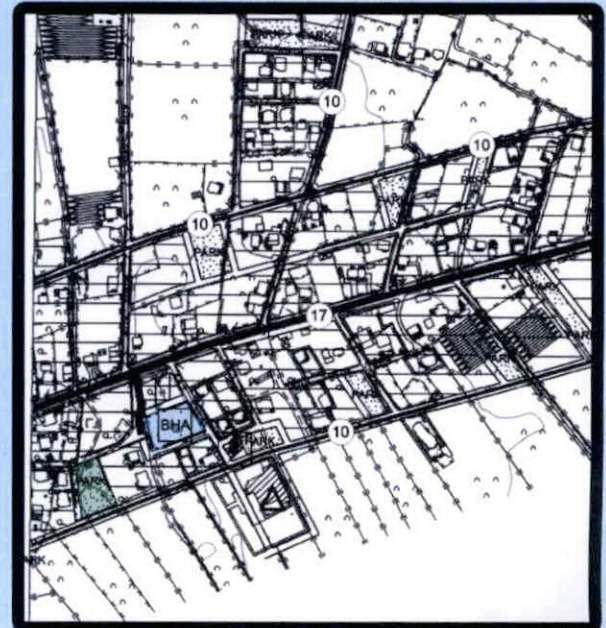




**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ,
ÇAYLI MAHALLESİ 901 ADA 1 PARSEL VE YAKIN
ÇEVRESİNE YÖNELİK HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM.....	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	2
İKİNCİ BÖLÜM	8
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ.....	8
2.1. ÜST ÖLÇEK PLANLAR	8
2.2. ALT ÖLÇEK PLANLAR	9
2.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	11
3. PLAN TEKLİFİ.....	11
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI	11
3.3. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ GETİRDİĞİ KARARLAR.....	11
EK 1. HALİHAZIR HARİTANIN NİTELİĞİ MÜLKİYET BİLGİSİ.....	13
1.1. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi 901 ada 1 Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi	14
1.2. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi 901 ada 1 Parsele İlişkin Kadastro Çapı	15
1.3. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsele ilişkin Uygulama Evrakları.....	16
1.4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsele ilişkin Mülkiyet Bilgi Paftası.....	23
EK 2. MÜELLİF VE PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER.....	24
2.1. Sözleşme	25
2.2. Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi	26
2.3. Diploma.....	27
2.4. Büro Tescil Belgesi	28
2.5. Sicil Durum Belgesi (FORM – A).....	29

2.6. Ortaklık Durum Belgesi	30
2.7. İmza Sirküleri	31
EK 3. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	32
EK 4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	38
4.1. Ortaca Belediye Meclisinin 07.5.2025 tarih ve 78 Numaralı Kararı	39
4.2. T.C. Muğla Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünün E-45381493-300-10402587 sayılı yazısı	41
4.3. T.C. Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 20.02.2024 tarih ve E36521862045.01288311 sayılı yazısı.....	42
4.4. T.C. Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının E-81441201-115.01.02-409490 sayılı yazısı	43
4.5. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 03.01.2024 tarih ve E-82722354-310.99-8383844 sayılı yazısı	46
4.6. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 22.7.2024 tarih ve E-82722354-310.99-9992303 sayılı yazısı	47
EK 5. PLAN BİLGİ PAFTALARI	49
5.1. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin Yer Bulduru Haritası.....	50
5.2. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin 1/10000 Ölçekli Uzak Uydu Görüntüsü	51
5.3. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin 1/2000 Yakın Uydu Görüntüsü	52
5.4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresinin 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu İçerisindeki Konumu	53
5.5. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin Onaylı Nazım İmar Planı	54
5.6. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı.....	55
5.7. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	56

5.8. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin Onaylı Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği'nin bir arada gösterildiği bilgi paftası.....	57
--	----

GÖRÜNTÜLER

Görüntü 1. Muğla İli Ortaca İlçesinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
Görüntü 2. Ortaca ilçe merkezinde yer alan mahalleler.....	3
Görüntü 3. Muğla ili, Ortaca ilçesi Çaylı mahallesi 901 Ada 1 Numaralı parsel ile ilişkili Yer Bulduru Haritası	4
Görüntü 4. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alana ilişkin Yakın Uydu Görüntüsü.....	5
Görüntü 5. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alana ilişkin Uzak Uydu Görüntüsü.....	6
Görüntü 6. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alana ilişkin Fotoğraf Bilgi Paftası	7
Görüntü 7. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alana ilişkin Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu içerisindeki konumu	8
Görüntü 8. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alanın Onaylı Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki konumu	9
Görüntü 9. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alanın Onaylı Ortaca Uygulama İmar Planı Revizyonundaki konumu	10

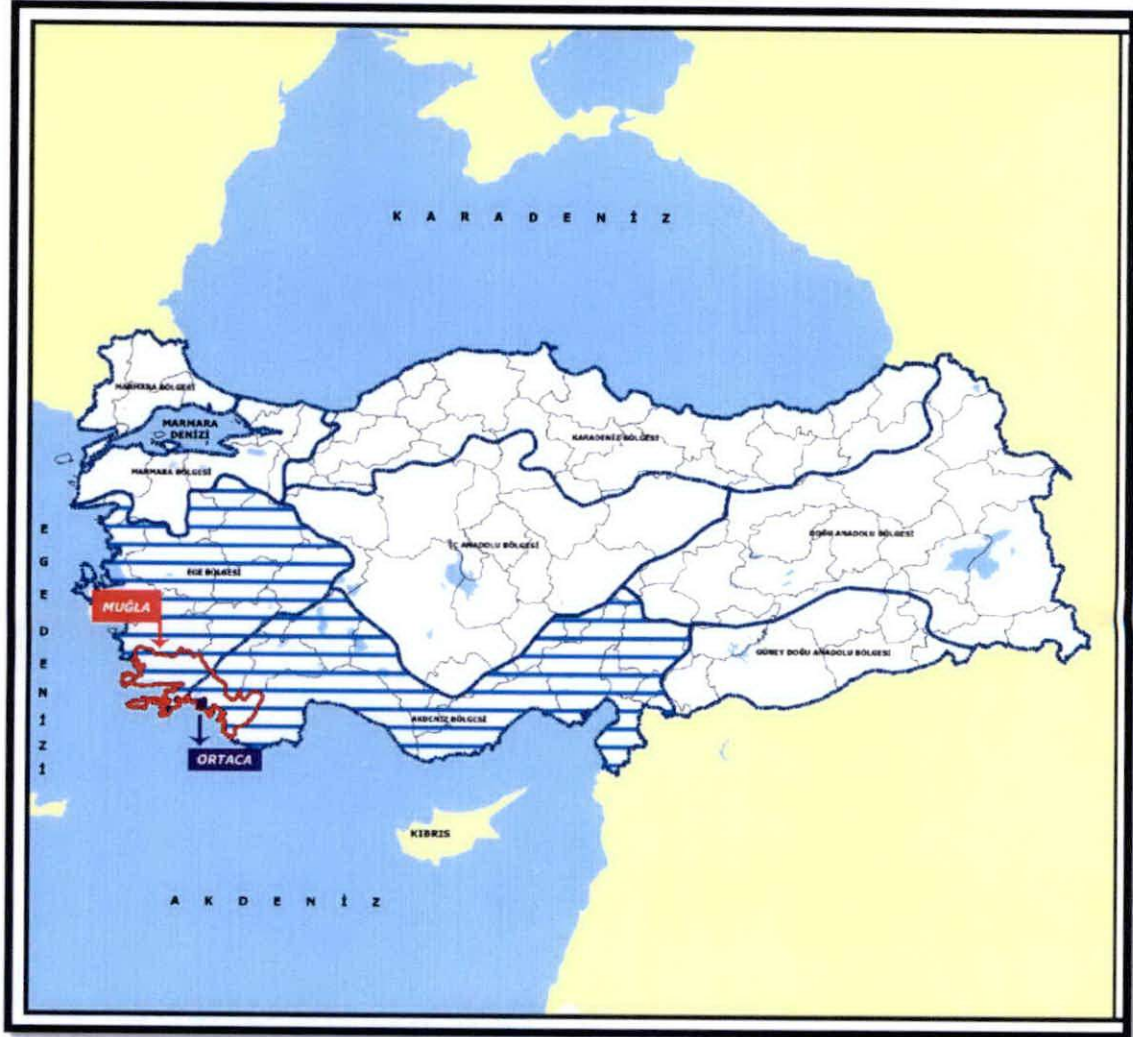
**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, ÇAYLI MAHALLESİ 901 ADA 1 PARSEL VE YAKIN
ÇEVRESİNE YÖNELİK HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

BİRİNCİ BÖLÜM

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

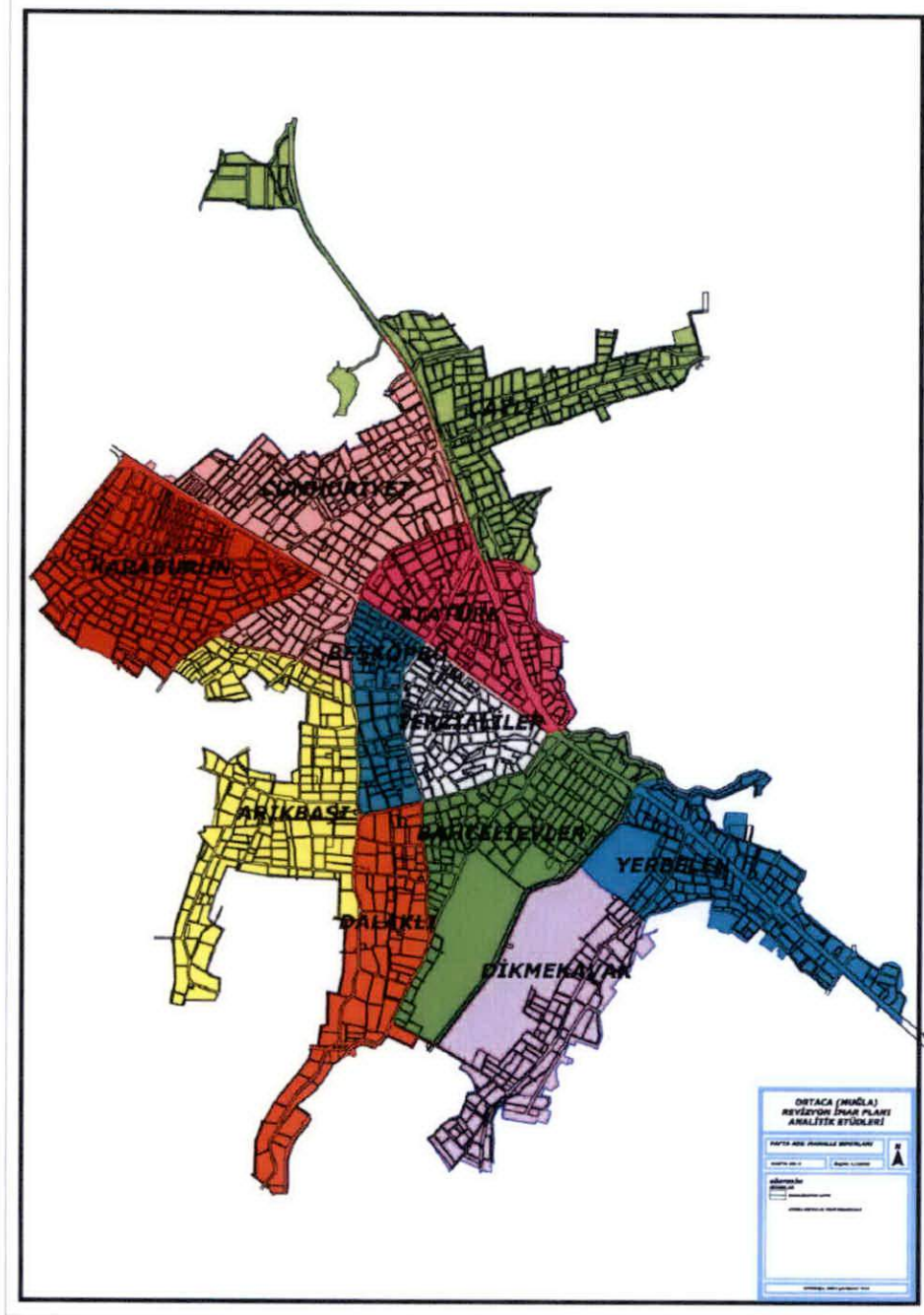
Türkiye'nin batısında bulunan Muğla ili Ortaca ilçesi TR32 (Aydın-Denizli-Muğla) Ege Bölgesinde yer almaktadır. Muğla İli 12.11.2012 tarihinde çıkan 6360 sayılı Ondört İlde Büyükşehir Belediyesi ve yirmiyedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 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

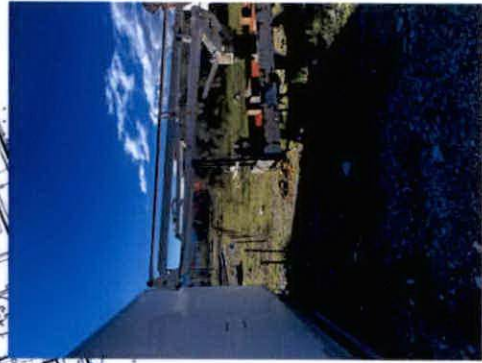
Muğla ili Ortaca ilçesi 1943 yılında bucak, 1959 yılında belediye, 1987 yılında ise ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir

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

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne konu alan içerisinde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 5901.06 m² plan değişikliği içerisinde yer alan Çaylı mahallesi 901 ada 1 parsel ise 2073.25 m² yüzölçüme sahiptir.



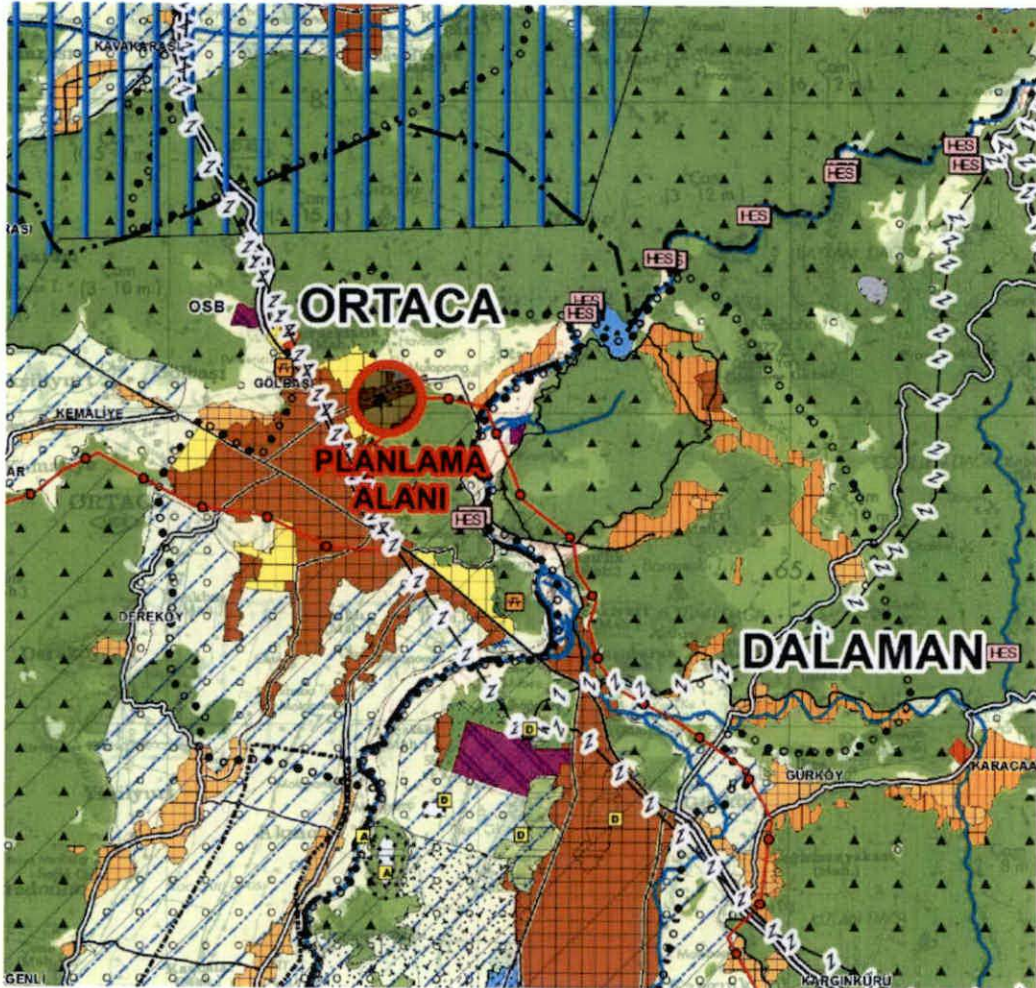
İKİNCİ BÖLÜM

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 1/100000 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 Çaylı mahallesi 901 ada 1 parsel ve yakın çevresi Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli "Kentsel Yerleşik Alan" tanımlı saha içinde kalmaktadır.



Görüntü 7. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alana ilişkin 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

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan Çaylı mahallesi 901 ada 1 numaralı parsel ve yakın çevresi 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. İmar planı değişikliğine konu 901 ada 1 numaralı parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi olarak planlanmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde iki adet yeşil alan yer almaktadır.



Görüntü 8. Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı mahallesi imar planı değişikliği yapılan alanın Onaylı Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki konumu



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. PLAN TEKLİFİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu Çaylı Mahallesi 901 ada 1 numaralı parsel ve yakın çevresinde plan değişikliğinin ana konusunu Yönetim Merkezi olarak tanımlanan Ortaca Belediyesi mülkiyetindeki 901 ada 1 numaralı parselin içerisinde Ortaca Belediyesi tarafından yapılacak olan Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi) oluşturmaktadır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI

Yönetim Merkezi olarak planlı alanda sadece 901 ada 1 numaralı parselde kullanım değişikliği yapılacak olsa da alan taşıt erişiminin sağlanabilmesi için yeşil alanlarda ve yollarda da değişiklik yapılmıştır. Bu nedenle parsel yüzölçümü 2073,25 m² iken plan değişikliği yapılan alan 5912.06 m²'dir.

3.3. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ GETİRDİĞİ KARARLAR

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Onaylı Nazım İmar Planında O21-b-11-c numaralı paftada yer alan, mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait Çaylı Mahallesi 901 Ada 1 numaralı Yönetim Merkezi olarak planlıdır. Söz konusu parsel özel mülkiyete konu iken 15.11.2016 tarihinde "Yaşlı Bakım Evi" yapılmak şartı ile Ortaca Belediyesine bağışlanmıştır. Şartlı bağış sonucu Ortaca Belediyesi mülkiyetine geçen Çaylı Mahallesi 901 ada 1 numaralı parselin Yaşlı Bakım Evi olarak kullanılabilmesi için alanda Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi) amaçlı plan değişikliği yapılması gerekli olmuştur.

901 ada 1 numaralı parselde Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi) kullanım değişikliği yapılırken alana taşıt yolu erişiminin sağlanması için 901 ada 1 numaralı parselin batısında ve kuzeybatısında yer alan iki park alanı kaldırılarak 10 metrelik taşıt yolu planlanmış ve bu yol 5 araçlık otopark ve geri dönüş kurbu ile sonlandırılmıştır. Taşıt yolu erişimi sağlanabilmesi için kaldırılan parklar parselin batısında yer alan park alanının doğusunda yer alan 7 metrelik yaya yolu kaldırılarak ve park alanı bu yönde büyütülerek planlanmıştır.

PLAN NOTLARI :

1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onanmadan uygulama yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.
2. Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanan alan içerisinde sosyal hizmetlere yönelik Alzheimer Evi, 100 Yaş Evi, Otizm Evi, Gündüz Bakım Evi vb. kullanımlar yer alacaktır.
3. 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.
4. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, yangın yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, hükümlerine uyulacaktır.
5. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde,1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri, 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
Yönetim Merkezi	2073.25	0.00
Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkez)	0.00	2073.25
Yol+Otopark	2023.24	2023.24
Park	1815.57	1815.57
Toplam	5912,06	5912,06

Seydihan ÇAMUR

ŞEHİRCİLİK PLANLAMA GRG.
KAAH TİC.İ.Ş.VE İHR.LTD.ŞTİ
MENEVİS SK 72 1A/2 ÇANCI ANKARA
TEL:3121426 81 29 FAX:468 93 07
HİTİT VERGİ DAİRESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2218

Şehir Plancısı



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, ÇAYLI MAHALLESİ 901 ADA 1
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA VE YAKIN ÇEVRESİNE
YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN MÜELLİFİ

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 4079
Madenis Sokak No: 72
08030 A. Ayışınç / ANKARA
Tel: (0312) 456 83 29 - 467 14 00
e-mail : planevi@planevi.com.tr
Müh. V.D. : 739 004 2218

SEYDİHAN CAMUR

Şehir Plancısı

0810 1000 00 00

**Hazırlayan/
Kontrol Eden**

Sevgi CANOĞLU
Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :

Plan İşlem Numarası (PİN)

Ölçek

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz ve yakın çevresine yönelik hazırlanan 1 (Bir) adet paftadan ibaret 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Meclisi'nin 09/10/2025 tarihli ve 333 sayılı kararı ile aynen değiştirilerek onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Opur DEĞİTİŞ
Muğla Büyükşehir Belediye
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

