

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada  
25 no lu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pl. Değ.



# MUĞLA- ORTACA İLÇESİ YERBELENİ MAHALLESİ

## 492 ADA-PARSEL NO 25

Ölçek : 1/5.000

**Nazım İmar Planı Değişikliği**  
**Plan Açıklama Raporu**

**-2024-**



## **İÇİNDEKİLER**

### **1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ**

- 1.1. Planlama alanının yeri ve konumu:
- 1.2. Yönetim yapısı ve idari bölünüş

### **2. ULAŞIM**

### **3. JEOLJİ**

#### **3.1. Jeolojik Durum**

##### **3.1.2. Planlama çalışması yapılacak alanın jeolojik açıdan yerleşime uygunluk değerlendirmesi**

##### **3.1.3. Önemli alanlar (Ö.A.-1.1.)**

##### **3.1.4.Sonuç ve öneriler**

#### **3.2 Deprem ve Afet Durumu**

### **4. COĞRAFİ YAPISI**

#### **4.1. İKLİM**

##### **4.1.1.Sıcaklık**

##### **4.1.2. Yağış**

#### **4.2. Bitki örtüsü**

### **5.NÜFUS**

#### **5.1.EKONOMİK YAPI**

### **6.TEKNİK ALTYAPı VE ULAŞIM**

#### **6.1. Ulaşım**

#### **6.2.Enerji**

#### **6.3.İçme ve kullanma suyu**

#### **6.4.Çöp ve kanalizasyon**

#### **6.5. Arazi kullanımı ve mülkiyet**

### **7. SEKTÖREL YAPI**

### **8. YAPI YASAKLI ALAN**

### **9. ÖZEL KANUNA TABİ ALANLAR**

### **10. RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİ**

#### **10.1. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

#### **10.2.KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

#### **10.3. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ**

#### **10.4. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

#### **10.5. ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

### **11. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİLERİ**

#### **11.1. 10.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

#### **11.2. MERİ PLANLAR**

### **12.PLANLAMA KARARLARI**

#### **12.1. Plan Değişikliği Gerekçesi**

#### **12.2.Plan Kararları**

## MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, YERBELENİ MAHALLESİ, 492 ADA 25 NO LU PARSEL "TİCARET ALANI ve GENEL OTOPARK ALANI " AMAÇLI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

### 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanının sınırlarını kapsayan Ege bölgesinde yer alan Ege bölgesi Muğla ili, 36°17' ve 37°33' kuzey enlemleri ile 27°13' ve 29°46' doğu boylamları arasında, Batı Anadolu'nun güney ucunda yer almaktadır. İl toprakları Ege ve Akdeniz bölgelerinin birleşme noktasında 12.851 km<sup>2</sup>lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık % 2,1'ini oluşturmaktadır.

Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla ili, bölgedeki sekiz ilden biridir. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli-Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyden Aydın'ın Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.



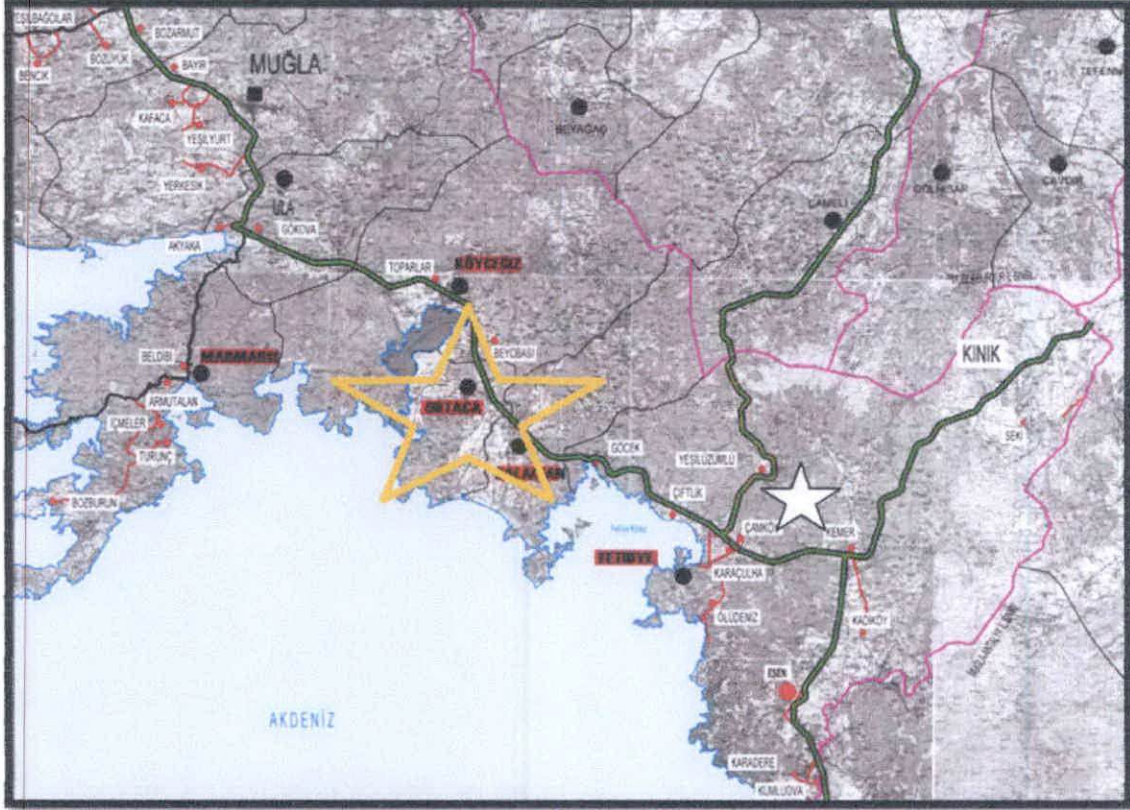
Resim: 1-2 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 25 no lu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pl. Değ.

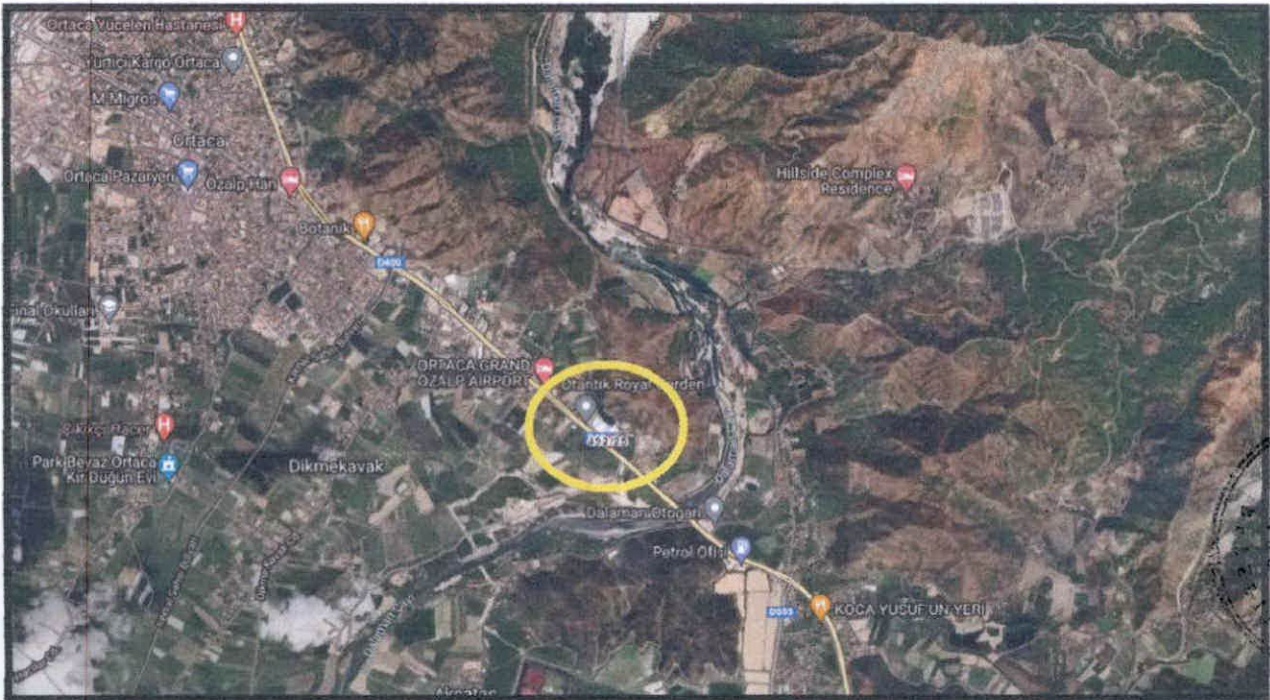
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılacak olan alan taşınmaz, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada 25 no lu parsel de kayıtlı 3.059,62 m2 alana sahiptir.

Ortaca İlçesi Ege ve Akdeniz Bölgesinin birleştiği yerde, Muğla-Fethiye karoyu üzerindedir. Doğusunda Dalaman Çayı, batısında Dalyan kanalı, kuzeyinde Köyceğiz ilçesi ve güneyinde Akdeniz bulunmaktadır. Ortaca, Muğla merkezine 76 km, Dalaman havaalanına 12 km mesafededir. İlçe tüm mahalleleriyle birlikte düzlük bir alanda kurulmuştur.



Resim 3: Planlama alanının idari yapı içerisindeki konumu

Resim 4 : Planlama alanının Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth – Görüntü Tarihi: 2024)



## 1.2. YÖNETİM YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

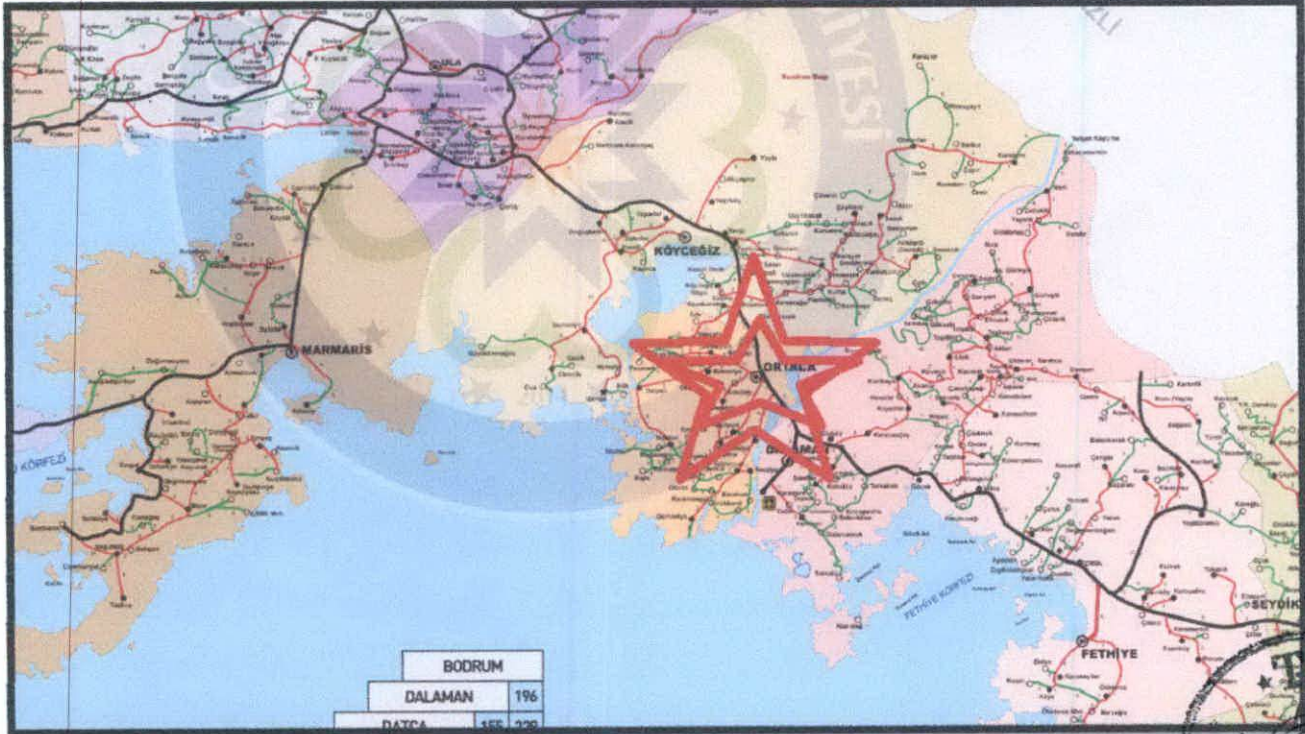
Yönetim yapısında ki en son değişiklik; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 'On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun' ile yapılmıştır. Bu Kanun hükümlerine göre; Muğla İli Büyükşehir Belediyesi olarak yeniden tanımlanmış olup; Menteşe İlçesi ile Fethiye İlçesi'nden ayrılarak Seydikemer adı ile iki yeni ilçe daha kurulmuştur. Planlama alanının bağlı bulunduğu Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi' ne bağlı bir ilçedir.

Ayrıca, bu tarihe kadar köy statüsünde bulunan yerler bağlı buldukları ilçenin birer mahallesi olarak yasal statüsü yeniden belirlenmiştir. Ortaca İlçesi, 27 mahalleden oluşmaktadır.

## 2. ULAŞIM:

Ortaca İlçesi, İzmir–Antalya Karayolu'nun üzerindedir. Planlama alanının ulaşımı, parselin güneyinde D400 Devlet Karayolundan sağlanmaktadır. D 400, Türkiye'de bir devlet kara yoludur. Karayolu, Ege sahilindeki Muğla'nın Datça ilçesinden başlar, Hakkâri'nin Yüksekova ilçesinde, Esendere sınır kapısında sona erer. .

Ulaşım ; İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya ilçemiz merkezinden her gün otobüs seferleri bulunmaktadır. Muğla, Antalya, Fethiye, Bodrum ve Marmaris'e sürekli midibüs ve minibüs seferleri yapılmaktadır. Dalaman Havalimanında ilçe ulaşımına katkı sağlamaktadır. Plan değişikliği çalışması yapılacak olan 492 ada 25 numaralı parsel, Ortaca ilçe merkezine 3.2 km mesafede, merkezin doğusunda, D400 Devlet-karayoluna cepheli, yolun kuzeyinde yer almaktadır. Dalaman Havaalanına 16 km, Fethiye ilçesine 46 km, Muğla il merkezine ise 80 km. Antalya il merkezine 240 km, İzmir il merkezine 290 km, Ankara il merkezine 660 km km uzaklıkta yer almaktadır.



Resim :5 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

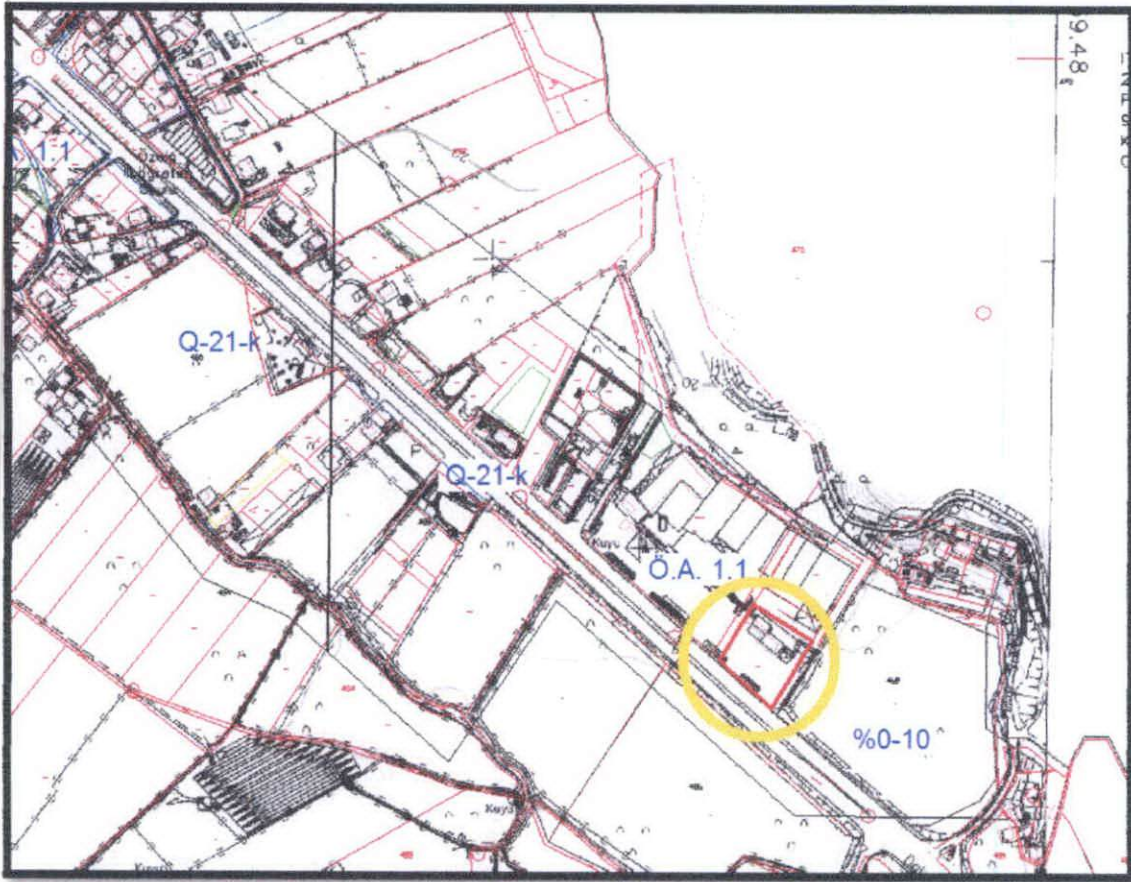
### 3. JEOLOJİ

#### 3.1. Jeolojik Durum

Muğla ili, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi ( I. Etap) a ait yaklaşık 560 ha lık alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından , 31.01.2018 tarihinde onaylanmıştır.

#### 3.1.2. Planlama Çalışması Yapılacak Alanın Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Muğla ili, Ortaca İlçesi, İlçe Merkezi ( I. Etap) a ait yaklaşık 560 ha lık alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna göre, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Sıvılaşma Riskli Alanlar -**Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1)** olarak değerlendirilmiştir.



Resim :6 Planlama alanının yerleşime uygunluk haritası

#### 3.1.3 Önemli Alan-1.1(Ö.A.-1.1.):

Bu alanlar Mühendislik problemleri açısından riskli alanlar olarak işaretlenmiştir. Planlama alanının tamamı ve çevre parsellerin zemini M:T:A: 1/25.000 ölçekli Jeoloji haritalarında Q-21-k alüvyon olarak işlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarına göre genel olarak çakıllı ve siltli kum malzemeden oluşmaktadır. İnceleme alanının bazı bölgelerinde çakıl içeriği yoğun malzeme gözlenirken, bazı bölgelerde ise kum içeriği yoğun malzemeler gözlenmiştir. Planlama alanı, 1/5000 ölçekli jeoloji haritasında Kuvaterner Alüvyon ( Çakıllı Birim ) ( Q-21-k ) olarak işlenmiştir..



### 3.1.4. Sonuç ve Öneriler

Jeolojik-Geoteknik Etüt raporuna göre, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Sivilleşme Riskli Alanlar -**Önlemlenilen Alan-1.1 (ÖA-1.1)** olarak değerlendirilmiş olanlarda alınması gereken önlemler

- Zemin kompaksiyonu yapılması, boşluk suyu basıncının artmasını engellemek için drenaj koşullarının iyileştirilerek zemin dayanımı arttırılmalıdır.
- Zemin daneleri arasındaki boşlukları doldurmak ve daneler arası teması güçlendirmek için zemine çimentolu malzemeler enjekte edilmelidir.
- Titreşim ve vibrafstasyon yöntemleri ile zemindeki daneler sıkıştırılmalıdır.
- Yapılacak imalatlarda jet grout, fore kazık, enjeksiyon gibi zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Etüt alanı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem bölgeleri haritalarına göre birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bölgede yapılacak bütün yapılar 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararla Bakanlar kurulunca kabul edilen " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar" hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

### 3.2. DEPREM VE AFET DURUMU

Etüt alanı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem bölgeleri haritalarına göre birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bölgede yapılacak bütün yapılar 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararla Bakanlar kurulunca kabul edilen " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar" hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

## 4- COĞRAFİ YAPISI

### 4.1. İKLİM

Ortaca İlçesi, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

#### 4.1.1. Sıcaklık

-Ortaca'de ortalama aylık hava sıcaklığı yıl boyunca 10 derecenin altına düşmemektedir. Bu özelliği ile Ortaca sıcak bir bölge olarak kabul edilmektedir.

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 243 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 17.4 dolaylarında değişim göstermektedir.

#### 4.1.2. Yağış

Planlama alanının da bulunduğu Ege Bölgesi yıllık yağışın çoğunu kışın almaktadır.

Sıcak ve ılıman bir iklim hakimdir; Ortaca Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger'e göre iklim Csa'dir. Ortaca ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 18.1'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 1027 mm.

### 4.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si çayır ve meralardır.

Ormanları oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam , yükseklerdeki yemişe gıcirdikeni, mersin, zakkum, pınal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıt'tır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar.

## 5. NÜFUS

TÜİK'ten yapılan açıklamaya göre Muğla Ortaca nüfusunun 2023 yılında 54478 Kişi olduğu açıklanmıştır.

## 6. EKONOMİK YAPI

Ekonomik Yapısı ; Ortaca'nın ekonomisi Tarıma ve Turizm'e dayalıdır. Ekilebilir araziler oldukça zengin ve sulama suyu boldur. İlçe yüzölçümünün % 34.2'sinde tarım yapılır, bu alan 96.426 dekadır.



Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada  
25 no lu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pl. Değ.

İlçede Dalyan ve Sarıgerme Mahallelerinde Turizm Tesisleri mevcut olup, yıllık olarak yaklaşık 200 Bin turist ziyaret etmektedir.

## 6. TEKNİK ALTYAPI

### 6.1. ULAŞIM

Ortaca İlçesi, İzmir–Antalya Karayolu'nun üzerindedir. Ulaşım, Muğla üzerinden gelecek; Antalya'ya ulaşan D-400 Karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya illerine, ilçe merkezinden her gün otobüs seferleri bulunmaktadır. Muğla, Antalya, Fethiye, Bodrum ve Marmaris'e sürekli midibüs ve minibüs seferleri yapılmaktadır. Dalaman Havalimanında ilçe ulaşımına katkı sağlamaktadır. Dalaman merkezde yer alan planlama alanı, bu yolun 250 m güneyindedir. Yol asfalt olup, ulaşım problemi bulunmamaktadır. Muğla merkezine 76 km, Fethiye ilçe merkezine 47 km, Dalaman Havaalanına 12 km, Antalya Merkeze 240 km., İzmir il merkezine ise 290 km. uzaklıkta yer almaktadır.

### 6.2. ENERJİ

Muğla'nın elektrik santrali kurulu gücü 2.097 MW'dır. Toplam 26 adet elektrik enerji santrali bulunan Muğla'daki elektrik santralleri yıllık yaklaşık 8.829 GW elektrik üretimi yapmaktadır.

Muğla'nın elektrik dağıtım hizmeti **ADM EDAŞ** tarafından sağlanmaktadır. Planlama alanının enerji problemi bulunmamaktadır. Ortaca'nın ve planlama alanının enerji ihtiyacı, şehir elektrik hattından sağlanmaktadır.

### 6.3. İÇME VE KULLANMA SUYU

Planlama alanında içme ve kullanma suyu ihtiyacı Muski içme suyu şebekesinden sağlanmaktadır.

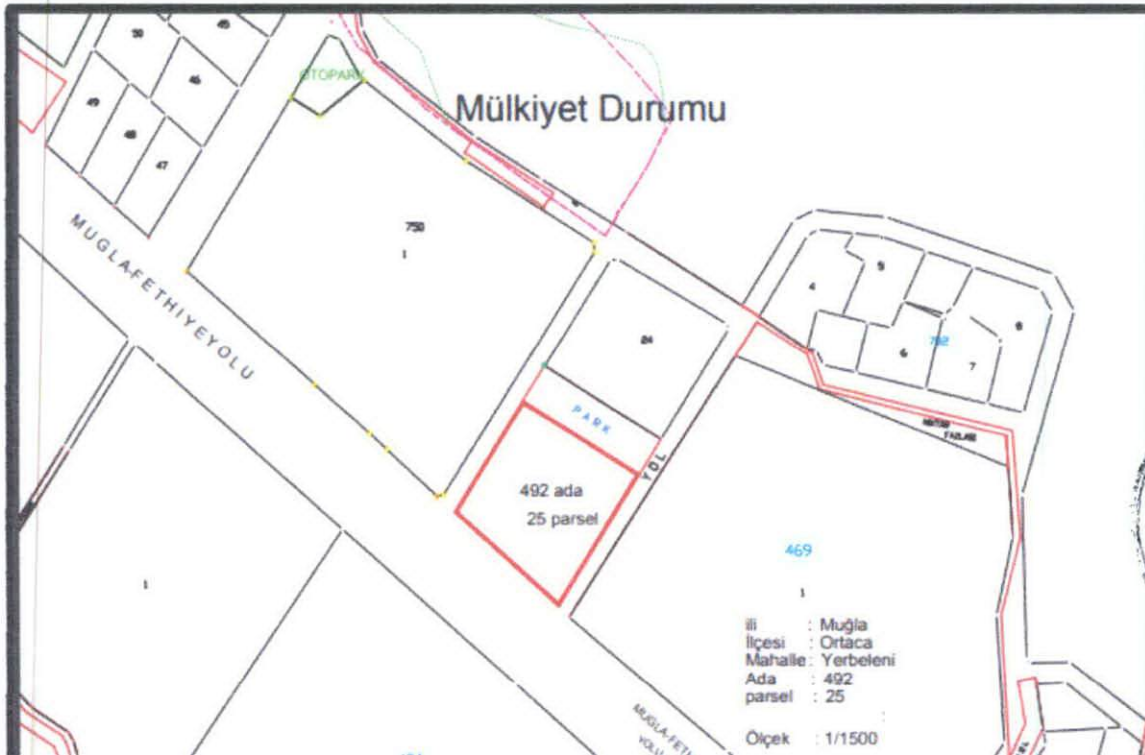
### 6.4. ÇÖP VE KANALİZASYON

Planlama alanı ve bölgede kanalizasyon ve yağmur suyu toplama ve arıtma tesisi ile katı atık arıtma tesisleri ve ağları mevcuttur.

### 6.5. ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Yerbeleni Mahallesi, Yerbeleni Mevkii, 492 ada 25 no lu parselde yer alan 3059,62 m2 büyüklüğe sahip taşınmaz, Dalaman Acarlar Gıda Maddeleri İnşaat Nakliyat Oto Komisyonculuğu Akaryakıt Likid Gaz İthalat İhracat Sanayi Ticaret ve Turizm Limited Şirketi dir

Resim :7 Mülkiyet durumu





## 7.SEKTÖREL YAPI

Yapılaşmanın yoğun olduğu, bölgede yer almaktadır. Etrafı tamamen konut kullanımı ile çevrilidir.

## 8.YAPI YASAKLI ALANLAR

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, Yerbeleni Mevkii, 492 ada 25 no lu parselde kayıtlı taşınmaz, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Akaryakıt İstasyonu' olarak tanımlanmıştır . Plan değişikliği yapılacak alan üzerinde, kısıtlayıcı bir karar yoktur.

## 9.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı ve yakınlarında özel kanuna tabii alan yoktur. 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kalmaktadır.

## 10. RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİ

### 10.1. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

#### İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

##### 10.1.1. Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 13.10.2023 tarih ve 248347 sayılı yazısında ,Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadı belirtilmiştir.

##### 10.1.2. Fen İşleri Daire Başkanlığı

Fen İşleri Daire Başkanlığı'nın 13.10.2023 tarih ve 248340 sayılı yazısında, planlama sınır içerisinde yapılmakta olan bir projenin yer almaması sebebiyle, plan çalışmasında Daire başkanlığı görev yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

##### 10.1.3.Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2023 tarih ve 251152 sayılı yazısında Başkanlıkça yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi'nin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müptesap hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

##### 10.1.4. Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı

Emlak istimlak dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2023 tarih ve 246906 sayılı yazısında; görev yetki ve sorumlulukları kapsamında Başkanlığımız adına kayıtlı taşınmaz bulunmadığı ve söz konusu alanda görev yetkiye sorumlulukları kapsamına uygun mütalaa edildiği belirtilmiştir.

##### 10.1.5. Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 27.10.2023 tarihi ve 252498 sayılı yazısında ; Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı bildirilmiştir.

##### 10.1.6.Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarih ve E-143920 sayılı yazısında, yapılan inceleme neticesinde; Yerbeleni Mahallesi, 429 Ada 25 parsel numara taşınmaz içerisinde ,Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ait herhangi bir altyapı üst yapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup, planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde halihazırda doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşü alınmalı ve görüş doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (Dere kesiti + servis yolu) kadar işlenmesi, Planlama alanının ( 492 ada 25 parselin ) içme-kullanma suyu ihtiyacı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne Abonelik Başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp / karşılanamayacağı bildirileceği, içme- kullanma suyu ihtiyacı yeterli suların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde, atıksu (kanalizasyon )şebekesi mevcut bulunmadığından dolayı, Kurum tarafından karşılanamayacak olup, Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar, geçici bir süreli bile olsa ,kamu kaynaklarının etkin ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilipleri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından, Kurumun bilgisi ve uygun



gördüğü şekilde karşılanacağı "plan notlarında ve açıklama raporlarında" açıkta belirtilmesi ve eklenmesi gerektiği ,

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Eysel veya Endüstriyel nitelikli atıksular, Muski Atıksularının Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği madde 23 birinci fıkrası (a) Bendii gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilerek yapımı programa alınmamış bölgelerde, alıcı ortama deşarj yapan tüm eysel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz foseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denildiği,

Eğer, söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan Yapı veya kurumun bünyesinde atık su arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı,

Ayrıca planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, İnşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları,atıksular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgiliileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği,

Yukarıdaki belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla Kurum'ca sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

#### 10.1.7.İtfaiye Dairesi Başkanlığı

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 03.11.2023 tarihte 254900 sayılı yazısında, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 2.2 maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiğinin değerlendirdiği bir bildirilmiştir.

#### 10.1.8. Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Ulaşım Daire Başkanlığının 11.12.2023 tarih E-267112 sayılı yazısında, Otopark Yönetmeliği çerçevesinde, söz konusu fonksiyonların ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının ayrı ayrı hesaplanarak parsel içerisinde çözümlenmesi ,Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince, parsele hizmet verecek araç giriş-çıkış alanının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekli görülmesi halinde, geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması ,parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin, en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur, ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşuluyla plan tekliflerin uygun değerlendirildiği hususunda.

#### 10.2. KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. Bölge Müdürlüğü'nün , 18.09.2023 tarih ve 1297756 sayılı yazısında, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun ekte gönderilen yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parsele ait geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 100 m mesafe içinde Bölünmüş Devlet yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe ve yolumuza bağlantısı açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, yapılacak ve açılacak ticari amaçlı her türlü yapıların (sundurmalar dahil) yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban koduna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm.lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve yazı ekindeki öneri imar planına uyulması şartıyla 492 ada 25 \_parsel üzerinde "Ticari Alanı" amaçlı imar plan değişikliği yapılması ve parsele Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesi Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. Ancak; yukarıda verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için, ilgili yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince, parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce, onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası ile birlikte geçiş yolu ekte gönderilen ve yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, yolumuzun durumunu, parselin ölçülerini, parselde yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren, Belediye Başkanlığınızca



onaylı (mühürlü) 1/200 Ölçekli. 3 adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek, düzenlenecek Geçiş yolu izin Belgesine esas uygun görüşünün alınması zorunluluğu vardır. denilmektedir.

Ayrıca , Ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.12.2023 tarihi ve E- 1404753 sayılı yazısında, dilekçe ekinde gönderilen 1/1000 Ölçekli öneri imar planının,2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve buna bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri ve 18.09.2023 tarih ve 1297756 sayılı yazımız şartlarına uygun olarak hazırlandığı anlaşıldığından, öneri imar planının Bölge Müdürlüğü'nce uygun görüldüğü,

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve buna bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik "hükümleri gereğince, Karayolu kenarında bulunan tesisler için **geçiş yolu izin belgesi düzenleme ve ruhsatlandırma işlemleri ilgili Belediye Başkanlıkları sorumluluğunda** bulunduğundan, taşınmaz üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce, Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının **geçiş yolu izin belgesi düzenlemeye yetkili belediye başkanlığında** Bölge Müdürlüğü ne gönderilerek, düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşümüzün alınması zorunluluğu vardır. denilmektedir.

### **10.3. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ**

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.08.2023 tarih ve 6973107 sayılı yazısında, imar planı değişikliği talebinin gerçekleşmesi sonrasında yapılacak olan faaliyet ile ilgili olarak ÇED görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı, 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla-Denizli planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında, yaklaşık olarak kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmış alanda kaldığı, yapılacak olan imar planının değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri ,mekansal planlar yapım yönetmeliği, Meri mevzuat ile kurum ve kuruluşların görüşleri, onaylı plan hükümlerine uyularak ilgili belediyelerince yürütüleceği hususunda görüş bildirmiştir.

### **10.4. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21 Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih ve 4035409 sayılı yazısında; yapılan inceleme sonucunda kuruma ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin, su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, idareye ait herhangi bir toplulaştırma ve proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

**10.5.ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞI** Ortaca Belediye Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün, 19.10.2023 tarih E-28338 sayılı yazısında, Belediye arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı karar bulunmamakta (Mahkeme kararı ve tutanak) olup, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili Yönetmelikler ve Meri imar plan hükümlerine uyulması kaydıyla, imar plan değişikliği yapılmasında Kurumca sakınca olmadığı hususunda görüş alınmıştır.

Ayrıca, Ortaca Belediye Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün, 15.12.2023 tarih E-30093 sayılı yazısında, Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede Belediyeye ait 07.08.1986 tarihli, ilk başvuru dilekçe ile mülkiyeti Ali Rıza Karaoğlan'a ait 7 pafta 4289 no lu parselde 07.08.1986 tarihinde onaydı 268 m2 Akaryakıt Satış İstasyonu amaçlı, mimari, statik, tesisat projeleri bulunduğu; ancak yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesine rastlanılmadı,dosyasında bina inşaat ve proje tasdik harcının ödendiğine dair tahakkuk fişinin bulunduğu,

Belediye Encümeninin 05.03.1992 tarih ve 183 sayılı kararı ile Yılmaz Kıyıcı ve Ali Rıza Karaoğlan mülkiyetindeki taşınmazın yola ve kamuya terk işleminin yapıldığı, arta kalan kısmının 2 parçaya ifraz edildiği, oluşan 7 pafta 6393 nolu parselde 31.03.1992 tarih ve 9.200 Taksim 67 ruhsat numarasıyla 1 adet tadilat ruhsatı alındı tespitleri yapılmış olup söz hakkı ve 1986 yılına ait tahakkuk fişi yazı ekinde sunuldu bildirilmiştir



Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 492 ada  
25 no lu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pl. Değ.

## 11. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİLERİ

11.1. 10.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI  
Planlama alanı, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 05.07.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda O22 paftasında yer almaktadır. Planlama alanı; 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda 'Kentsel Gelişme Alanı ', olarak tanımlanmıştır .



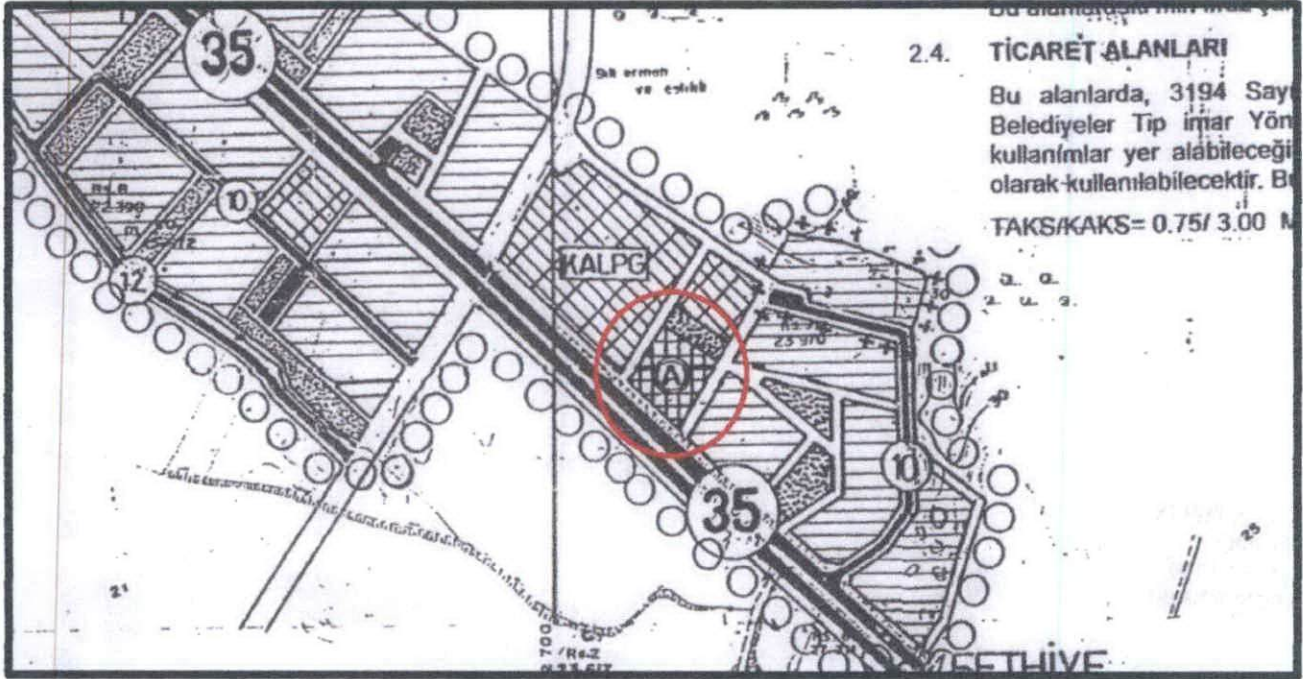
Resim 8: 1/100.000 Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni örneği

## 11.3. MERİ PLANLAR

### 11.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTACA NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU (02.08.2012 TARİH VE 14 SAYILI KARAR )

Planlama alanı , Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu nda " Akaryakıt İstasyonu' ' olarak planlıdır.





Resim 9: 1/5.000 Ölçekli Ortaca Nazım İmar Planını örneği

## 12. PLANLAMA KARARLARI

### 12.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, Yerbeleni Mevkii, 492 ada 25 no lu parselde kayıtlı taşınmaz, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonunda " Akaryakıt İstasyonu' ' olarak planlıdır.

10 Mart 1998 tarih ve 09785 sayı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü İzmir 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ile, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı Belediye sınırları içerisinde karayolu kenarında yapılacak açılacak tesislerle ilgili yönetmelik hükümlerine göre, mevcut akaryakıt satış istasyonuna geçiş yolu izni verilmesinde Müdürlükçe sakınca görülmediği, Belediye Başkanlığınca yol trafik güvenliği ile imar planı göz önünde bulundurularak tesise geçiş yolu izni verilmesi, verilecek geçiş yolu izin belgesinin denetlenmek üzere Müdürlüklerine gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

492 ada 25 no lu parsel üzerindeki işletmeye, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından, 03.04.2014 tarih 665 sayılı yazı ile Akaryakıt Satış İstasyonu olarak, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilmiştir.

Söz konusu işletme, şu an faaliyette değildir. İşletmenin batısında yer alan , 750 ada 1 parselde , faal olarak çalışan Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu mevcuttur. Bölgeye hizmet veren başka bir istasyon olmasından dolayı, 492 ada 25 no lu parseli Akaryakıt İstasyonu amaçlı kullanılmak istenmemektedir.

\*Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 15/12/2016 tarihli ve 6664 sayılı kararının 2 nci maddesinde "Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarına istinaden, mevcut plan kararları ile İstasyonun için izin alınamaz.

\*mülkiyeti DALAMAN ACARLAR GIDA MADDELERİ İNŞAAT NAKLİYAT OTO KOMİSYONCULUĞU İ.C. AKARYAKIT LİKİD GAZ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET VE TURİZM LİMİTED ŞİRKETİNE ait alanda yapılmak istenen ticaret alanı amacıyla hazırlanmıştır.

\*Muğla ekonomisinde önemli bir yer tutan şirketler topluluğunun merkezi olacak bu işletme konum olarak ulaşımın rahat olduğu bir bölgede yer almasından dolayı, yatırımların ve işletmelerin



merkezinde, ihtiyaç hissedilen şirket merkezi olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür.

\*Mevcut kullanılan şirket merkezinin taşınması için,erişilebilirliğinin kolay olması sebebiyle karayolu kenarında yer seçimi yapılmıştır.

\*Bu amaçla alanın çevresindeki yapılanma koşullarına ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı , 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili hükümlerine uygun olacak şekilde plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı var sayılmıştır.

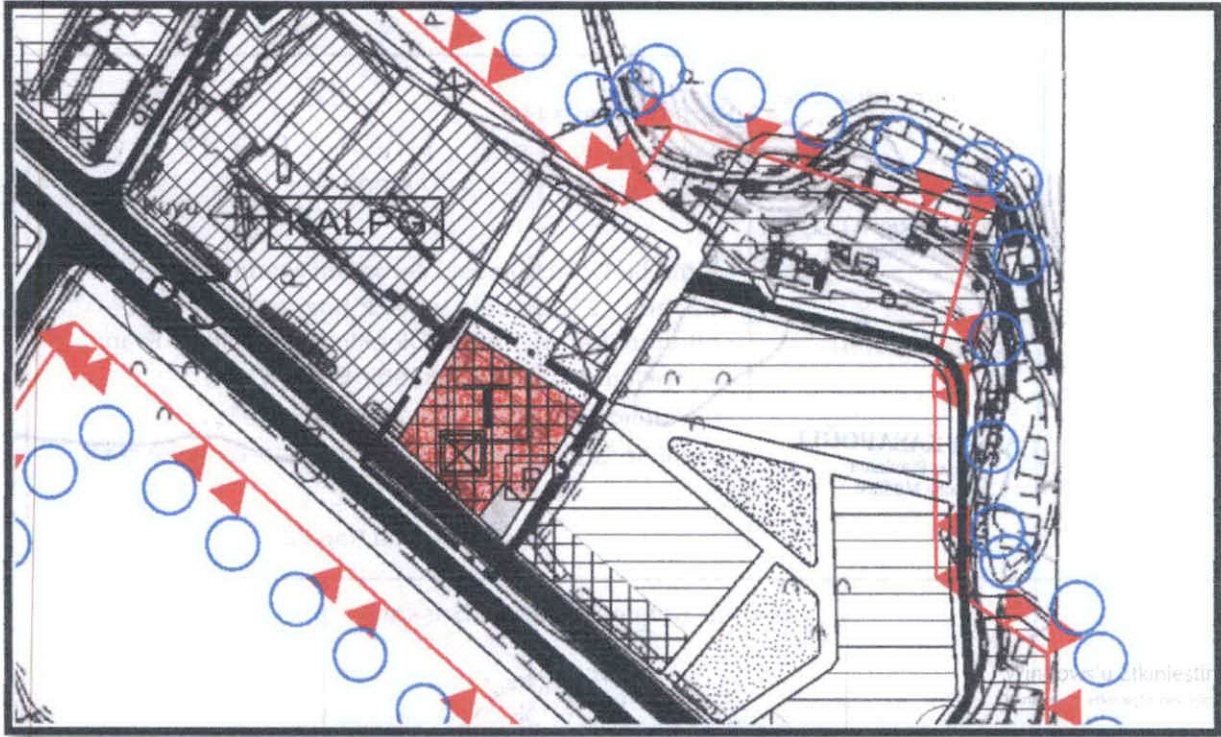
D400 Bölünmüş Devlet yoluna cepheli , ticaretin yoğun olarak yaşandığı bölgede yer alan taşınmazımızın üzerinde, ticaret amaçlı plan değişikliği yapabilmek talep edilmektedir.

Parsel sahibinin talebine istinaden " Mekânsal planlar yapım yönetmeliği" İmar planı değişiklikleri 26. maddesine istinaden imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

#### 12.2. PLAN KARARLARI

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi,492 ada 25 no lu parselde kayıtlı 3059,62 m2 büyüklüğe sahip taşınmaz ile ilgili olarak," Mekânsal planlar yapım yönetmeliği" İmar planı değişiklikleri 26. Maddene istinaden yeni bir düzenlemeye gidilmiştir.

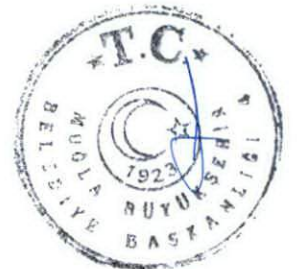
Hazırlanan imar planı değişikliği ile, planlama alanında, parselin güney-doğusunda, parsel içerisinden giriş ve çıkışın sağlanacağı genel otopark alanı ayrılarak, Yerbeleni Mahallesi,492 ada 25 no lu parsel " Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı " olarak planlanmıştır.



Resim 10 : öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği örneği

GÜRSEL GÜNDOĞDU  
ŞEHİR PLANCISI

GÜRSEL GÜNDOĞDU  
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ  
Kıbrıs Grubu Karne ÇSB 2228  
S. P. No: 2154



**GÜRSEL GÜNDOĞDU**  
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ  
A Grubu Katıno CSB-2228  
ŞPO Büro Tescil No: 2154

<p>Hazırlayan-Kontrol eden</p> <p><b>Fulya Gülşen ATEŞ</b> Şehir Plancısı</p>	<p>Kurum Dosya No : Plan İşlem No ( PIN) : <b>NİP-481047867</b> Ölçek : 1/ 5.000</p> <p>Muğla İli, Ortaca İlçesi; Yerbeleni Mahallesi, 492 ada, 25 parsel'e yönelik hazırlanan 1 adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın...13.../02/ 2024 tarih ve 43 sayılı kararıyla aynen / <b>değiştirilerek</b> onaylanmıştır.</p> <p>EKİDİR Plan Açıklama Raporu</p>
<p>Şube Müdürü</p> <p><b>Gökçen KASAPÖĞLU</b> İmar Planlama Şube Müdürü</p>	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

