

Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ
(1000 ADA, 1 PARSEL) SOSYAL TESİS
ALANI'NA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



EKREM KAYA
ŞEHİR PLANCISI
2025

Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli 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.....	16
7. FOTOĞRAF ALBÜMÜ	19
8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ	23
9. PLAN HÜKÜMLERİ	26
10. EKLER.....	28
A.MÜELLİF/PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER	28



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 km² 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 ilin Ülkesi ve Bölgesi içerisindeki 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.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli 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 km² yüzölçümüne sahip Ortaca ilçesinin nüfusu 2023 yılında 56.056 kişi olup, ilçe 27 mahalleden oluşmaktadır. Planlamaya konu alan Ortaca İlçesinin batısında, Merkez Mahallesi'nde kain tapunun 1000 ada 1 numaralı parselinde kayıtlı 673,26 m²'lik taşınmaz ile ilgili olup plan değişikliğine konu olan alan yaklaşık 673,26 m²'dir.

[Handwritten signature]





Սույն հրահանգով սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գտնվող բնական հուշարժանությունների պահպանման և օգտագործման կարգը:

Հրահանգի նպատակն է սահմանել բնական հուշարժանությունների պահպանման և օգտագործման կարգը, որն ապահովում է նրանց անփոփոխությունը, պահպանում է նրանց բնական և օգտագործման կարգը:

Հրահանգի նպատակն է սահմանել բնական հուշարժանությունների պահպանման և օգտագործման կարգը, որն ապահովում է նրանց անփոփոխությունը, պահպանում է նրանց բնական և օգտագործման կարգը:

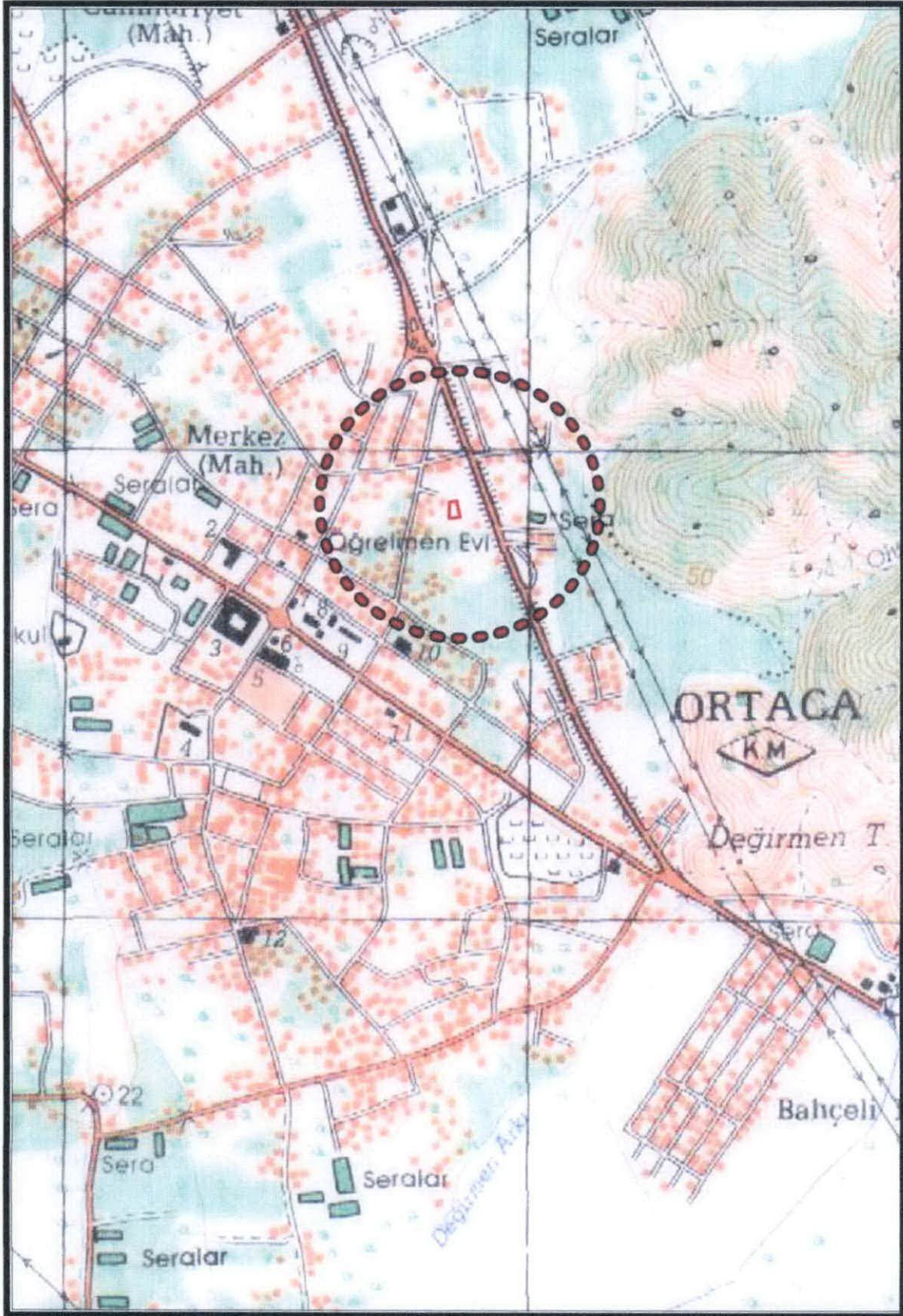
Հրահանգի նպատակն է սահմանել բնական հուշարժանությունների պահպանման և օգտագործման կարգը, որն ապահովում է նրանց անփոփոխությունը, պահպանում է նրանց բնական և օգտագործման կարգը:

Հրահանգի նպատակն է սահմանել բնական հուշարժանությունների պահպանման և օգտագործման կարգը, որն ապահովում է նրանց անփոփոխությունը, պահպանում է նրանց բնական և օգտագործման կարգը:

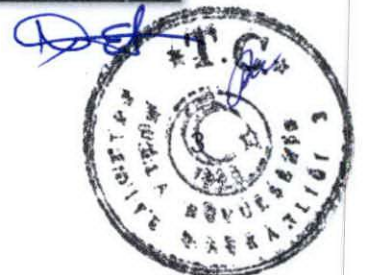


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Alanın Fiziki Haritadaki Yeri



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)

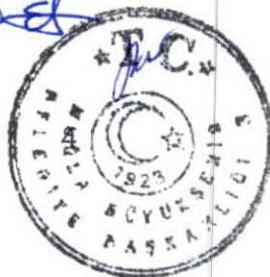


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Alanın Uydu Görüntüsü



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



1.2. Ulaşım

İlçenin karayolu üzerinden Dalaman Havalimanına uzaklığı 16 km, Milas-Bodrum Havalimanına uzaklığı ise 153 km'dir. Planlama alanı ise Dalaman havalimanına yakın konumda, yaklaşık 16 km. uzaklıktadır. Karayoluyla İzmir ve Antalya'ya gününbirlik seyahatler gerçekleştirilebilir

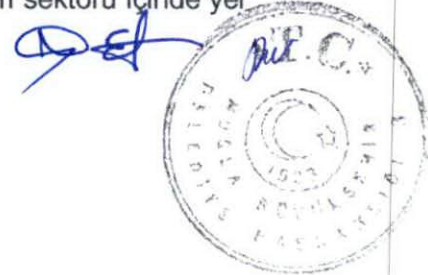
2. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE İKLİM

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.

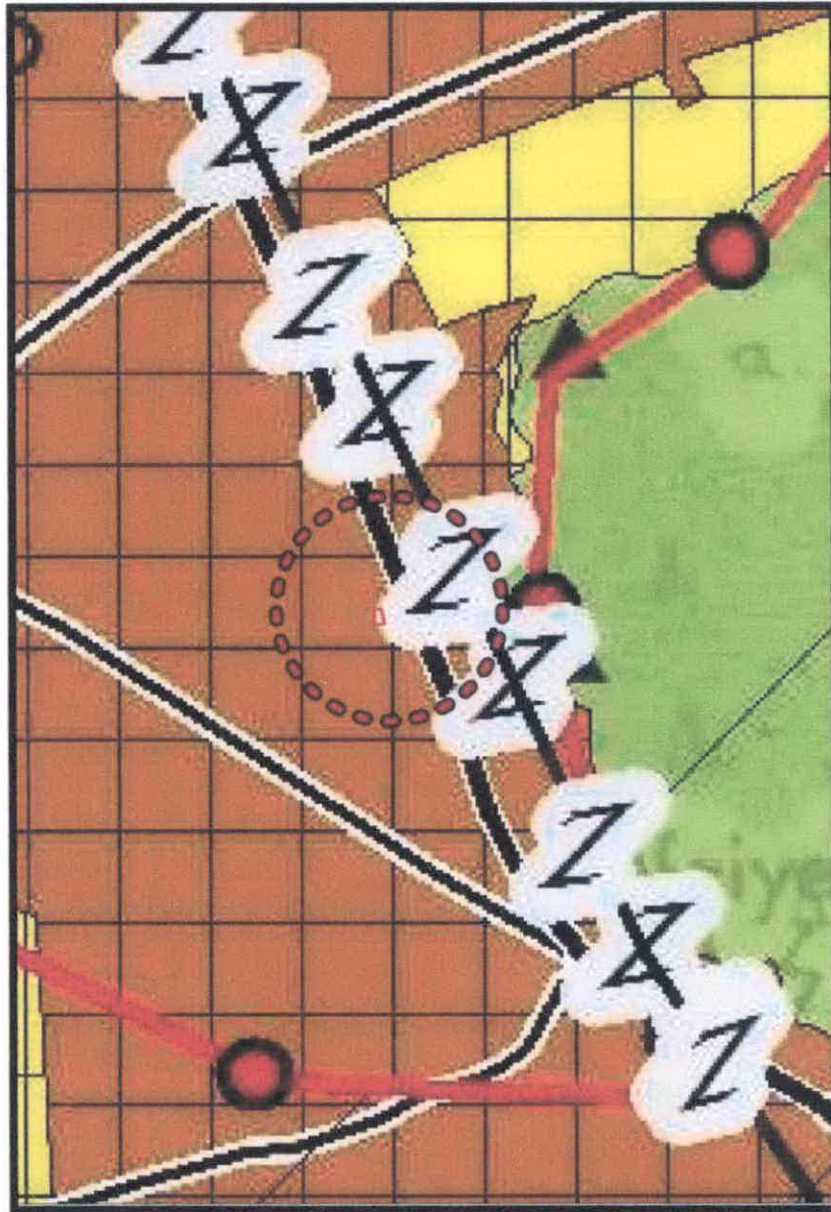
Ortaca ilçesinde köy statüsünden mahalleye dönüşen kırsal yerleşimlerin, hemen hepsinde ise, tarım sektörü ön plandadır. Bununla birlikte, deniz turizmi ile birlikte termal turizm potansiyeline sahip olan ve Sarıgerme Turizm Merkezi sınırlarında yer alan Sarıgerme ile "Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma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



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 O21 nolu paftasında yer almakta olup "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımında kalmaktadır.



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



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli 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-K nolu paftasında "Kültürel Tesis Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

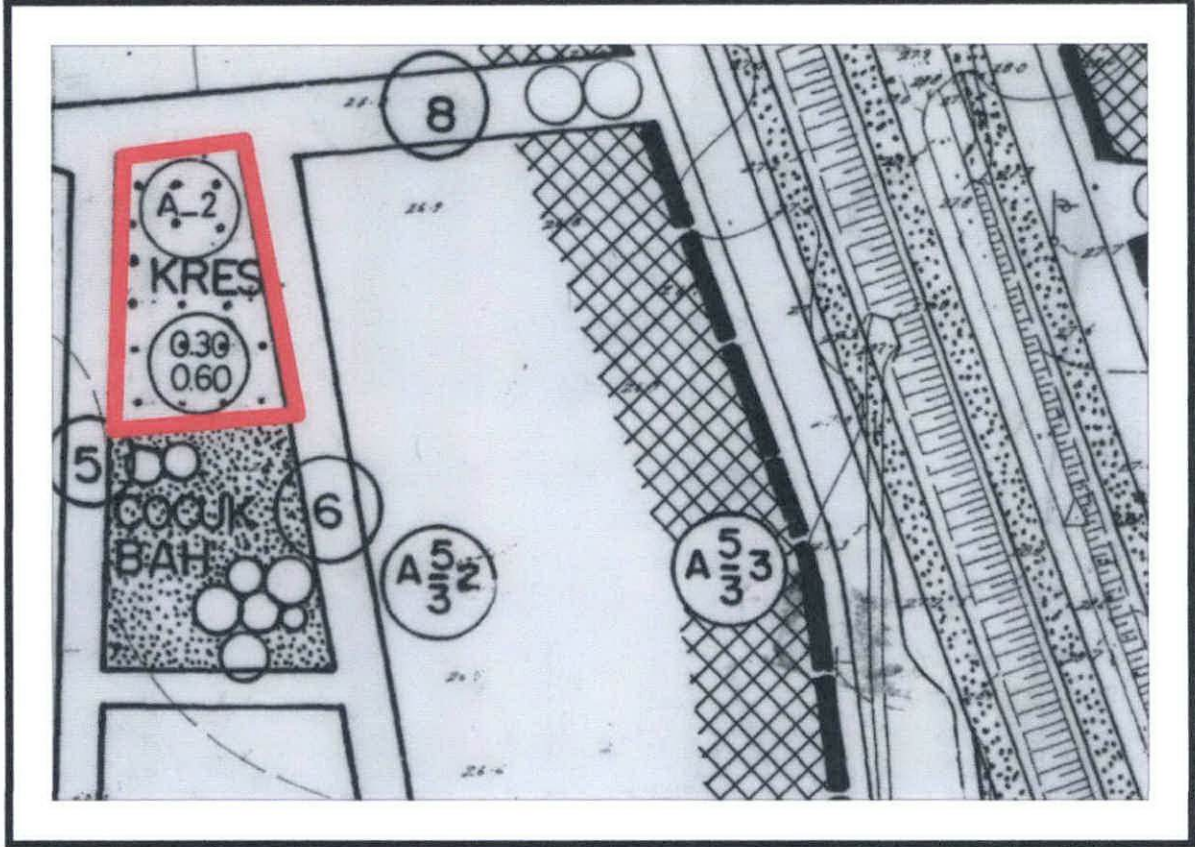


Görsel 4:Alana ilişkin Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

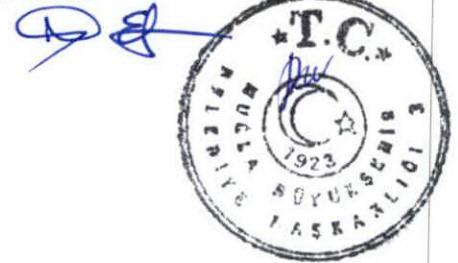


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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 34K-3D
nolu paftasında "Kreş Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



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



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 (1.Etap-Doğu 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.

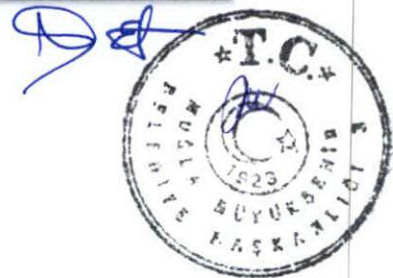
(Handwritten signature)



MUĞLA
(ORTACA-MERKEZİ)
021-b-16-a-2-c

1/1000

MUĞLA (ORTACA-MERKEZİ) 021-b-16-a-2-c



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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 20 (yirmi) profilde sismik kırılma ve aynı profiller üzerinde MASW çalışması, 12 (on iki) 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.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7. İnceleme alanında gözlenen killi birimlerin mukavemeti genel olarak düşük olmakla birlikte; N30 değerleri Min=3 Ort=20 Max=50 şeklinde elde edilmiştir. Buna göre oturma problemi beklenen bölgeler mevcuttur ve bu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Ö.A. 5.1. içerisinde değerlendirilmiştir. İnşaat aşamasında hazırlanacak zemin etüt raporunda detaylı oturma hesapları yapılması gerekmektedir. İnceleme alanında oturma problemi beklenmemektedir.
8. Etüt alanında yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanında zemin sondaj ve sismik kırılma çalışmalarından elde edilen bilgilere göre yatak katsayı değerinin 8.000-10.000 ton/m³ civarında olduğu hesaplanmıştır. Yapılacak yapılarda bu değerlerin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması gerekmektedir.

9.

Hesaplama Yöntemi	Min. Taşıma Gücü (kg/cm ²)	Ortalama Taşıma Gücü (kg/cm ²)
TERZAGHU (LAB VERİLERİ)	2,58	6,15
MAYERHOF (SPT-N VERİLERİ)	1,12	9,33

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 $A_0,4$ 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, Ö.A. 2.1. Stabilite Açısından Önemli 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.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

- Zemin daneleri aralarındaki boşlukları doldurmak ve daneler arası teması güçlendirmek için zemin çimentolu malzemeler enjekte edilmedir.
- 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.

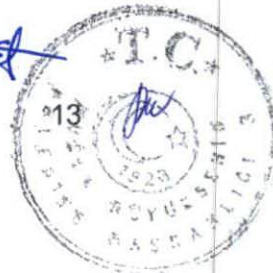
Ö.A. 2.1. Stabilite Sorunları Açısından Önlemleri Alanlarda Alınması Gereken Önlemler

- Ankraj, ardgermeli kazıklar vb. stabilite artırıcı uygulamalar ile şevlerin stabilitesinin artırılması.
- Yoğun yağışlarda, yağmur sularının şev dayanımlarını azaltmaması için drenaj ağı kurulması.
- Şev topuklarında istinat duvarı vb. destekleyici yapılar yapılması.
- Herhangi bir yapılaşma planlanması halinde, hazırlanacak zemin etüt raporunda muhakkak detaylı stabilite analizleri yapılması ve yapıya uygun temel tiğinin önerilmesi.
- Eğim derecesi yüksek bölgelerde teraslama kazıları ile kademeler oluşturulacak, kütle hareketlerine karşı önlem alınması.
- Olası bir kazı çalışmasında, kesinlikle şev topuklarına müdahale edilmemesi.
- Mümkün olan bölgelerde, tehlike arz eden şevlerin eğim açılarının düşürülmesi, şayet mümkün değilse köklü bitkilerle (Çam ağacı vb.) doğal dayanım kazandırılması.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle verilmiştir.

Ö.A. 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri 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 tipi önerilmesi.
- Yapı temelinin yüzey sularında etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması.
- Gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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 :C
Yerel Zemin Sınıf :Z₃
T_A :0,15 Sn.
T_B :0,60 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 (1.Etap Doğu Bölgesi), yaklaşık 560 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.



Malaysia-Japan Economic Cooperation Agreement
Signed at Kuala Lumpur, 1980

1. The Government of Malaysia and the Government of Japan

hereby agree:

1.1. To establish a Joint Commission to monitor and coordinate the implementation of the Agreement.

1.2. To establish a Joint Working Group to study the

possibilities of cooperation in the field of

trade and

investment.

1.3. To establish a Joint Committee to monitor and coordinate the implementation of the Agreement.

1.4. To establish a Joint Working Group to study the possibilities of cooperation in the field of trade and investment.

1.5. To establish a Joint Committee to monitor and coordinate the implementation of the Agreement.

1.6. To establish a Joint Working Group to study the possibilities of cooperation in the field of trade and investment.

1.7. To establish a Joint Committee to monitor and coordinate the implementation of the Agreement.

1.8. To establish a Joint Working Group to study the possibilities of cooperation in the field of trade and investment.

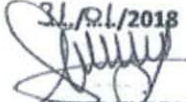


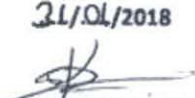
Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

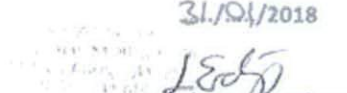
İLİ	MUĞLA
İLÇE	ORTACA
BELDE	-
KÖY/MAH	İLÇE MERKEZİ (1. ETAP DOĞU BÖLGESİ)
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTALAR O21-A-15-C O21-B-11-C O21-B-11-D O21-B-16-A O21-B-16-B O21-B-16-C O21-B-16-D (7 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA)
ADA	1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTALAR O21-A-15-C (2-C) O21-B-11-C (4-A/4-B/4-C/4-D) O21-B-11-D (1-C/1-D/3-A/3-C/3-D/4-B/ O21-B-16-A (2-A/2-B/2-C/2-D/3-A/3-B/3-C/3-D/ O21-B-16-B (1-D/3-A/3-D/4-A/4-B/4-C/4-D O21-B-16-C (1-A/1-B/1-D/2-A/2-B/2-C) O21-B-16-D (2-B/2-C/2-D/3-A/3-B) (37 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA)
PARSEL	560 HA'LİK ALAN
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. 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.

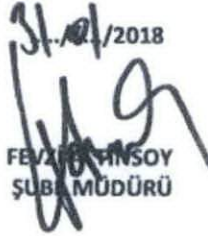
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

31.09/2018

AYFER KURDU
(JEOLJİ MÜH.)

31.09/2018

ESRA KARAYILAN
(JEOLJİ Y. MÜH.)

31.09/2018

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.

31.09/2018

FEVZİYE ŞİMŞEK
ŞUBA MÜDÜRÜ

ONAY
31.09/2018

VEYSEL ŞEMSİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

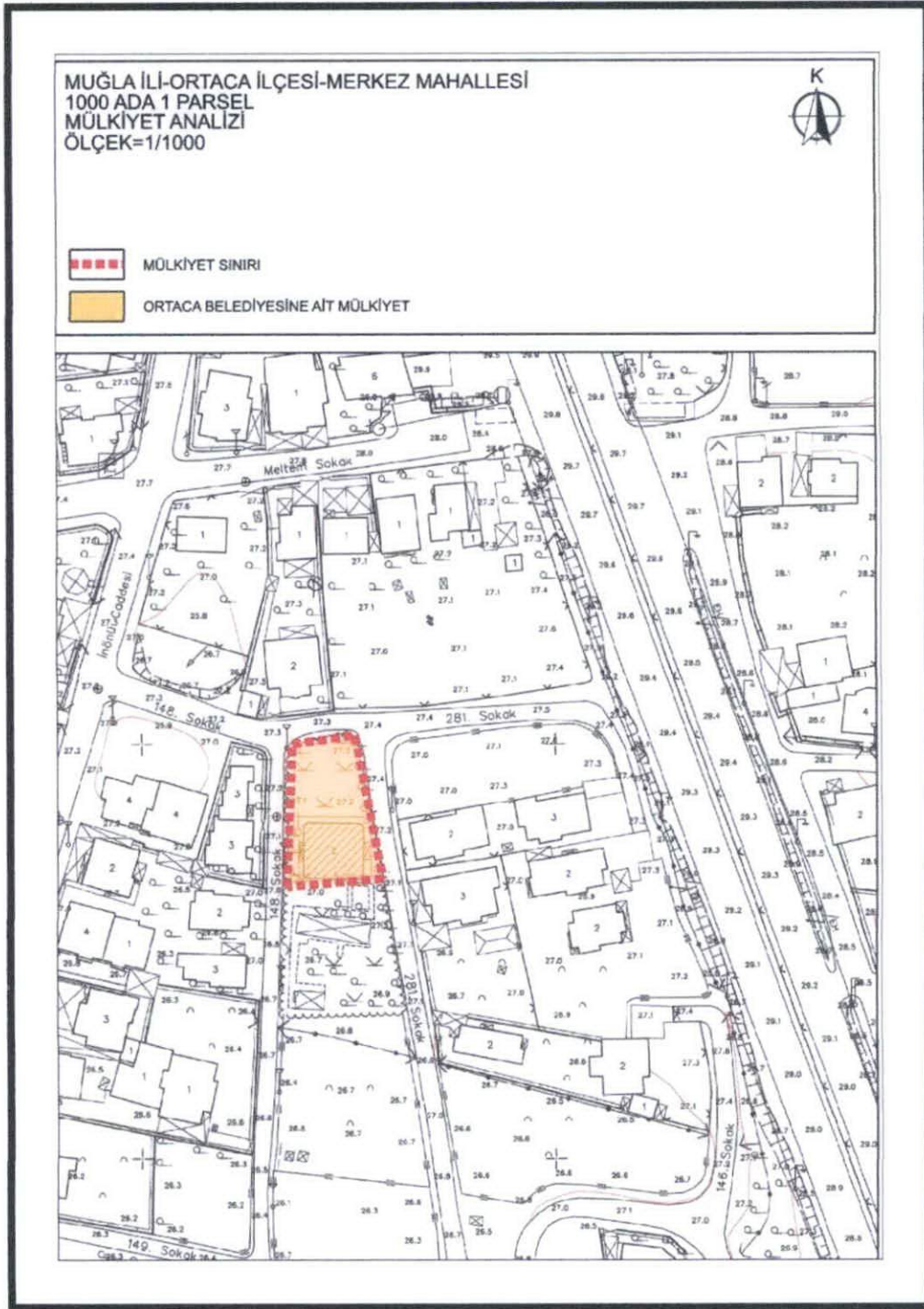


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Muğla İl'inin Ortaca İlçesinin Merkez Mahallesi 1000 Ada 1 numaralı parselinde kayıtlı 673,26 m²'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-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Alana İlişkin Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-10-2025-14:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1000/1
Tasınmaz Kimlik No:	49547460	AT Yüzölçümü(m2):	673.26
İl/İlçe:	MUĞLA/ORTACA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ortaca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4784	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
139825965	(SN:2859953) ORTACA BELEDİYESİ VKN:6470037606	-	1/1	673.26	673.26	İhdas (TSM) 24-06-2005 1922	

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -IV-v4DZQU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



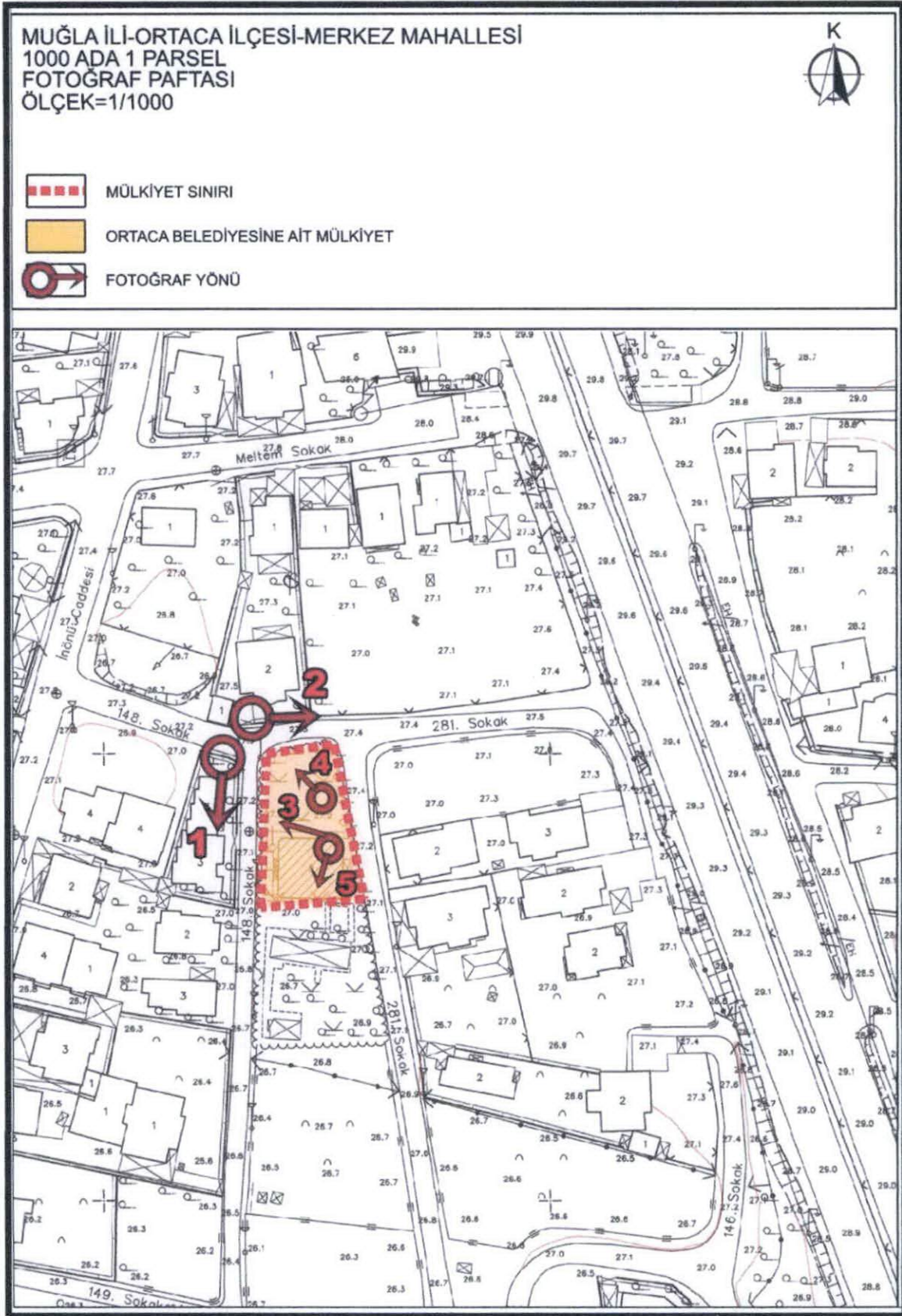
2 / 2



Alana İlişkin Aplikasyon Krokisi

Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



Soviet Troika/Alan's listin 15000 O'zbekiston (not from Uzbekistan)
 Muqim il-O'zbekiston Markaziy Markaziy 1000-4000 T. Parag

7. FOTOGRAF ALBOMI



MUGLA IL-PORTAKALI GEBI MERKEZ MAHALLESI
 1000 ADA 1 PARSEL
 FOTOGRAF ALBOMI
 OLCHER 15000

OLCHER 15000

OLCHER 15000

OLCHER 15000



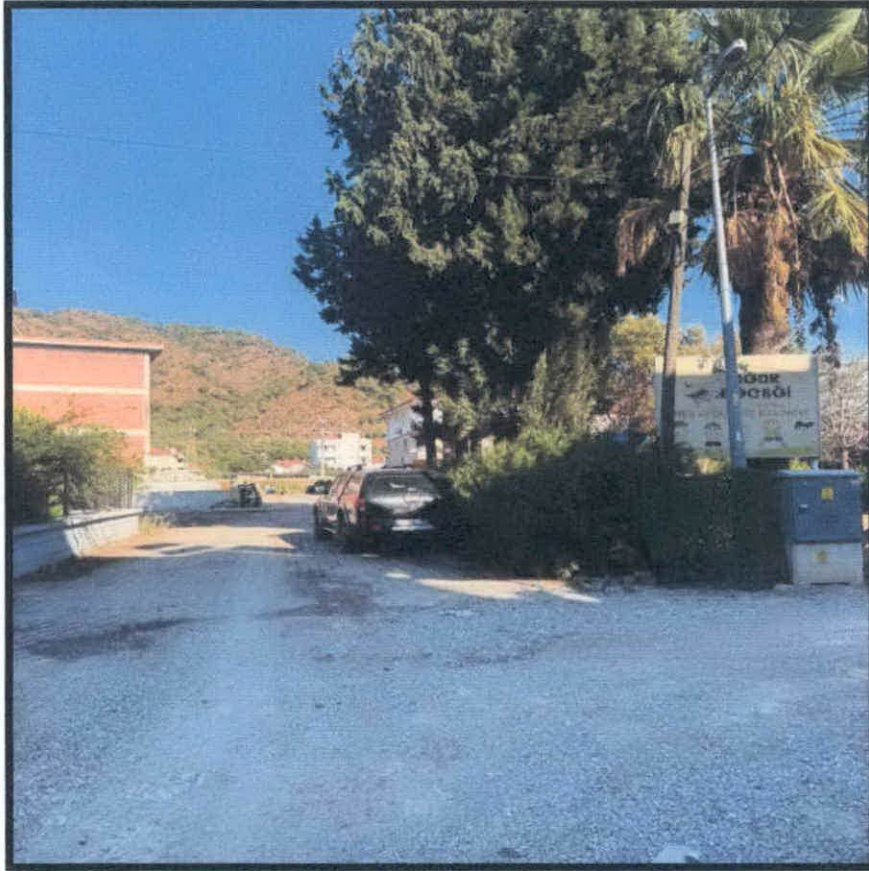
KAYA Pindam - Ekin KAYA (Sahil Pindam)



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



1 NOLU FOTOĞRAF



2 NOLU FOTOĞRAF

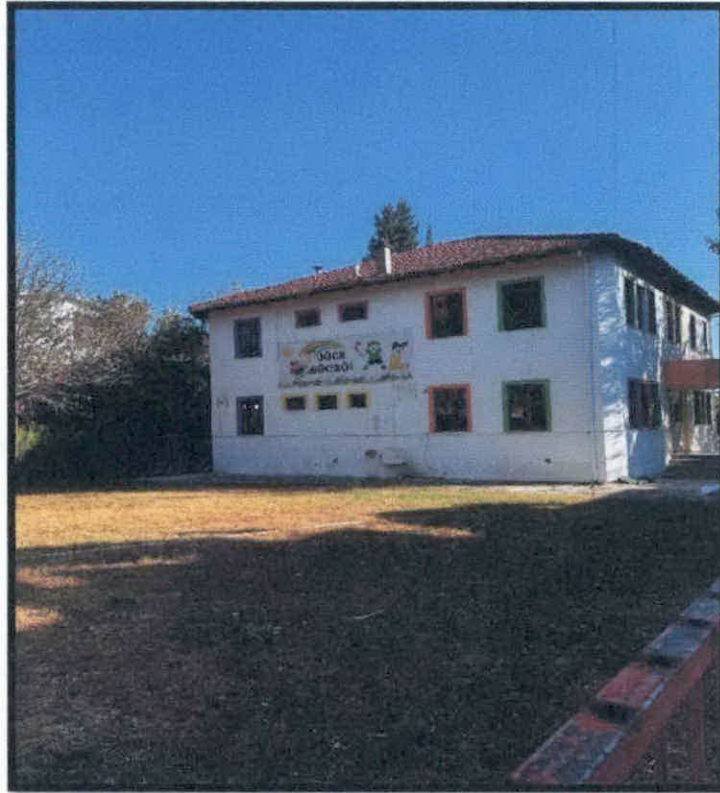
KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

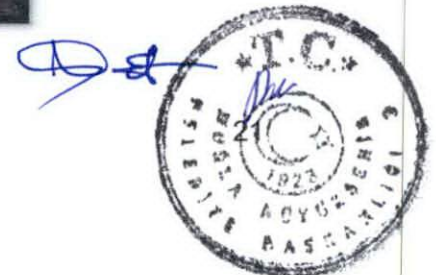


3 NOLU FOTOĞRAF



4 NOLU FOTOĞRAF

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



Mugla ili-Ovacik ilcesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
 Sosyal Tesis Alanina Ihtiyaç 15000 Ötekli Nazim Planı (Eski)



3 NOLU FOTOĞRAF

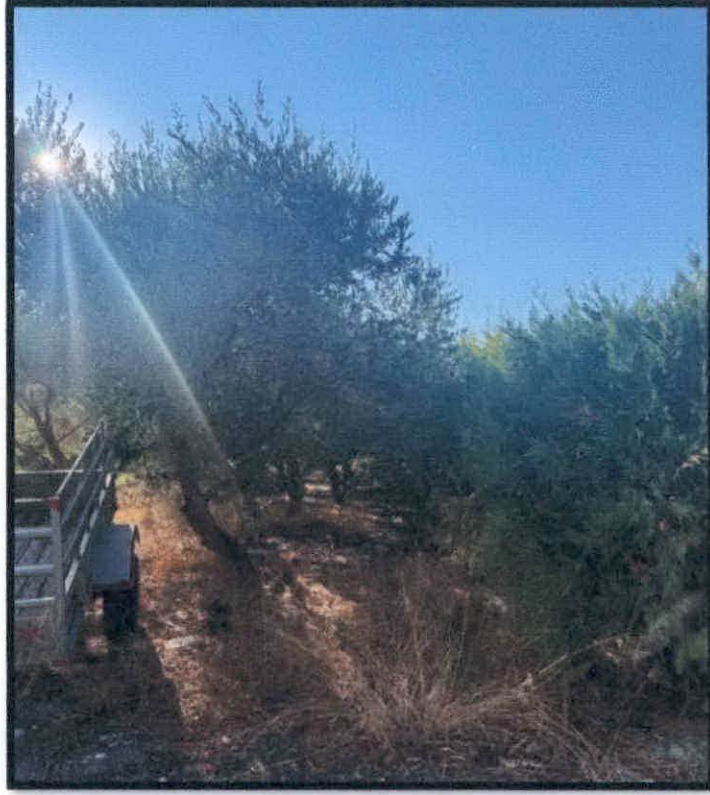


4 NOLU FOTOĞRAF

KAYA Planlama - Etiler KAYA (Genel Planlama)

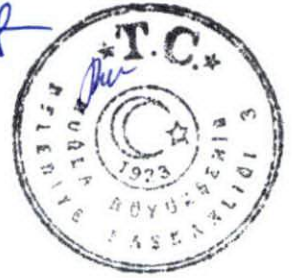


Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



5 NOLU FOTOĞRAF

[Handwritten signature]



8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ

Muğla ili, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1000 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Sosyal Tesis Alanı'na ilişkin imar planı hazırlanmıştır, yaklaşık 673,26 m²lik alanı kapsamaktadır.

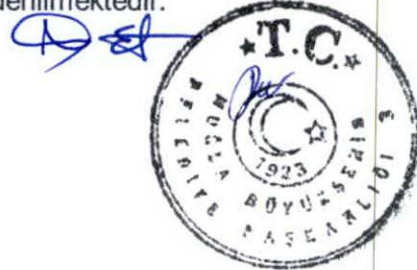
Ayrıca Ortaca Belediye Meclisi'nin 02.03.2018 tarih ve 22 nolu Meclis Kararı ile İlçemiz Merkez İmar Planı içindeki bazı adalarda 18. Madde uygulaması yapılmadığından, 3194 sayılı Kanunun 15. Ve 16. Maddelerine göre işlem yapılması kararı alınmış olup, bahse konu taşınmaz bu alan içerisinde yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Kreş Alanı" olarak belirlenen kullanımın, üst ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planında sehven "Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonu planlı olduğu "Sosyal Tesis Alanı" olarak revize edilmesi gerekli görülmüştür.

Tüm bu gerekçeler doğrultusunda, hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği 3194-Ek Madde 8" Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle; 5/12/2024-7534/7 md.)" maddesi kapsamında ada bazında yapılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Genel Planlama Esasları"na ilişkin 7. Maddesinde "(a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. Aynı maddesinin (b) fıkrasında "Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür ve aynı maddenin (g) fıkrasında ise yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağliıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir" denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "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" Aynı maddenin (2) fıkrasında ise İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" denilmektedir.



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KÜLTÜREL TESİS ALANI	673,26	100.00	0	0
SOSYAL TESİS ALANI	0	0	673,26	100.00
PARK	825,29	100.00	825,29	100.00
TOPLAM	1.498,55	100.00	1.498,55	100.00

(Handwritten signature)



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

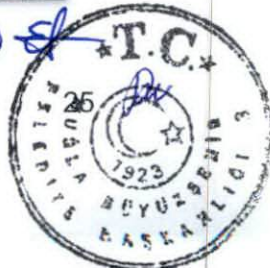


MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KAYA Planlama – Ekrem KAYA (Şehir Plancısı)



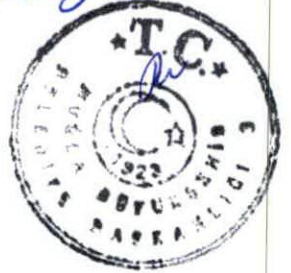
9. PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 31/01/2018 TARİHİNDE ONAYLANAN MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 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.
3. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTACA NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

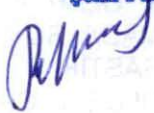
Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı
YTÜ Dip No: 17090



EKREM KAYA
Şehir Plancısı



Muğla İli-Ortaca İlçesi-Merkez Mahallesi-1000 Ada 1 Parsel
Sosyal Tesis Alanı'na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlayan/ Kontrol Eden Ramazan DEMİREKİN Şehir Plancısı 	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-431120948 Ölçek : 1/5000 Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 1000 Ada 1 Parsel Sosyal Tesis Alanı amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02../01/2026 tarihli ve 05.. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.
--	--

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**


Onur DEMİREKİN
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

