

Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, KARABURUN MAHALLESİ**  
**(1056 ADA, 1 PARSEL)**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



EKREM KAYA  
ŞEHİR PLANCISI  
2025

Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

## İçindekiler

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇERİSİNDEKİ KONUMU .....                | 1  |
| 1.1. Konum.....                                                   | 1  |
| 1.2. Ulaşım .....                                                 | 5  |
| 2. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE İKLİM .....                                    | 5  |
| 3. DEMOGRAFİK, SOSYAL-EKONOMİK VE SEKTÖREL YAPI .....             | 5  |
| 4.PLAN HİYERARŞİSİ-ALANA AİT ONAYLI PLANLAR-KORUMA ALANLARI ..... | 6  |
| 5.JEOLOJİK DURUM .....                                            | 9  |
| 6. MÜLKİYET BİLGİSİ .....                                         | 15 |
| 7. FOTOĞRAF ALBÜMÜ.....                                           | 18 |
| 8. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ .....                         | 22 |
| 8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ .....      | 26 |
| 9. PLAN HÜKÜMLERİ.....                                            | 30 |
| 10. EKLER .....                                                   | 32 |
| A.MÜELLİF/PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER .....                 | 32 |





## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇERİSİNDEKİ KONUMU

### 1.1. Konum

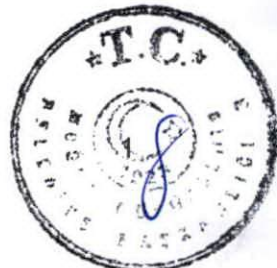
Planlama alanının içerisinde yer aldığı Muğla İli, Türkiye'nin en güneyinde yer alan Ege Bölgesi'nde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatısında yer alan Muğla ilinin kuzeyinde Aydın, güneyinde Akdeniz, doğusunda Antalya ve batısında Ege Denizi yer almaktadır. Muğla ili, 36-37 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasında yer almaktadır. Toplam alanı 12.716 km<sup>2</sup> olan Muğla İli'nin 13 ilçesi ve Aydın, Denizli, Burdur ve Antalya olmak üzere toplam dört il ile sınır komşuluğu vardır.



**Görsel 1: Planlama Alanının içerisinde yer aldığı İlin Ülkesi ve Bölgesi İçerisindeki Konumu**

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2020 yılı itibarıyla 1.066.736 kişi nüfusa sahiptir. Muğla ilinde, 6360 sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi teşkilatı kurulmuştur.

*[Handwritten signature]*



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

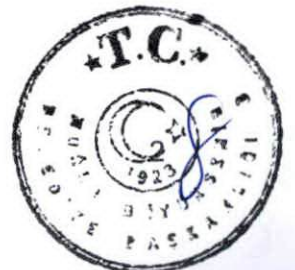


**Görsel 2:Ortaca İlçesinin İl İdari Sınırları İçerisindeki Yeri**

Ortaca ilçesi, Muğla ilinin doğusunda yer alır. Batı ve kuzeyinde Köyceğiz, doğusunda Dalaman ve güneyinde Akdeniz bulunur. Muğla ile Fethiye arasındaki ana karayolu ilçenin kuzeyinden geçer. Akdeniz ile Ege bölgesi sınırında olan Ortaca, İzmir ve Antalya'ya eşit uzaklıktadır. İlçenin 27 mahallesi bulunmaktadır.

3.500 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip Ortaca ilçesinin nüfusu 2023 yılında 56.056 kişi olup, ilçe 27 mahalleden oluşmaktadır. Planlamaya konu alan Ortaca İlçesinin batısında, Karaburun Mahallesi'nde kain tapunun 1056 ada 1 numaralı parselinde kayıtlı 4.368,83 m<sup>2</sup>'lik taşınmaz ile ilgili olup plan değişikliğine konu olan alan yaklaşık 4.368,83 m<sup>2</sup>'dir.

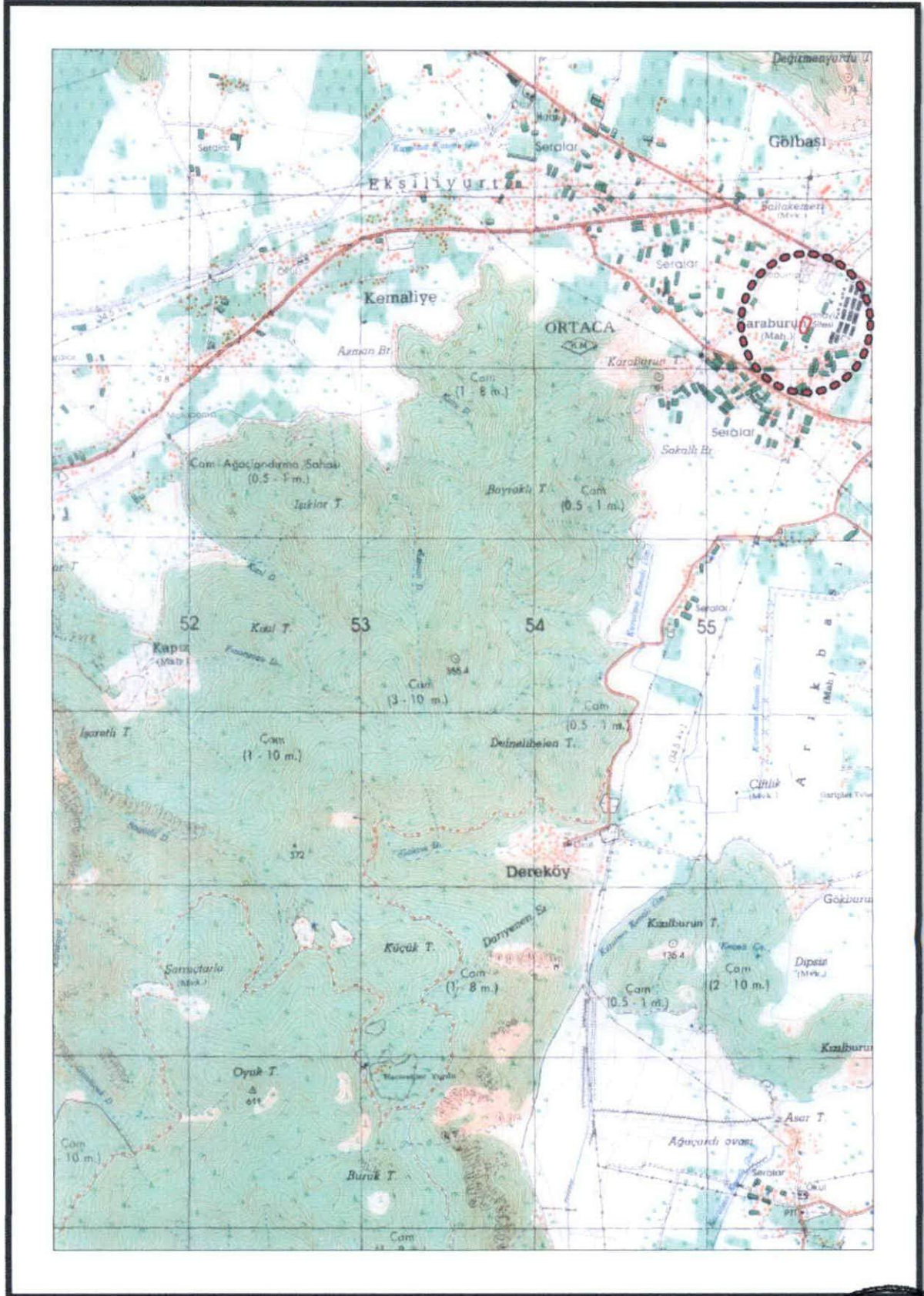
*[Handwritten signature]*



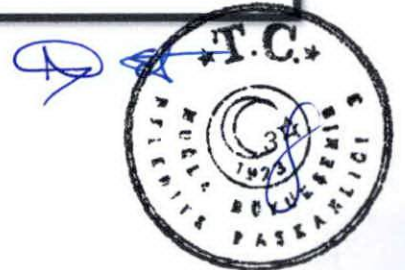


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Alanın Fiziki Haritadaki Yeri



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Alanın Uydu Görüntüsü



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





## 1.2. Ulaşım

Ortaca İlçesi'ne bağlı Karaburun Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, doğu, batı ve güney cephesi 17 metrelik taşıt yoluna kuzey cephesi ise 12 metrelik taşıt yoluna cephelidir.

İlçenin karayolu üzerinden Dalaman Havalimanına uzaklığı 17 km, Milas-Bodrum Havalimanına uzaklığı ise 154 km'dir. Planlama alanı ise Dalaman havalimanına yakın konumda, yaklaşık 20 km. uzaklıktadır. Karayoluyla İzmir ve Antalya'ya güneybirlik seyahatler gerçekleştirilebilir

## 2. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE İKLİM

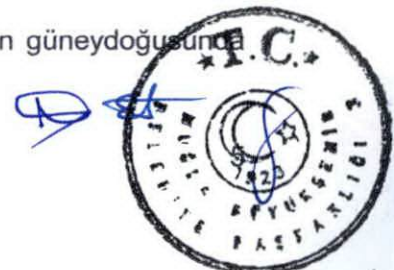
Planlama alanının yer aldığı bölgede Akdeniz İklimi hüküm sürmekte olup, kış ayları ılık ve yağışlı, yaz ayları ise kurak ve sıcaktır. Alanda yaz sıcaklığı güneş ışınlarının düşme açısına, kuraklık ise alçalıcı hava hareketlerine bağlıdır. En sıcak ay ortalaması 28 - 30°C, en soğuk ay ortalaması 8 - 10°C'dir. Yıllık sıcaklık ortalaması 18°C'dir. Kar yağışı ve don olayı çok ender görülür. En fazla yağış kışın, en az yağış yazın düşer. Kışın görülen yağışlar cephesel kökenlidir. Yıllık yağış miktarı yükseltiye göre değişir. Ortalama 600 -1000 mm arasında olup, yağış rejimi düzensizdir. Alanın bulunduğu bölgeye hakim olan bitki örtüsü makidir.

## 3. DEMOGRAFİK, SOSYAL-EKONOMİK VE SEKTÖREL YAPI

Ortaca ilçe merkezi, narenciye yetiştiriciliği ve seracılığın yaygın olarak yapıldığı bir yerleşimdir. Bununla birlikte, bulunduğu konum nedeni ile ticaret merkezi fonksiyonlarını üstlenme kapasitesine de sahip olup, çevre yerleşimler için bir merkez niteliği taşımaktadır. Aynı zamanda ilçede geniş tarım topraklarının varlığı sebebiyle tarım sektörü ve Dalyan, Gökbel, Eskiköy ve Tepearası yerleşimlerini içine alacak şekilde, "Köyceğiz- Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi" kapsamında kalması, güney sahillerinin bir kısmının Dalaman ilçesi ile ortak sınırlar taşıyan "Sarıgerme Turizm Merkezi" kapsamında kalmasından dolayı turizm sektörlerine dayalı bir gelişme gösterdiği de görülmektedir. Dolayısıyla Tarım sektöründen sonra Hizmetler sektörü ikinci sektör konumundadır.

Ortaca ilçesinde köy statüsünden mahalleye dönüşen kırsal yerleşimlerin, hemen hepsinde ise, tarım sektörü ön plandadır. Bununla birlikte, deniz turizmi ile birlikte termal turizm potansiyeline sahip olan ve Sarıgerme Turizm Merkezi sınırlarında yer alan Sarıgerme ile "Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi" için yer alan Dalyan turizm sektörü içinde yer alan yerleşimler olmuştur.

Planlama alanın bulunduğu Karaburun Mahallesi, Ortaca İlçesinin güneydoğusunda yer alır ve Akdeniz Kıyısı olan yerleşim yerleri arasında bulunur.

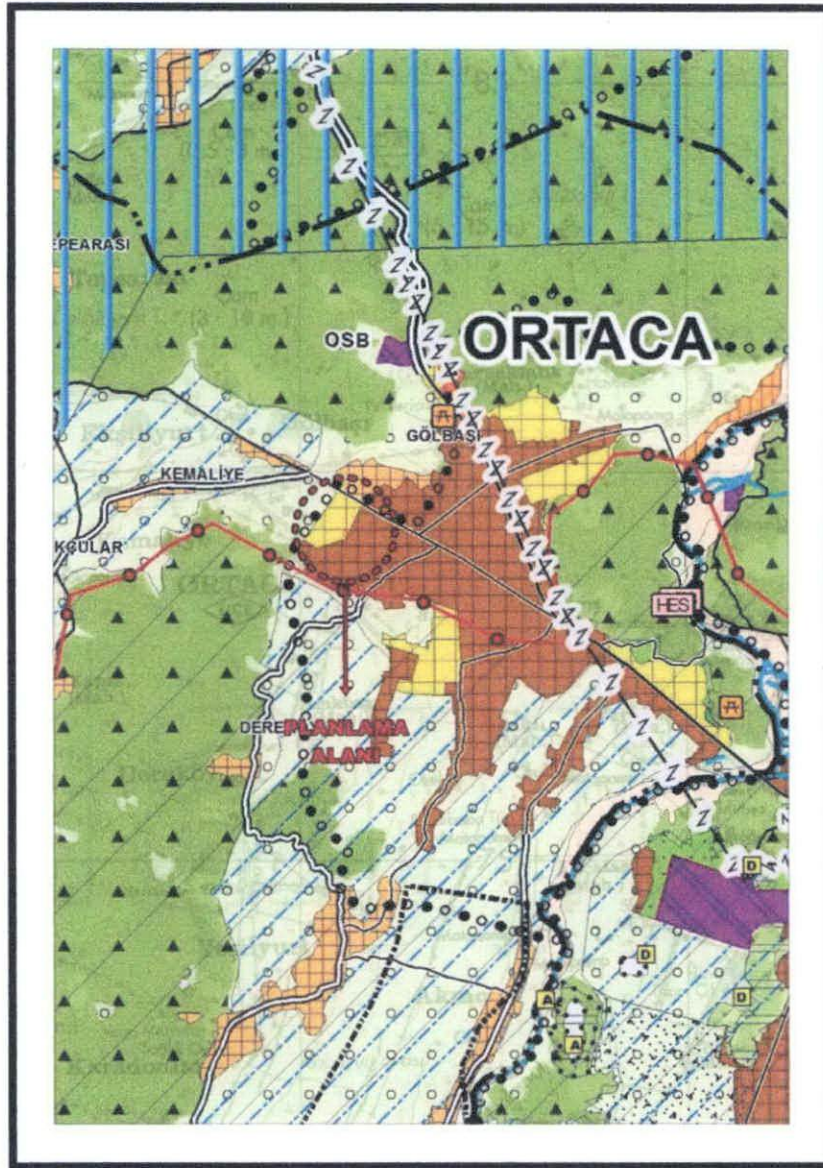




#### 4.PLAN HİYERARŞİSİ-ALANA AİT ONAYLI PLANLAR-KORUMA ALANLARI

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

Mer'i 1/100.000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 'Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında' kalmaktadır. Planın 021 nolu paftasında yer almakta olup "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

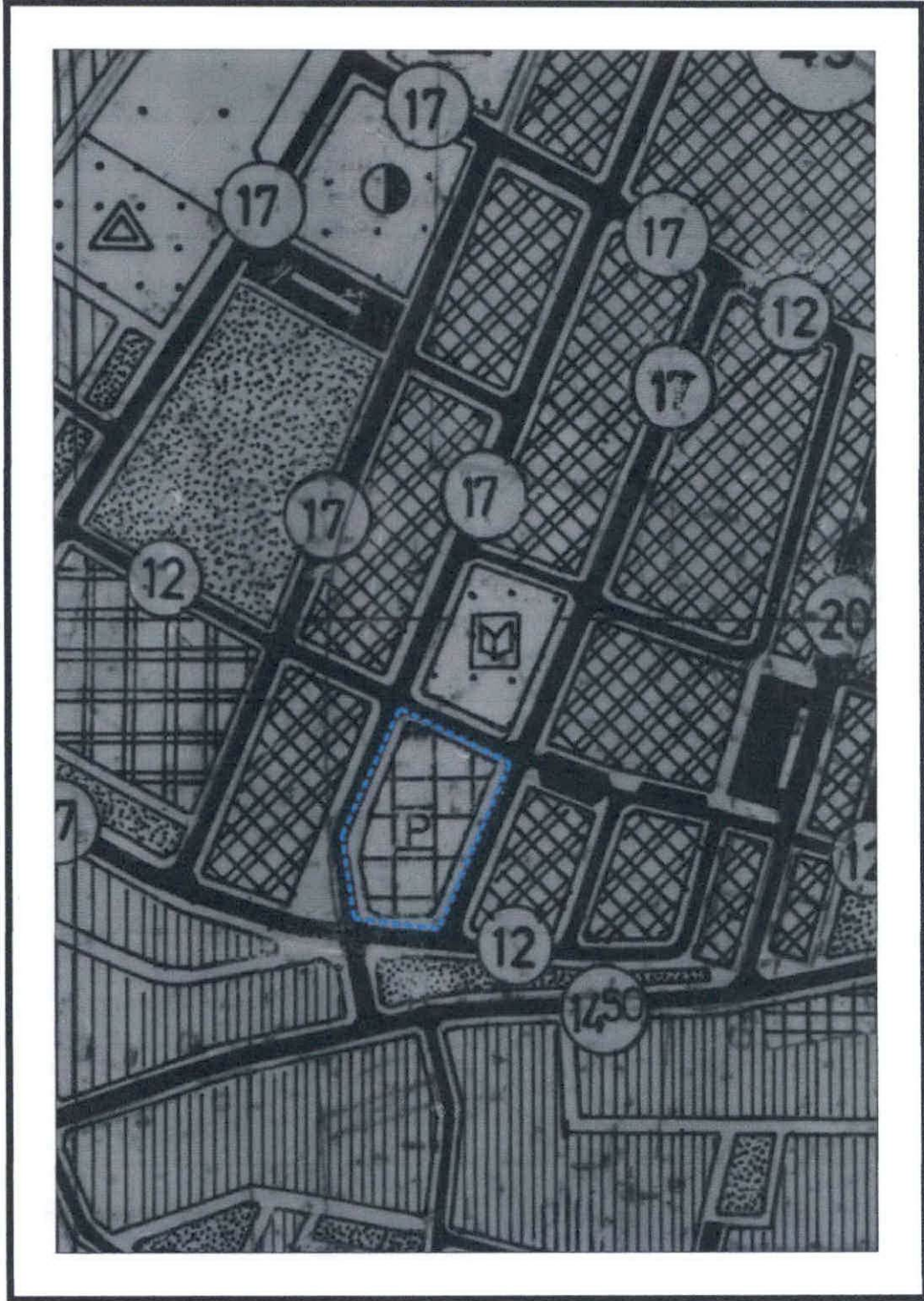


Görsel 3: Alanın 1/100000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Pl. Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olup planlama alanı, planın 34-J nolu paftasında "Pazar Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Görsel 4:Alana ilişkin Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

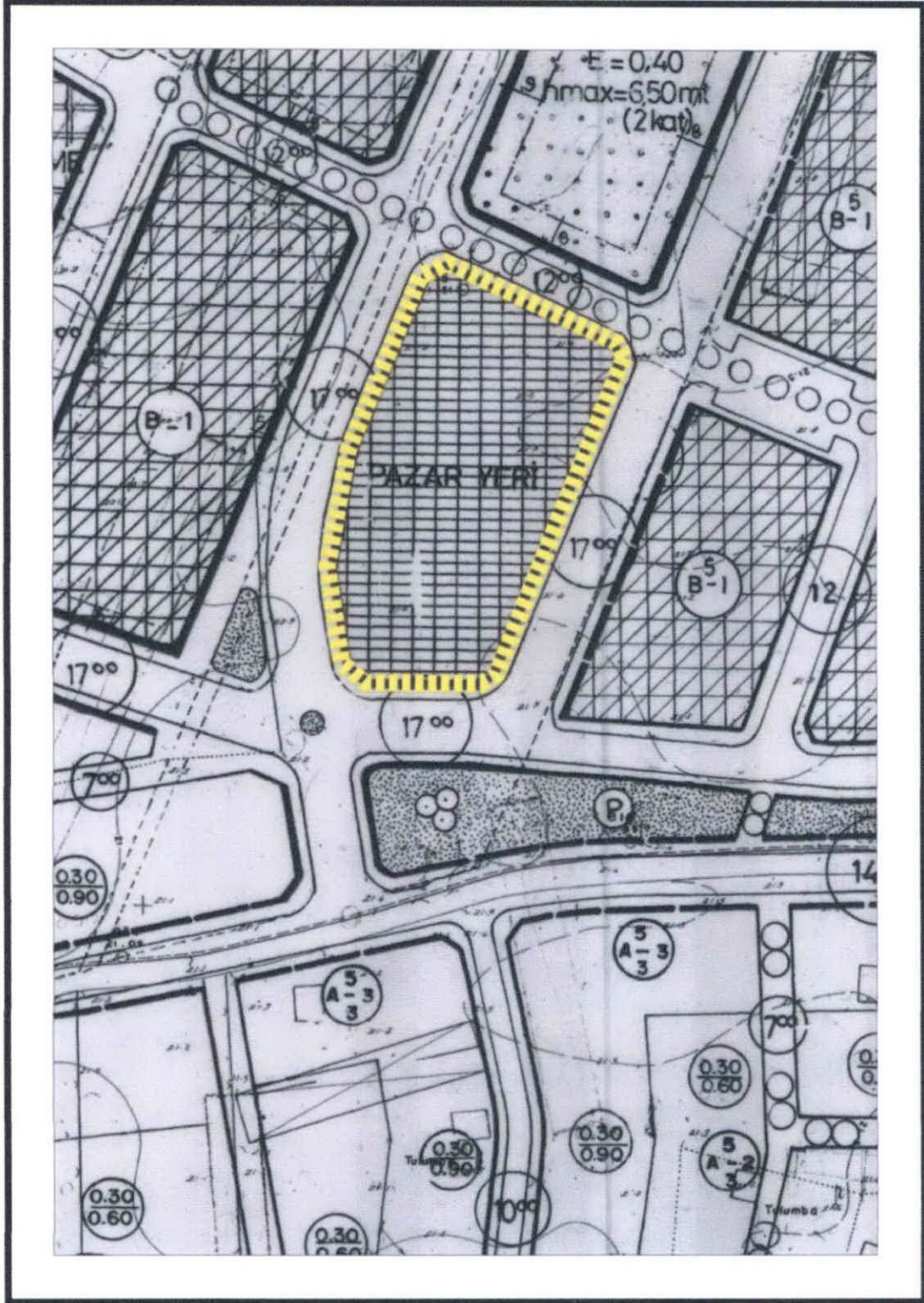
KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olup planlama alanı, planın 34J-3C nolu paftasında "Pazar Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Görsel 5:Alana ilişkin Mer'i 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





## 5.JEOLOJİK DURUM

Planlama alanının büyük bir kısmı; 31.01.2018 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu (2.Etap- Batı Bölgesi) içerisinde yer almakta olup yapılan inceleme sonucunda yerleşime uygunluk haritasında Ö.A. 5.1 Mühendislik Problemleri açısından Önemli Alanlarda içerisinde kalmaktadır.

### Ö.A. 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından Önemli 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 tip önerilmesi,
  - Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması,  
Gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.
- Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **Ö.A-5.1** simgesi verilmiştir.



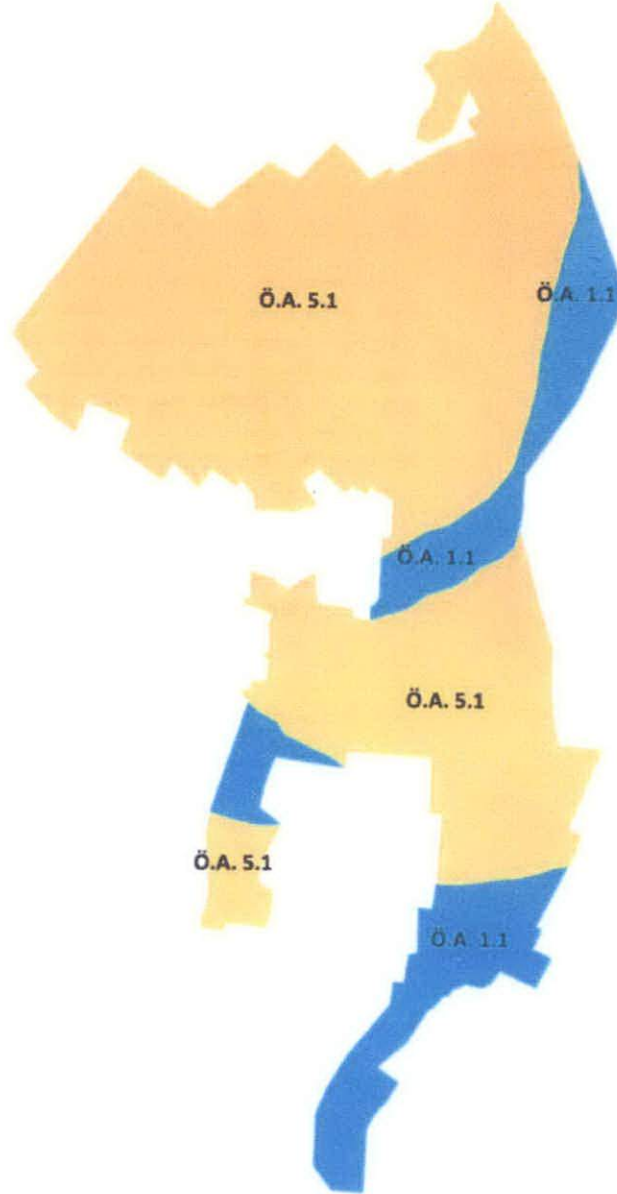


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

ŞAHİN JEOTEKNİK

Muğla ili, Ortaca İlçesi, 2. ETAP 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliğine Esas

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu



Şahin Jeoteknik Müh. Akasyalar Caddesi No:10 Ortaca/MUĞLA Tel: 0 252 282 29 27 Fax: 0 252 282 68 72  
[sahinharita480@hotmail.com](mailto:sahinharita480@hotmail.com)

- 129 -

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



### Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma; Ortaca Belediye Başkanlığı adına kayıtlı Muğla İli, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi'nin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas olarak hazırlanmıştır. Bu rapor 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye uyarınca format-3'de hazırlanmıştır.

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 İli, 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 eğilim genel olarak düz bir morfoloji sunmaktadır.

Etüt alanı Ortaca'da 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.

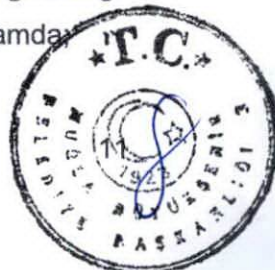
4. İnceleme alanının tamamını ve çevre parsellerin zemini M.T.A. 1/25000 ölçekli jeoloji haritaların Q-21-k alüvyon olarak işaretlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarına göre genel olarak çakıllı ve siltli kum malzemeden oluşmaktadır. İnceleme alanının bazı bölgelerinde çakıl içeriği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

Bu bağlamda İnceleme 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 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 problemleri beklenmektedir.





7. İnceleme alanında killi birim gözlenmediği için oturma açısından problem beklenmemektedir. Genele olarak sondaj çalışmalarının SPT sonuçlarına göre; Rf<sub>u</sub> 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/m<sup>3</sup> civarında olduğu hesaplanmıştır. Yapılacak yapılarda bu değerlerin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması gerekmektedir.

9.

| Hesaplama Yöntemi            | Min. Taşıma Gücü<br>(kg/cm <sup>2</sup> ) | Ortalama Taşıma Gücü<br>(kg/cm <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| TERZAGHU (LAB VERİLERİ)      | 2,58                                      | 6,15                                          |
| MAYERHOF (SPT-N<br>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.

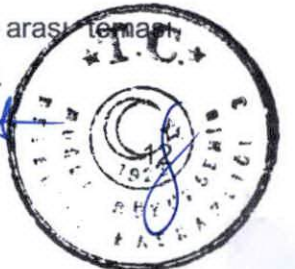
İnceleme alanında taşıma gücü problemi beklenmektedir.

10. İnceleme alanını ve yakın çevresi 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Birinci derece deprem kuşağında yer alan bölgenin etkin yer ivmesi değer A<sub>0</sub>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 işaretlenmiştir.**

**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 zemin çimentolu malzemeler enjekte edilmiştir.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

- Titreşim ve vibroflotasyon yöntemleri ile zemindeki danelerin sıkılaştırılmalıdır.
- Taş kolon veya çakıl drenleri kullanılarak uygun drenaj koşulları sağlanmaktadır.
- 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 çalışmaların yapılması.

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

Yapı temelinin yüzey sularında etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması.

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 sınıflanması ve spektrum karakteristik periyot değerlendirilmesi aşağıdaki gibi verilmiştir.

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Zemin Grubu       | :D              |
| Yerel Zemin Sınıf | :Z <sub>4</sub> |
| T <sub>A</sub>    | :0,10 Sn.       |
| T <sub>B</sub>    | :0,90 Sn.       |

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

14. Bu rapor; Ortaca Belediyesi Başkanlığı Adına; Muğla ili 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)*





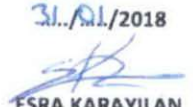
Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

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

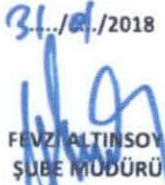
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

31.01/2018  
  
AYFER KURU  
( JEOLJİ MÜH.)

31.01/2018  
  
ESRA KARAYILAN  
( JEOLJİ Y. MÜH.)

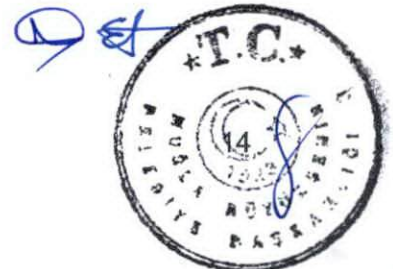
31.01/2018  
  
LAMİSER ERDOĞAN  
( JEOFİZİK MÜH.)

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

31.01/2018  
  
FEVZİ ALTINSOY  
ŞUBE MÜDÜRÜ

ONAY

31.01/2018  
  
VEYSEL ŞEMSİ GÜNER  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

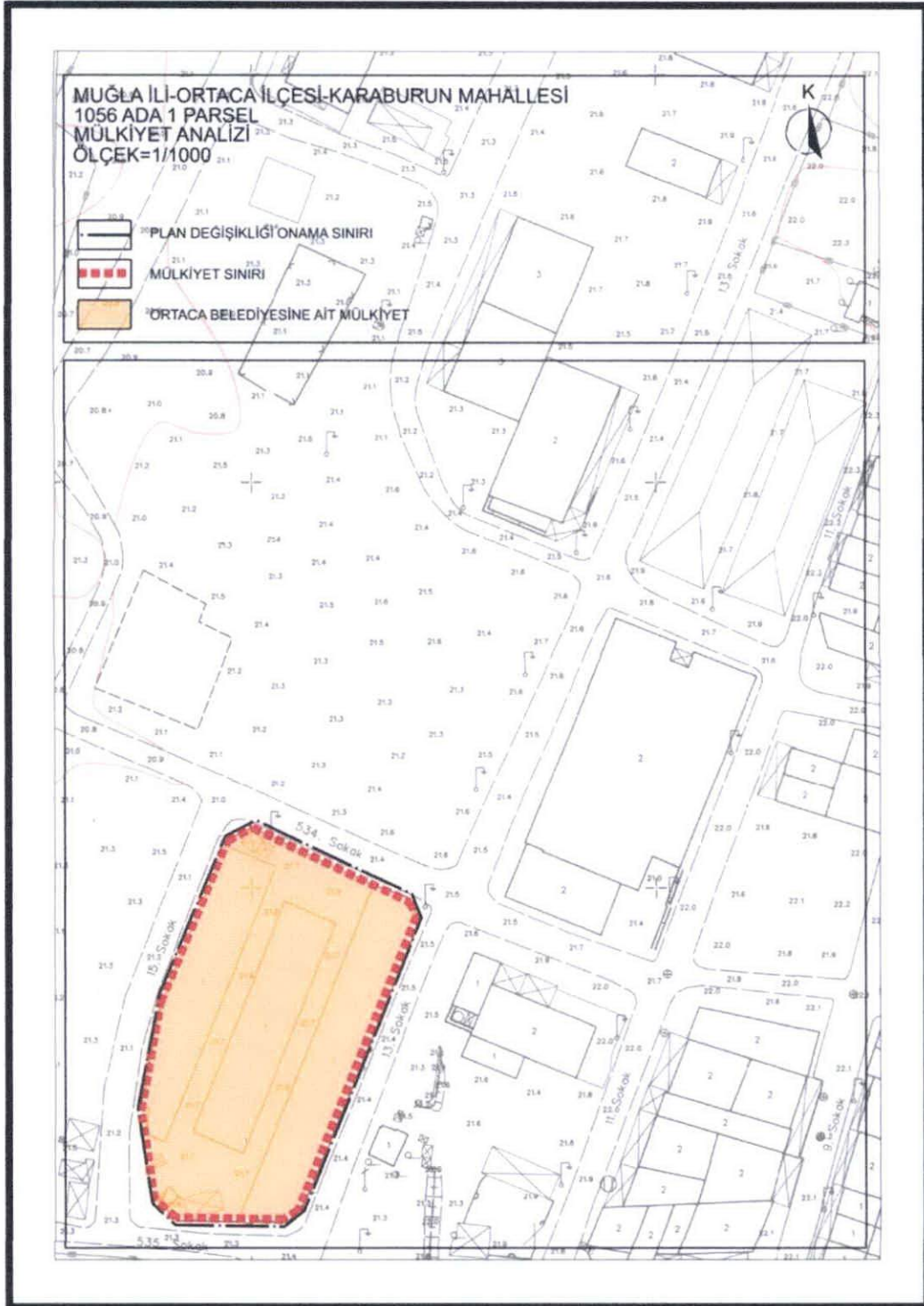


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

## 6. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Muğla İl'inin Ortaca İlçesinin Karaburun Mahallesi 1056 Ada 1 numaralı parselinde kayıtlı 4.368,83 m<sup>2</sup>'lik Ortaca Belediyesi'ne ait mülkiyet ile ilgilidir. Planlama Alanı çevresinde bulunan mülkiyetler özel mülkiyetlerdir.

### Alana İlişkin Mülkiyet Analizi



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Alana İlişkin Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-12-2024-14:05



Kayıt Oluşturan: ( Ortaca Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                |                                |         |
|---------------------|----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 1056/1  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 49551995       | AT Yüzölçümü(m2):              | 4368.83 |
| İl/İlçe:            | MUĞLA/ORTACA   | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Ortaca         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | KARABURUN Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | GÖÇEBE         | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 23/2199        | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA    |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/I | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye        | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: Parsel Muğla Dalaman Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Tarih: 20.06.2023 Sayı: 9197088( Şablon: Diğer) | (SN:7801679) MUĞLA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Ortaca - 21-06-2023 14:45 - 5334 |                             |

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                         | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-----------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 139832933         | (SN:2859953) ORTACA BELEDİYESİ VKN:6470037606 | -             | 1/1              | 4368.83   | 4368.83          | Bağış 18-01-2010 208        |                             |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IGQCxfRZ0u3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



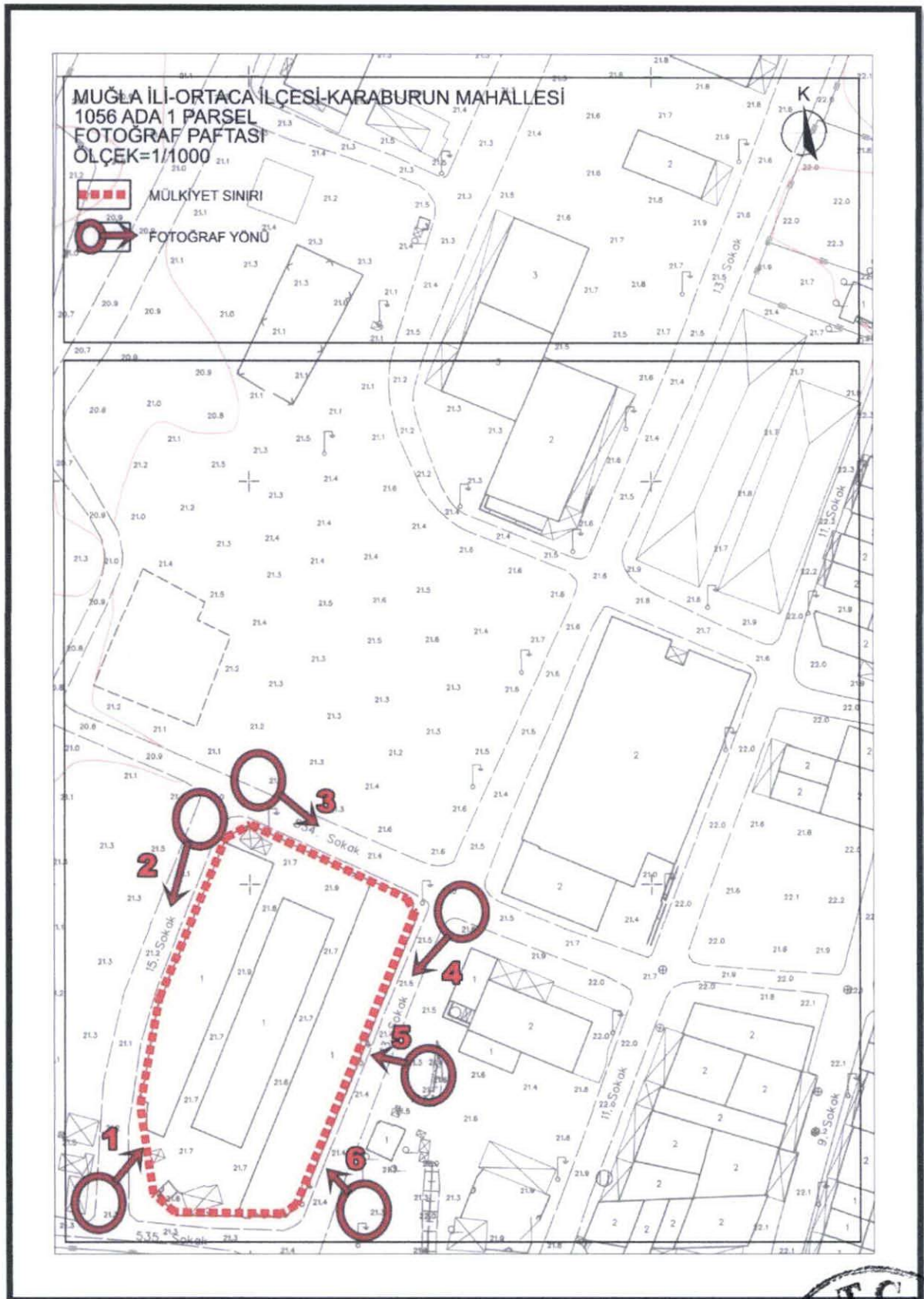
### Alana İlişkin Aplikasyon Krokisi

A circular library stamp from the National Library of Medicine, Division of Specialized Services. The text "NATIONAL LIBRARY OF MEDICINE" is curved along the top inner edge, and "DIVISION OF SPECIALIZED SERVICES" is curved along the bottom inner edge. In the center, there is a smaller circle containing the number "17" with a star to its right. Above this central circle, the letters "T.C." are stamped in a bold, serif font, flanked by two stars. A blue ink signature or initials are written across the stamp, passing over the central circle and the "T.C." text.

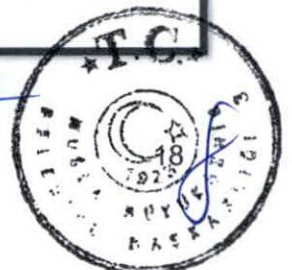




## 7. FOTOĞRAF ALBÜMÜ

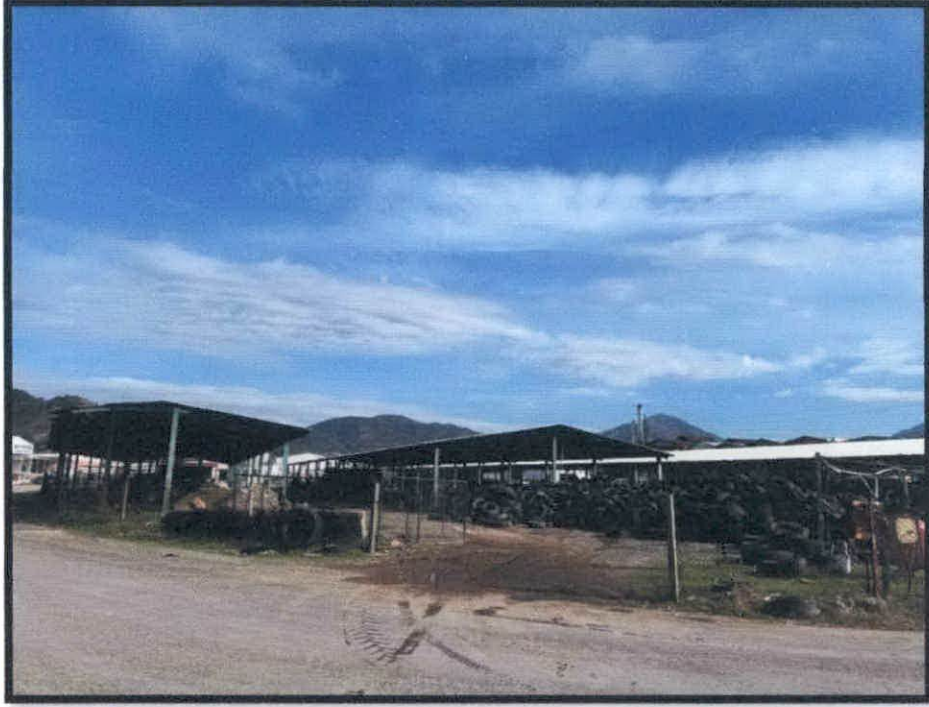


KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



1 NOLU FOTOĞRAF

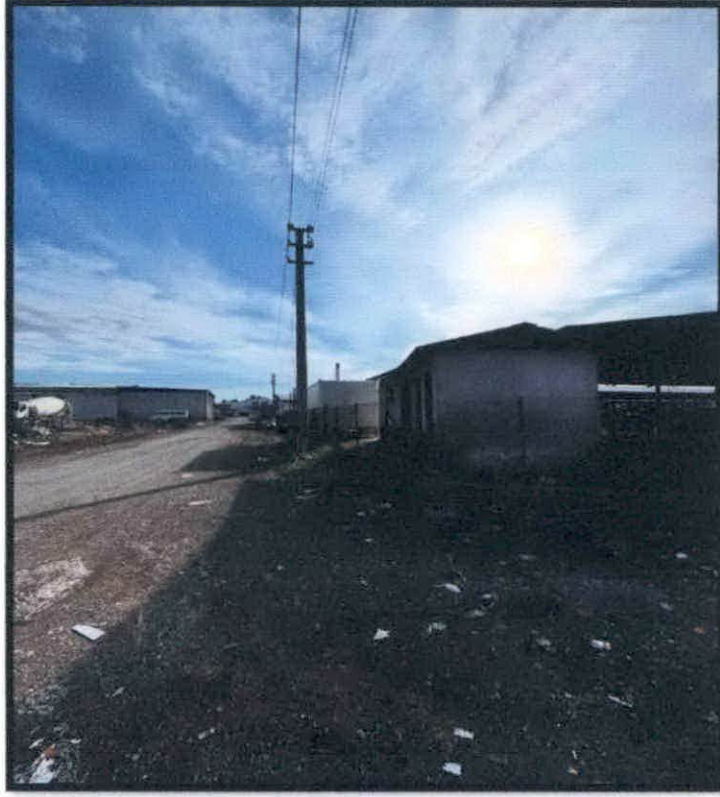


2 NOLU FOTOĞRAF

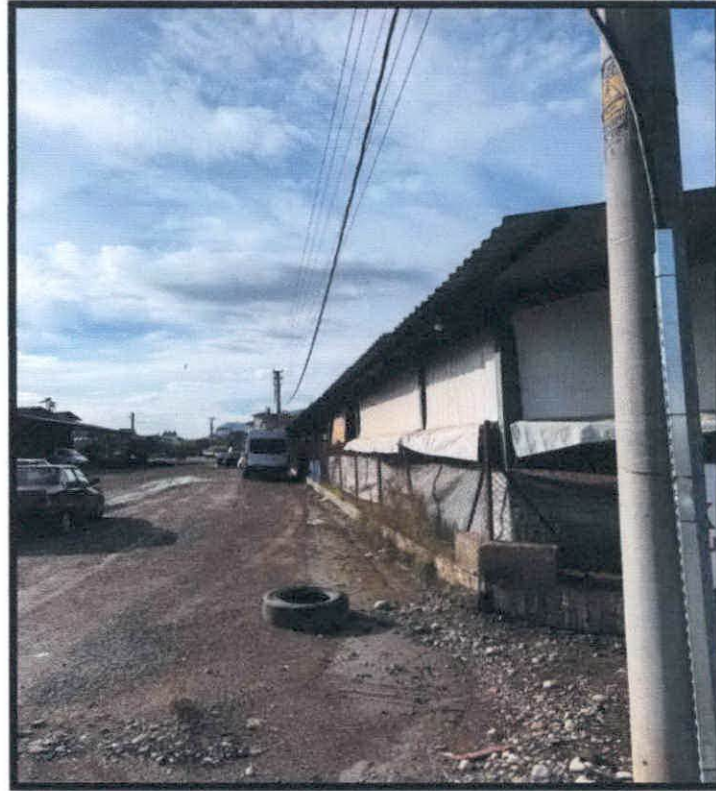
KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



3 NOLU FOTOĞRAF



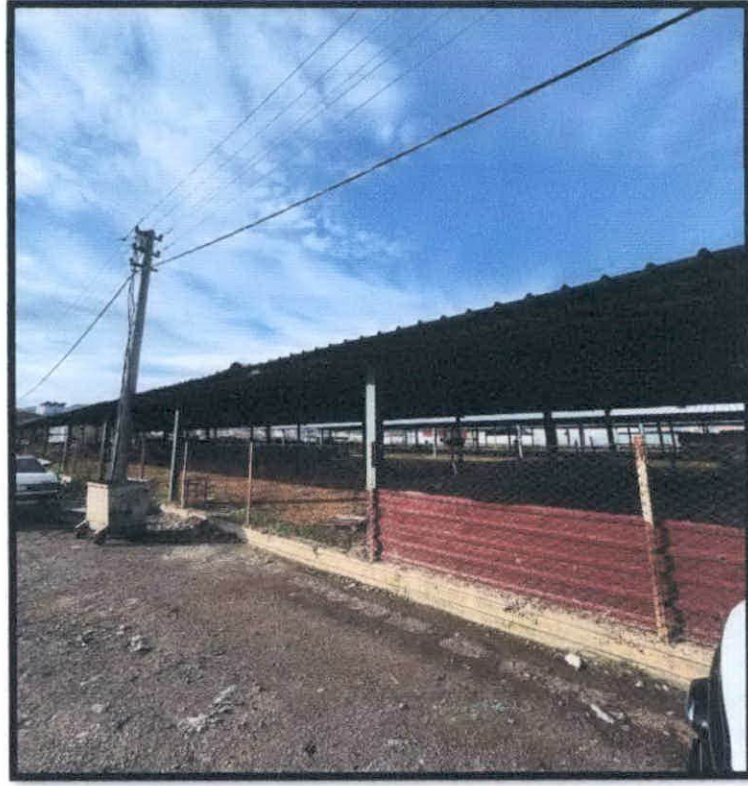
4 NOLU FOTOĞRAF

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

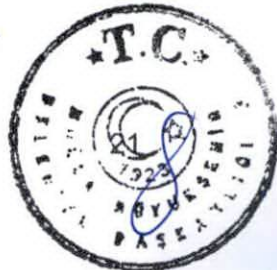


5 NOLU FOTOĞRAF

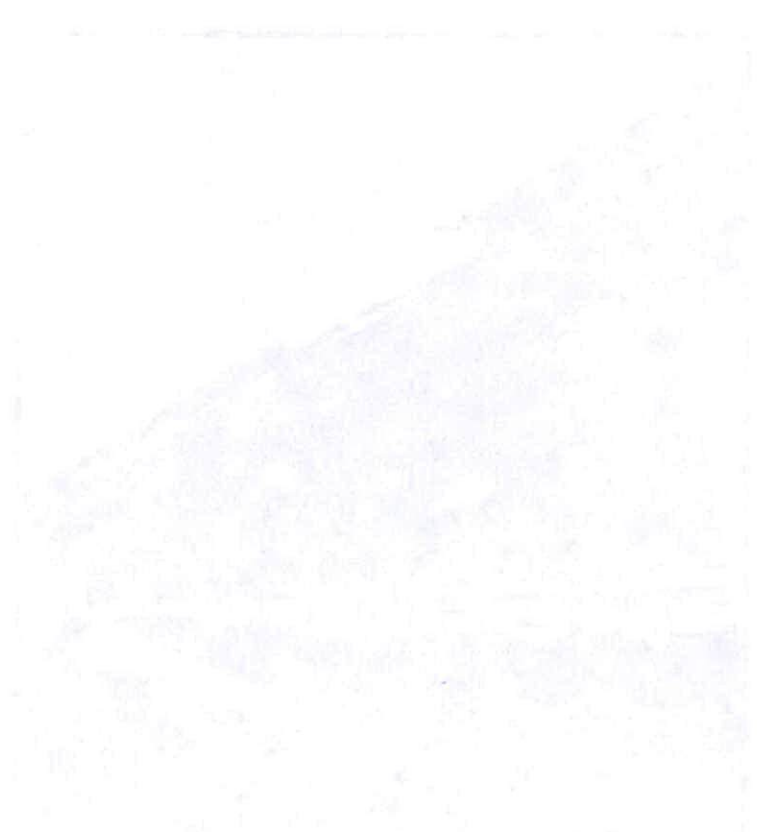


6 NOLU FOTOĞRAF

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY





## 8. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ



T.C.  
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-81441201-115.01.02-413130  
Konu : Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1056 Ada  
1 Parsel, Belediye Hizmet Alanı Talebi

### ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 06.02.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.06-44905 sayılı yazınız.  
b) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 20.02.2025 tarihli ve E-33529255-115.01.06-398433 sayılı yazısı.  
c) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 28.02.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.02-400674 sayılı yazısı.  
ç) Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 17.03.2025 tarihli ve E-93846640-115.01.02-208794 sayılı yazısı.  
d) Ulaştırma Dairesi Başkanlığının 26.03.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.02-409156 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ile Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi 1056 ada 1 parsel numaralı, 4.368,83 m<sup>2</sup>'lik mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait, Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis kararı ile onaylı Pazar Alanı kullanımında kalmakta olup, 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı Meclis kararı ile onaylı Mer'i 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında **Pazar Alanı** kullanımında kalmakta olduğu,

Bu kapsamda Karaburun Mahallesi 1056 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) amaçlı imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Belediye Hizmet Alanları; "Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mez-baha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır" denildiği, Planı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde "(6) Ayrık veya blok nizam olan yerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS%40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır" denildiği, bu kapsamda mevcut onaylı imar planında Pazar Alanı fonksiyonunun yapılaşma koşulları açıkça belirlenmediğinden ilgili yönetmelik maddesine ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 26 (1). ve (4). Bentlerine göre yapılaşma koşulları belirlendiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: dfa16dee-c814-42a3-8a4a-78066d5259c4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebvs>

Adres: Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası Merkez  
Muğla  
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98  
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>  
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri"ne ilişkin 26. Maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır" hükmü kapsamında onaylı imar planında çevre teşekkülde Belediye Hizmet Alanlarında yapılaşma koşullarının Emsal:0.60 Yençok: 10.50 mt yapılaşma koşullarına sahip olduğu, aynı maddenin (4) fıkrasında ise; "Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır" hükmü kapsamında yapılaşma koşulları Emsal:0.60 Yençok: 10.50 mt yapılaşma koşulları belirlenmiş olup, bütüncül plan ana kararlarına uygun olarak hazırlandığı belirtilerek,

Karaburun Mahallesi 1056 ada 1 parsel numaralı 4.368,83 m<sup>2</sup>'lik mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait, **Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)** amaçlı birlikte hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ve Teklife esas hazırlanan Trafik Etüdü ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Analizi Raporunun uygunluğu yönünden incelenerek Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b) yazıda bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Fen İşleri Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

İlgi (c) yazı ile belirtilen alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

İlgi (ç) yazıda plan değişikliğine konu Karaburun Mahallesi, 1056 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan şebeke hattının taşınmazın cephesinde bulunan mevcut imar yolu güzergahlarından geçtiğinin tespit edildiği, bahse konu hatlara ilişkin veriler yazımız ekinde iletilmekte olup mer'i imar planında "Pazar Alanı" kullanımında planlı Karaburun Mahallesi 1056 ada 1 parsel numaralı taşınmazda hazırlanan "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifine esas Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmadığı,

İlgi (d) yazı ile söz konusu talebe yönelik incelemeler neticesinde; planlama çalışmalarına konu alanın trafik etüdünde parselin içerisindeki Pazar Alanının korunarak, alanın bir kısmında Atık Getirme Merkezi yapılması planlandığı belirtildiği, plan değişikliği sonrası yol şemasının korunacağından bahisle planlamaya esas yeni fonksiyonlara hizmet edecek yük, servis ve özel araçlarının otopark ihtiyacının irdelenmesi, yük indirme-bindirme alanlarının çözümlemelerinin parselinde karşılanması, Plan Notlarına "Otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının hesaplanarak bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur", "Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur", "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" ibarelerinin eklenmesi koşuluyla plan değişikliği teklifinin uygun değerlendirildiği hususları iletilmiştir.

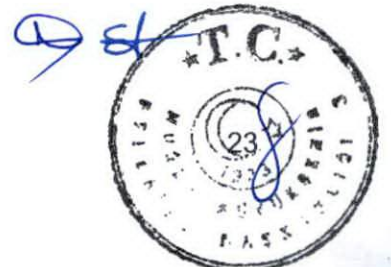
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: dfa16dee-c814-42a3-8a4e-78066d5259c4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Emurbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası Merkez  
Muğla  
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98  
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>  
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -





Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Başkanlığımızca yapılan incelemede söz konusu parselin "Pazar Alanı" olarak planlı olduğu, yapılaşma koşullarının plan üzerinde belirtilmemiş olduğu, plan değişikliği ile bahse konu alanın "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)" ve E:0.60 Yençok:10.50 metre yapılaşma koşullu olarak planlanmak istendiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Belediye Hizmet Alanları; "Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, **atık işleme tesisi**, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, **pazar yeri**, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." olarak tanımlı olduğu,

Plan açıklama raporunda Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesi de göz önünde bulundurularak Belediye Hizmet Alanı'nın (Atık Getirme Merkezi ve Pazar Alanı) ihtiyaç duyduğu alan ile ilgili birimlerin teknik gerekçeler ve çevre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak Belediye Hizmet Alanı'nın yapılaşma koşulu E:0.60 Yençok:10.50 olarak belirlenmiş olduğunun belirtildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda talebe konu plan değişikliğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.maddesi 4.fıkrası kapsamında, çevre teşekkülü doğrultusunda, çevre-imar bütünlüğü gözetilerek yapılanma koşullarının belirlenmesi, onaylı plan ana kararları, ilgili yönetmelikler ile kurum/kuruluş görüşleri ve Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

İhsan ÇAKAR  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek : İlgi (ç) yazı eki kroki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: dfa16dee-c814-42a3-8a4a-78066d5259c4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Adres: Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası Meuteşe/  
Muğla  
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98  
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>  
Kep Adresi: muqlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezen YAPICIOĞLU ÇIRAK  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
21. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-83248050-754[754]-5888537

Konu : Ortaca, Karaburun Mahallesi 1056 Ada 1  
Parsel İmar Planı Değişikliği Hk.

HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 05.05.2025 tarihli ve E-64019405-754-5823830 sayılı yazısı.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Karaburun mahallesi bulunan 1056 ada 1 parsel üzerinde imar planı değişikliği yapılacağı belirtilerek, konuyla ilgili olarak Şube Müdürlüğümüz görüşü ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alan herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışına engel konumunda bulunmamaktadır.

Söz konusu alanlar ile ilgili Şube Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır. Ayrıca yapılacak iş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda, İmar planı değişikliği yapılmasında, Şube Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Muzaffer GÖMLEKSİZ  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Ortaca\_karaburun\_kmz
- 2 - topografik harita

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DC2C5450-F467-4040-989F-E7C28DA95A85

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Birgül DUMAN  
Mühendis



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





## 8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ

Muğla ili, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi 1056 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) amaçlı imar planı hazırlanmıştır, yaklaşık 4.368,83 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

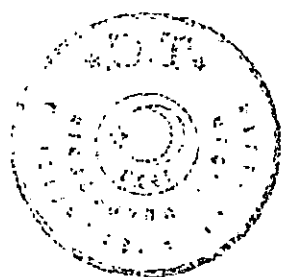
Ortaca ilçesi nüfusu her yıl artma eğiliminde olan bir ilçe olup, Belediye Hizmet alanları yetersiz kalmaktadır. Plan değişikliğine konu olan Pazar alanı ilçe için ulaşılabilir bir konumda yer almakta olup, çevresinde konut alanları ve sanayi alanları yer almaktadır. Pazar Alanı hayvan Pazar alanı olarak kullanılmakta olup, kurban bayramı öncesi ve bayram sürecinde aktif olarak kullanılmaktadır. Plan değişikliğine konu Pazar alanı korunacak olup günümüz ihtiyaçlarına yönelik de Atık Getirme Merkezi yapılmak istenmektedir. Söz konusu ilçenin Atık Getirme Merkezi ihtiyacı olup, ulaşım bağlantıları incelendiğinde de alan bu merkez için yeterlidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Belediye Hizmet Alanları; *"Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyajalanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır"* denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri"ne ilişkin 6. Maddesinde "(2) Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır" denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri"ne ilişkin 26. Maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır" hükmü kapsamında onaylı imar planında çevre teşekkülde Belediye Hizmet Alanlarında yapılaşma koşullarının Emsal:0.60 YENÇOK: 10.50 MT yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmektedir. Aynı maddenin (4) fıkrasında ise; "Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak







Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

yapılır" hükmü kapsamında yapılaşma koşulları bütüncül plan ana kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 8. Maddesinde parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz hükmü bulunsa da anılan maddenin son bendinde yer alan "... 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, **kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda**, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında **yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz**" hükmü çerçevesinde plan değişikliği onama sınırı Ortaca Belediyesi mülkiyetine ait taşınmaz sınırına göre belirlenmiş olup söz konusu hüküm uygulanmayacaktır.

Planı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde "(6) Ayrık veya blok nizam olan yerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS%40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır" denilmektedir. Bu kapsamda mevcut onaylı imar planında Pazar Alanı fonksiyonunun yapılaşma koşulları açıkça belirlenmediğinden ilgili yönetmelik maddesine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 26 (1). Ve (4). Bentlerine göre yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Tüm bu gerekçeler doğrultusunda, hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde alanın ulaşım ağında hiçbir değişiklik yapılmamış olup, plan değişikliği sadece 1056 Ada 1 Parseli kapsamaktadır. Söz konusu değişiklik, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planı Alanlar Yapım Yönetmeliği dikkate alınarak hazırlanmış olup bu plan değişikliği teklifinde Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olan Nazım İmar Planında 'Pazar Alanı' kullanımında kalan mülkiyet 'Belediye Hizmet Alanı' olarak önerilmiş olup, söz konusu mülkiyet Ortaca Belediyesine ait olduğundan 3194 sayılı İmar kanununun Ek 8. maddesi uygulanmamıştır. Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesi de göz önünde bulundurularak Belediye Hizmet Alanı'nın (Atık Getirme Merkezi ve Pazar Alanı) ihtiyaç duyduğu alan ile ilgili birimlerin teknik gerekçeler ve çevre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak Belediye Hizmet Alanı'nın yapılaşma koşulu E:0.60 Y<sub>ENÇOK</sub>:10.50 olarak belirlenmiştir. Aşağıda Onaylı ve Öneri Plan Kararları karşılaştırılmasına ilişkin arazi kullanım tablosuna yer verilmiştir.

*(Handwritten signature)*







Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu**

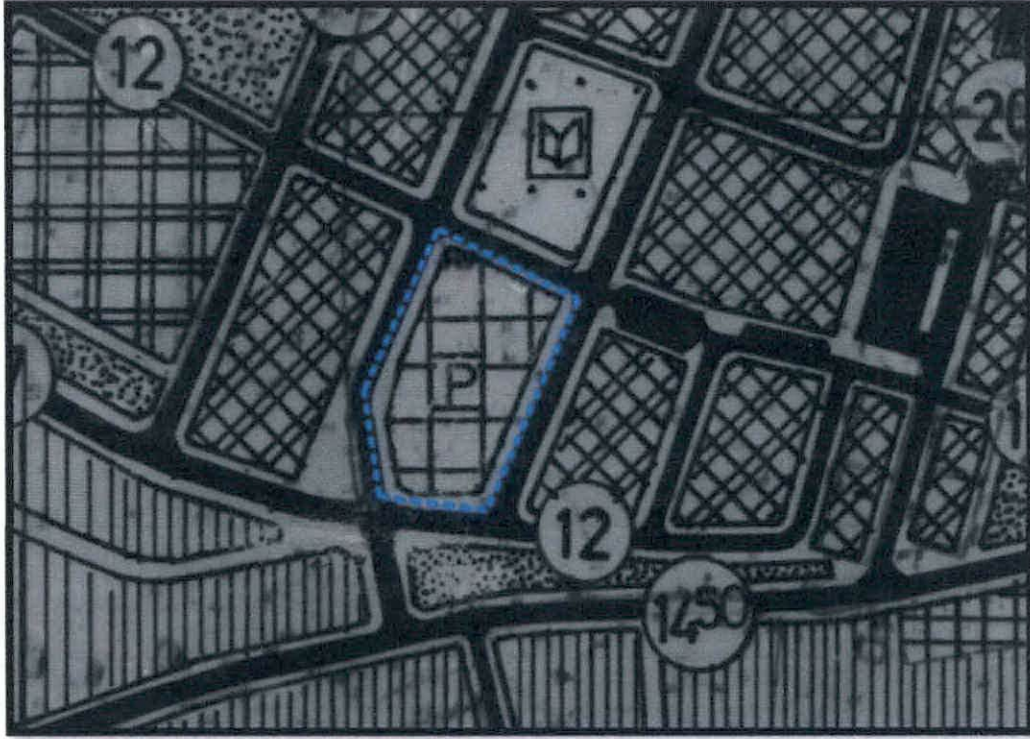
| ALAN KULLANIMLARI                                                 | ONAYLI PLAN            |          | ÖNERİ PLAN             |          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                   | ALAN (M <sup>2</sup> ) | ORAN (%) | ALAN (M <sup>2</sup> ) | ORAN (%) |
| PAZAR ALANI                                                       | 4.368,83               | 100.00   |                        |          |
| BELEDİYE HİZMET<br>ALANI<br>(PAZAR ALANI-ATIK<br>GETİRME MERKEZİ) | -                      | -        | 4.368,83               | 100.00   |
| TOPLAM                                                            | 4.368,83               | 100.00   | 4.368,83               | 100.00   |

*(Handwritten signature)*



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Mer'i Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Kararlarının Karşılaştırması



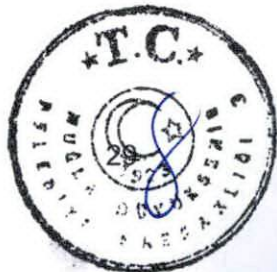
MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

*[Handwritten signature]*

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)





## 9. PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. BELEDİYE HİZMET ALANINDA, PAZAR YERİ İLE ATIK GETİRME MERKEZİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE. YER ALABİLİR.
3. T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 31/01/2018 TARİHİNDE ONAYLANAN MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, 2. ETAP 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK ETÜT RAPORUNDA YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ "ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-5.1) MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR" OLARAK BELİRLENEN SAHALARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA, BU RAPORDA BELİRTİLEN SONUÇ VE ÖNERİLERE UYULMASI ESASTIR.
4. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK İLE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE OTOPARK İHTİYACININ HESAPLANARAK BİNA İÇİNDE VEYA PARSELİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN ALMASI GEREKLİ HİZMETLERİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZLARDA İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.
5. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



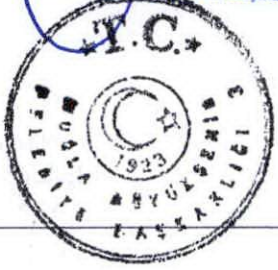
Nalan ALPTEKİN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
YTÜ Dip No: 17090

EKREM KAYA  
Şehir Plancısı



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Karaburun Mahallesi-1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı  
(Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kontrol Eden</b><br><br><br><b>Sinem GÜMÜŞSOY</b><br>Şehir Plancısı | <b>İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :</b><br><b>Plan İşlem Numarası (PİN) :</b> NİP-481106884<br><b>Ölçek :</b> 1/5000<br><br>Ortaca Belediye Meclisi'nin 07.05.2025 tarih ve 79 sayılı meclis kararı doğrultusunda Muğla İli, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi Mahallesi, 1056 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi) amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <b>11.09/2025</b> tarihli ve <b>392</b> sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı</b><br><br><br><b>Ömer DUTLU</b><br>Muğla Büyükşehir Belediyesi<br>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı<br><br> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

