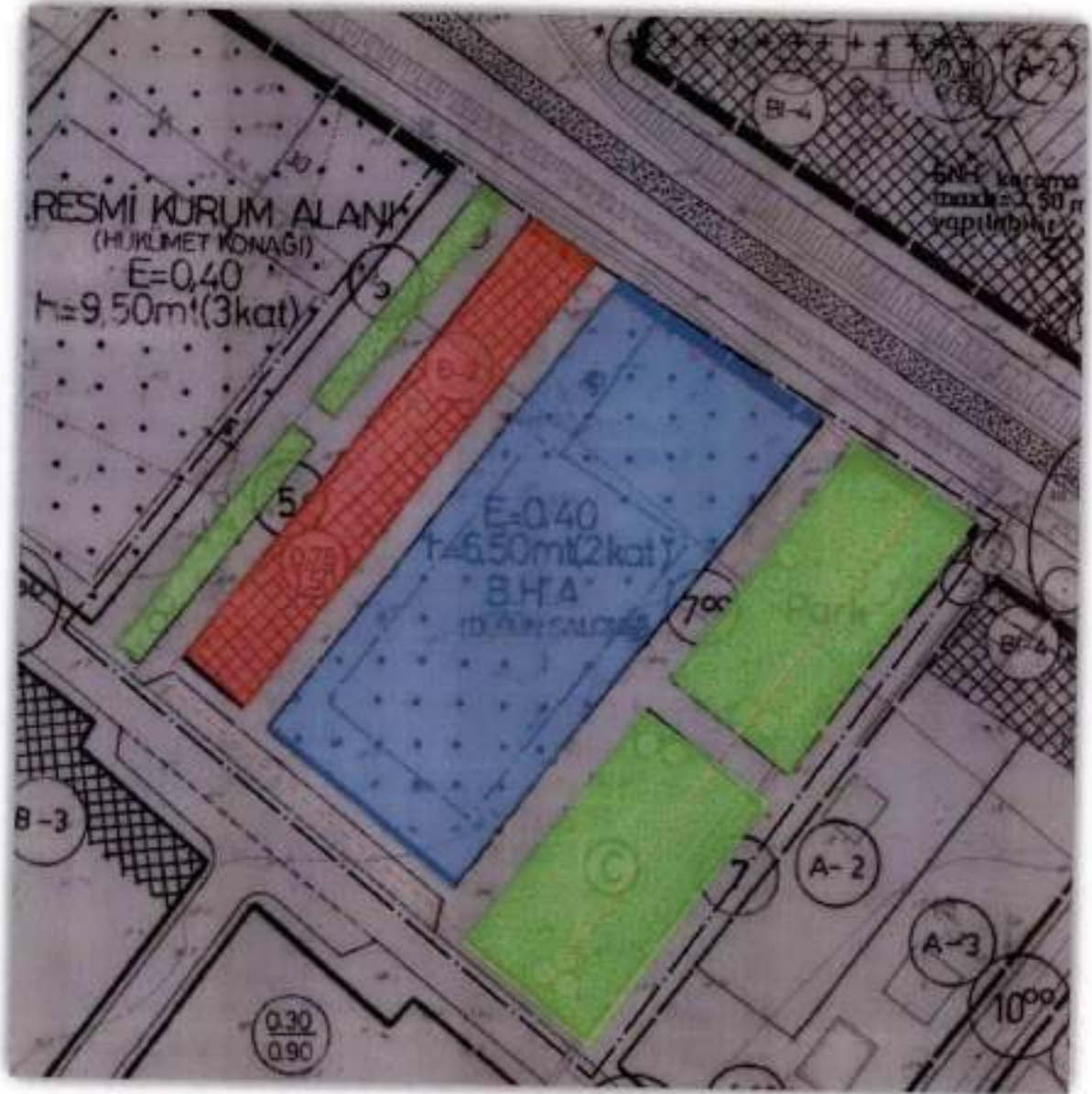
Görüntü 8. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.6.2017 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

2.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan 864 ada 1 parsel ve Bahçelievler Mahallesi'ne yapılacak olan Cami Alanının içerisinde yer aldığı Park Alanı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı karar ile onaylanmıştır. Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kalmaktadır.



Yüzölçümü 8171,80 m² olan 864 ada 1 parsel onaylı Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Çocuk Bahçesi ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

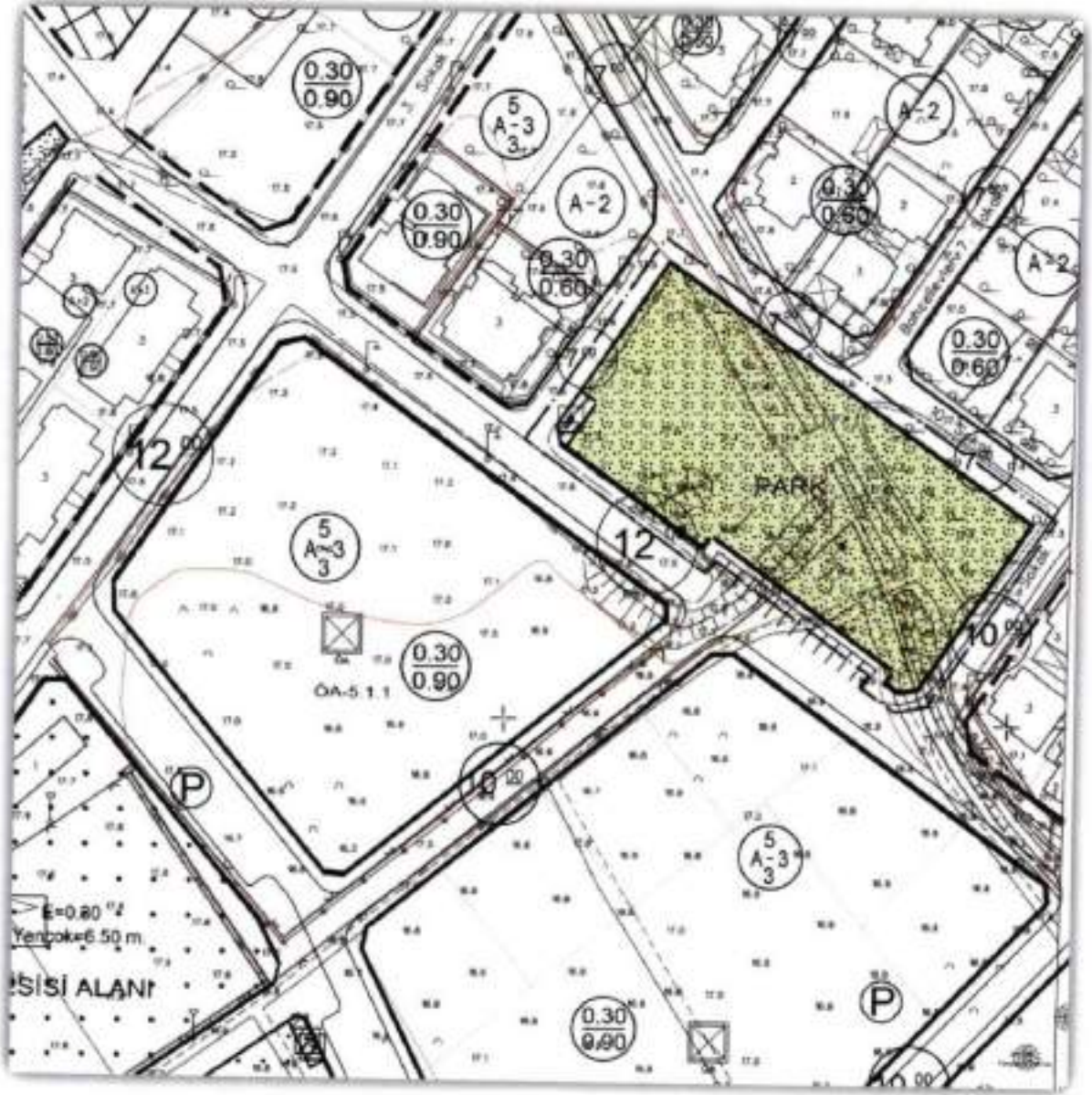


Görüntü 9. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 ada 1 numaralı parselle ilişkin Onaylı Uygulama İmar Planı

Bahçelievler mahallesinde Cami Alanı olarak planlanacak olan Park Alanı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Alanda daha sonra hazırlanan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2018 tarih ve 18 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde adanın doğusunda yer alan Belediye Hizmet Alanı



tanımlaması kaldırılarak adanın tamamı Park Alanı olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliği sonrası yapılan imar uygulaması sonucunda alan kamuya bedelsiz olarak terk edilmiştir.



Görüntü 10. Cami Alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan Park Alanı'na ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 11.01.2018 tarih ve 18 sayılı karar ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği





ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. PLAN TEKLİFİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 864 ada 1 parsel ve Cami alanı olarak planlanacak Park alanında hazırlanacak olan plan değişikliğinin amacı; Merkez (Bahçelievler) Mahalle sınırları içerisinde Cami bulunmadığından Mahalle halkı olarak ibadet için Mahalle sınırları içerisine uygun bir yere Cami yapılması talebine ilişkin alınan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 12 nolu Sokak üzerinde 1108 ada 3 ve 4 parsellerin doğusunda bulunan Park Alanının bir kısmının Mahalleye Cami yapılabilmesi için imar planı plan değişikliği yapılarak Cami yapılmasına karar verilmiştir. İmar Planı değişikliği talebinde bulunulan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 12 nolu Sokak üzerinde 1108 ada 3 ve 4 parsellerin doğusunda bulunan onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Merkez Revizyon Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmakta olup, Park Alanı olarak ayrılan alanın bir kısmı İbadet Alanı yapılacağından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi 3. fıkrası (b) bendine göre plan değişikliği yapılacak alandaki küçültülen park alanına eş değer olarak mülkiyeti Ortaca Belediyesi'ne ait olan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 ada 1 parselden karşılanmış olup, onaylı Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan alanın bir kısmı Park alanı olarak düzenlenmiştir. Ortaca Belediye Meclisi'nin 07.4.2025 tarih ve 56 numaralı kararına istinaden bu plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alan, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ile Bahçelievler Camii olarak planlanması talep edilen Park Alanının bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 864 ada 1 parsel 8171,80 m² yüzölçümüne sahiptir Plan değişikliğinin bu kesiminde 864 ada 1 parsel ile bu parselin batısında ve doğusunda yeşil alan olarak kamuya terk edilmiş alanlar plan değişikliği kapsamına alınmıştır. Plan değişikliğinin bu kısmının yüzölçümü toplam 10924,64 m²'dir. Cami alanı ise Park Alanı olarak kamuya bedelsiz terk edilen alan içerisinde ayrılacaktır. Bu kısmın yüzölçümü ise 3664,68 m²'dir.

3.3. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ GETİRDİĞİ KARARLAR

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde O21-b-16-a-3-c numaralı paftada yer alan, Park olarak planlı ve imar uygulaması sonucu kamuya bedelsiz terk edilmiş 3664,68 m² alanda 1231,87 m² Cami Alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliğinin temel amacı Bahçelievler Mahallesinde Cami Alanı bulunmamasından gelen talep üzerine İbadet Alanı Kullanımı ayrılmasıdır.



Onaylı planda yer alan 3664,68 m² Park Alanı 1231,87 m² azalarak 2432,81 m²'ye düşmüştür. 864 ada 1 parsel ile doğu ve batısında yer alan yeşil alanlar bu alanda azalan park alanını karşılamak amacıyla plan değişikliği sınırı içerisinde alınmıştır. 864 parsel ve çevresinde yer alan bölgenin karayoluna cepheli olması ve alanın içerisinde Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanının yer almasından dolayı alan içerisinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı görüşleri doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır. Onaylı planda yer alan 1241,87 m² Ticaret Alanı karayolları yönetmeliği gereğince karayolu kamulaştırma sınırı ile arasında 25 metre mesafe bırakılacak şekilde planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı da yine karayolu kamulaştırma sınırı ile 25 metrelik ara bırakılacak şekilde düzenlenmiştir. Karayolu kamulaştırma sınırından bırakılan 25 metrelik mesafe park alanı olarak planlanmıştır. Onaylı planda Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alanda Ortaca Belediyesinin tenis kortları yer almaktadır. Bu alan da plan değişikliğinde Açık Spor Tesis Alanı olarak ayrılmıştır.

Cami Alanının planlandığı Park Alanının 1231,87 m²'lik azalan kısmı 864 ada 1 parsel içerisinde planlanmıştır.

Alanın batısında yer alan yeşil alanlar kaldırılarak 28 araçlık, 864 ada 1 parselin güneyinde de 36 araçlık üzere toplam 64 otopark planlanmıştır. Bununla birlikte adanın kuzey cephesi 864 ada 1 parselin karayolu kamulaştırma sınırına göre oluşmuş hattına çekilmiştir. Alan içerisinde yer alan diğer kullanımların yoğunluk, yapı yaklaşma mesafesi ve kat yüksekliği gibi kararlarında değişiklik yapılmamıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

1. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
2. Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.
3. Belediye Hizmet Alanı yapılanma koşulları:
Ayrık Nizam: E:0.40, YEnçok: 6.50 M, Toplam Kat Adedi 2'dir.
4. Ticaret Alanı yapılanma koşulları:
Bitişik Nizam TAKS: 0.75, KAKS: 1.50 Toplam Kat Adedi 2'dir.
5. Cami Alanı yapılanma koşulları:
E:1.00, YEnçok: Serbest, Toplam Kat Adedi 2'dir.
6. Parsellerde zemin etütleri yapılmadan uygulamaya geçilemez, mimari proje onaylanamaz.
7. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamalarında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan



7. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacak olup, tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

8. Plan değişikliğine konu alan Önemli Alanlar 5.1. Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Plan onama sınırı içerisinde T.C. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporuna (1.Etap-Doğu Bölgesi) uyulacaktır.

9. Cephelerdeki kapı pencere boşluklarında cephe oranı şartı aranmayacaktır. Kapı pencerelerde yüksekliğin genişliğe oranı serbesttir. Cephe kaplaması yapılabilir.

10. Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları çerçevesinde parselle hizmet verecek otopark sayısının hesaplanarak parsel/bina bünyesinde karşılanması zorunludur. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17.ve 18. Maddesine ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

11. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

Tablo 1. Onaylı İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği sonrası Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım	Onaylı İmar Planı	İmar Planı Değişikliği
Park	5260,05	5327,65
Cami	0,00	1231,87
Çocuk Bahçesi	1263,97	1263,97
Belediye Hizmet Alanı	4011,34	1928,06
Ticaret	1241,87	439,46
Trafo	39,70	39,70
Açık Spor Tesis Alanı	0,00	1455,46
Otopark	593,18	2943,17
Yol	2219,23	0,00
Toplam	14629,34	14629,34

Seydihan ÇAMUR



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, MERKEZ
(BAHÇELİEVLER) MAHALLESİ 864 ADA 1 PARSEL VE
CAMİ ALANINA YÖNELİK HAZIRLANAN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/1000**

PIRELLI S.p.A. - 20121 MILANO - ITALY
 PIRELLA GUMS LTD. 341, WATERLOO ROAD
 TORONTO 10, CANADA
 Tel. (416) 593-4411
 Telex 510000 PIRELLA
 Cable 510000 PIRELLA
 Telex 510000 PIRELLA
 Cable 510000 PIRELLA
 Telex 510000 PIRELLA
 Cable 510000 PIRELLA

Sergü CANOĞLU
Selling Planörüsü

Kurum Dosya No :
Plan İşlem Numarası : UİP - 481097629
Ölçek : 1/1000

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 864 Ada 1
Parsel ve Bahçelievler Mahallesi, Cami Alanına yönelik
hazırlanan 2 adet paftadan ibaret 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir
Belediye Meclisinin 12 / 06 / 2025 tarihli ve 179 sayılı
kararıyla aynen / ~~değiştirilerek~~ onaylanmıştır.

Parsel ve Bahçelievler Mahallesi, Cami Alanına yönelik hazırlanan 2 adet paftadan ibaret 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12 / 06 / 2025 tarihli ve 179 sayılı kararıyla aynen /~~değiştirilerek~~ onaylanmıştır.

Onur DEKİTAS
Sofya Elektrikçiler Elektrikçiler
İmar ve Şehircilik Bakanlığı

