



MUĞLA- ORTACA İLÇESİ ÇAYLI MAHALLESİ

**833 Ada 4- 5- 12 -13 ve 14 parsel
YAYA YOLU AMAÇLI**

Ölçek : 1/5.000

**Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**

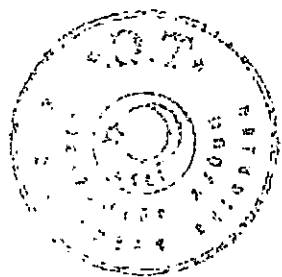
-2025-



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. JEOLOJİ
- 3.1. Jeolojik Durum
- 3.1.2. Planlama çalışması yapılacak alanın jeolojik açıdan yerleşime uygunluk değerlendirmesi
- 3.1.3. Önemli alanlar (Ö.A.-5.1.)
- 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 ALTYAPI
- 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. ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIğI
11. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİLERİ
- 11.1. 10.1.1/100.000 Ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı
- 11.2. 1/5000 Ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu Ve İlavesi
- 11.3. 1/1000 Ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı Revizyonu Ve İlavesi
12. PLANLAMA KARARLARI
- 12.1. Plan Değişikliği Gerekçesi
- 12.2. Plan Kararları





**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, ÇAYLI MAHALLESİ, 833 ADA, 4-5-12-13-14 NO LU PARSELLER
"YAYA YOLU " AMAÇLI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

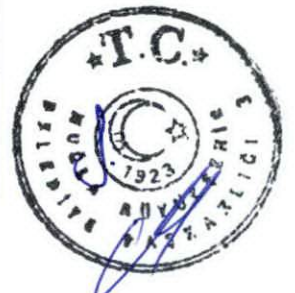
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 km²'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.



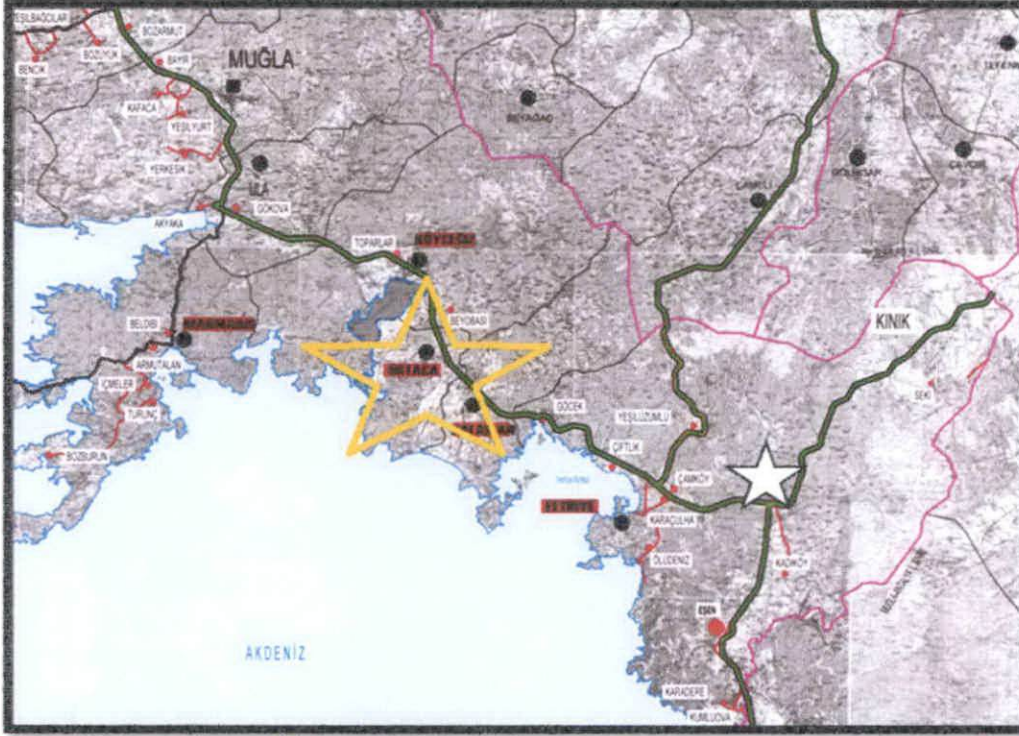
Resim: 1-2 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu:

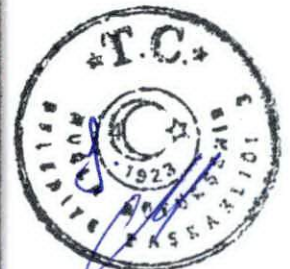
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile yaya yolunda yeni bir düzenlemeye gidilecek , Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parseller, Ortaca İlçe girişinin ilk kavşağından doğuya ayrılan, Milli Egemenlik Caddesinin 100. ve 250. Metresinden kuzeye ayrılan 404 ve 440. Caddenin devamında yer alan, doğu batı istikametindeki 430. Caddenin başlangıcındadır.İmar planı ve imar uygulaması kesinleşmiş bölgede yer almaktadır. Kadastral yollar açıktır ve ulaşım sorunu yoktur.

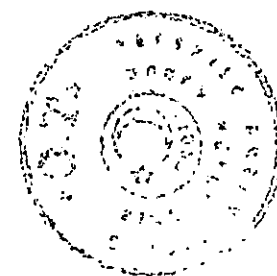
Ortaca İlçesi Ege ve Akdeniz Bölgesinin birleştiği yerde, Muğla-Fethiye karayolu üzerindedir. Doğusunda Dalaman Çayı, batısında Dalyan kanalı, kuzeyinde Köyceğiz ilçesi ve güneyinde Akdeniz bulunmaktadır. Ortaca, Muğla merkezine 76 km, Dalaman havaalanına 12 km mesafededir. İlçe tüm mahalleleriyle birlikte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



Resim 3: Planlama alanının idari yapı içerisindeki konumu

Resim 4 : Planlama alanının Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth – Görüntü Tarihi: 2025





1.2. Yönetim yapısı ve idari 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 ile 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, Muğla Büyükşehir Belediyesi' ne bağlı bir ilçedir.

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

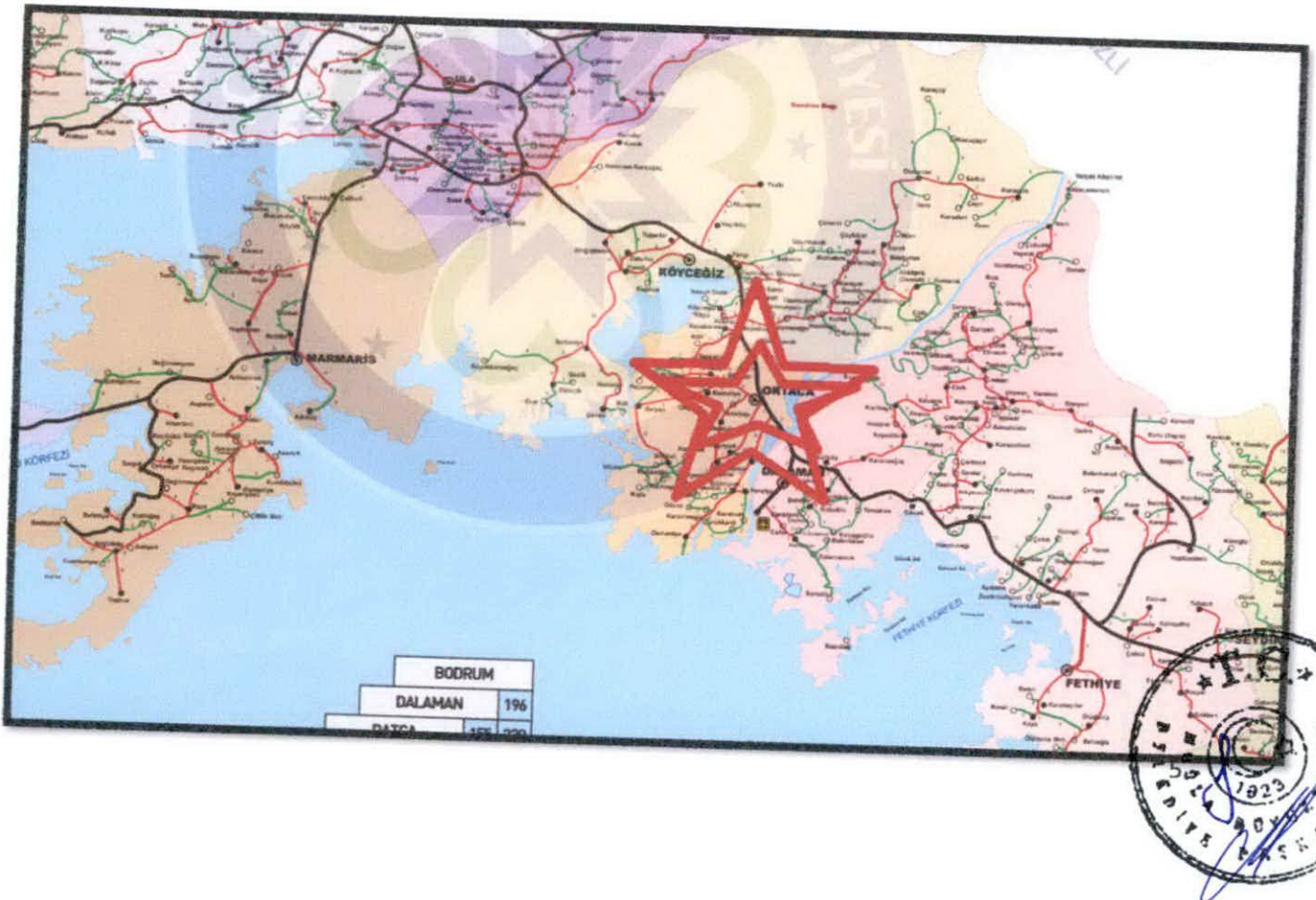
2. ULAŞIM:

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 Havalimanı da ilçe ulaşımına katkı sağlamaktadır.

Plan değişikliği ile yaya yolunda yeni bir düzenlemeye gidilecek olan Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parsellerin ulaşımı, D400 Devlet-karayolu üzerinde yer alan, Ortaca İlçe girişinin ilk kavşağından doğuya ayrılan, Milli Egemenlik Caddesinin 100. Ve 250. Metresinden kuzeye ayrılan 404. Ve 440. Caddenin devamında yer alan, doğu batı istikametindeki 430. Caddeden sağlanmaktadır. Söz konusu parseller, Ortaca İlçe merkezine 1.9 km mesafede, merkezin kuzeyinde yer almaktadır. Dalaman Havaalanına 14 km, Fethiye İlçesine 50 km, Muğla il merkezine ise 74 km. Antalya il merkezine 245 km, İzmir il merkezine 295 km, Ankara il merkezine 660 km uzaklıkta yer almaktadır.

Resim :5 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



3. JEOLOJİ

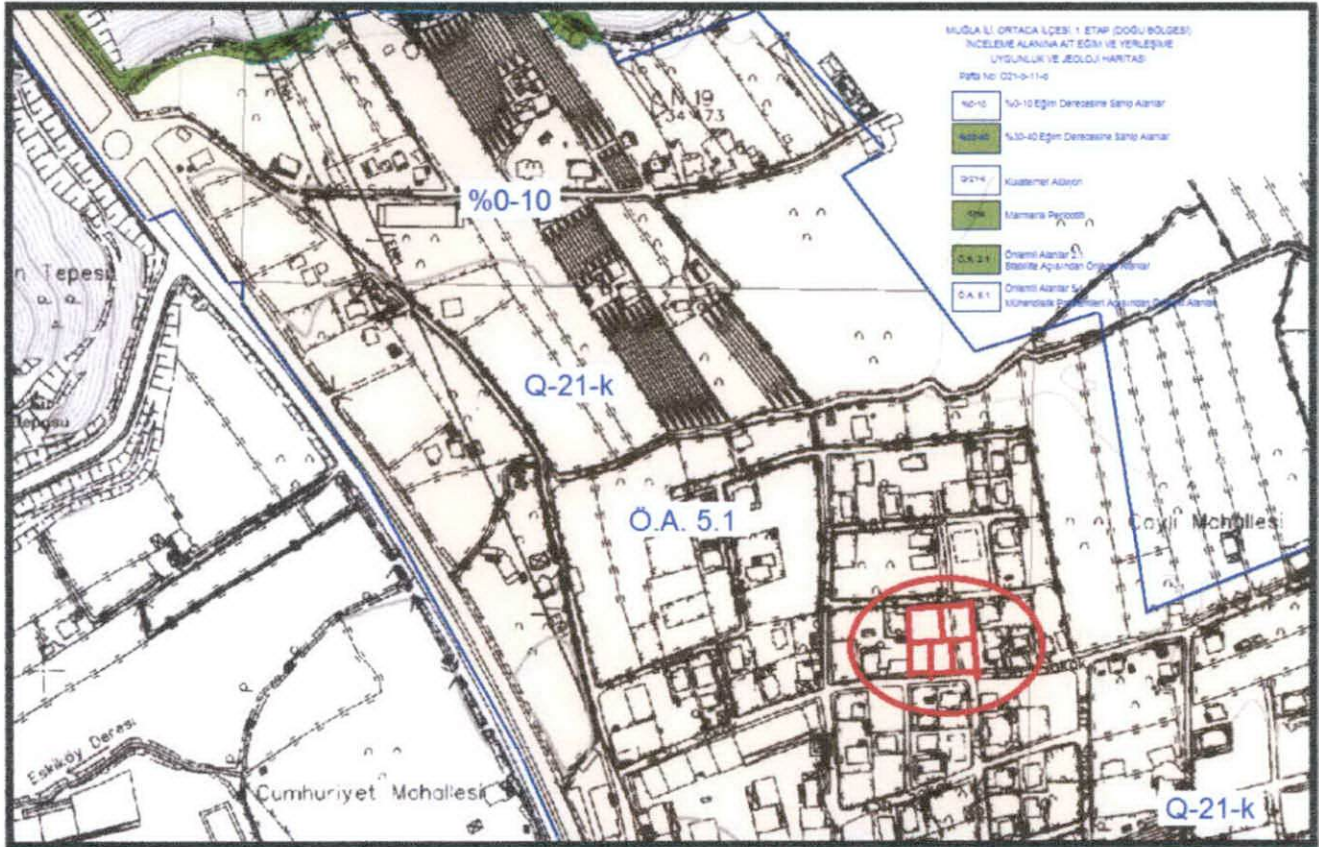
3.1. Jeolojik Durum

Muğla ili, Ortaca İlçesi, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu (I. Etap-Doğu Bölgesi) , Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından , 31.01.2018 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı, az Kumlu kütle kötü derecelenmiş çakıl, az Kumlu siltli iyi derecelenmiş çakıl birim olan kuvaterner yaşlı alüvyon Q- 21-k birimler, orta sağlam zemin ve sağlam zemin için zemin grubu C yerel zemin grubu Z3 olarak alınabilir

3.1.2. Planlama Çalışması Yapılacak Alanın Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Muğla ili, Ortaca İlçesi, 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna (II. Etap-Batı Bölgesi) göre, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Mühendislik Problemleri açısından Riskli Alanlar -Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.



Resim :6 Planlama alanının yerleşime uygunluk haritası

3.1.3 Önemli Alan-5.1(Ö.A.-5.1.):

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 , 1/1000 ölçekli jeoloji haritasında Kuvaterner Alüvyon (Çakıllı Birim)(Q-21-k) olarak işlenmiştir..

3.1.4.Sonuç ve Öneriler

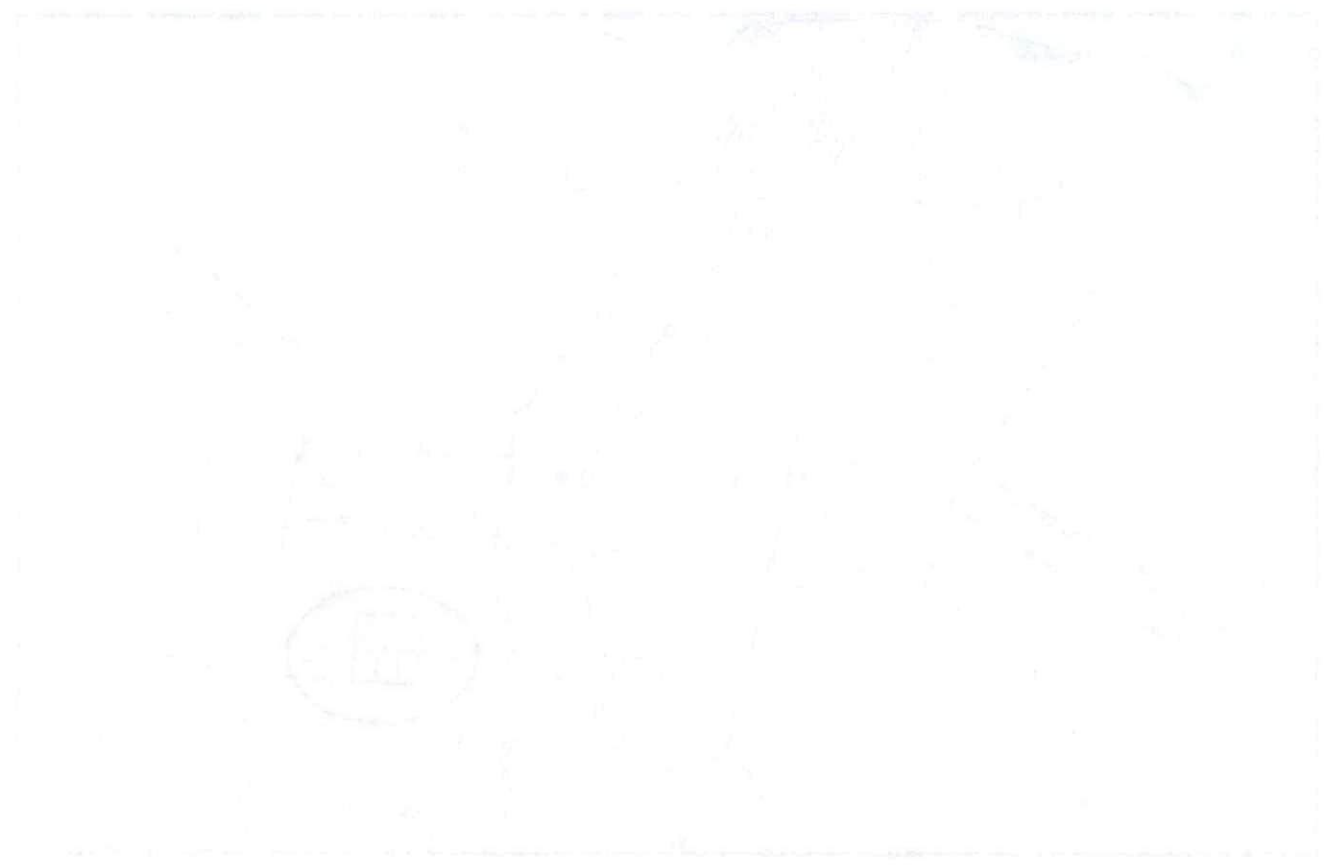
Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna göre, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Mühendislik



U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY

Washington, D.C.
January 10, 1914

Mr. J. H. ...
...
...



Very respectfully,
...



Very truly yours,
...

problemleri açısından riskli alanlar **-Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiş olanlarda alınması gereken önlemler .

-inceleme alanında yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması,

-yapılaşma esnasında proje esas zemin etüt raporunda tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi.

-Yapı temelinin yüzeyi sularından etkilenmemesi için direnç ağı kurulması gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

- Etüt alanı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem bölgeleri haritalarına göre 1.deprem Bölgesinde 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 1.deprem Bölgesinde 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. İklim

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'dır. Ortaca ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 18.1'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 1027 mm.

4.2. Bitki 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, okaliptüs (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam , yükseklerdeki yemişe gıcirdikeni, mersin, zakkum, pırnal, 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

Ortaca nüfusu 2024 yılına göre 57.155.Bu nüfus, 28.428 erkek ve 28.727 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,74 erkek, %50,26 kadındır.

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

5.1.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.

İlçede Dalyan ve Sarıgerme Mahallelerinde Turizm Tesisleri mevcut olup, yıllık olarak yaklaşık 200.000 turist ziyaret etmektedir.





6.TEKNİK ALTYAPI

6.1.Ulaşım

Ortaca İlçesi, İzmir–Antalya Karayolu’nun üzerindedir. Ulaşım,Muğla üzerinden gelerek; 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 Havalimanı da ilçe ulaşımına katkı sağlamaktadır.

Plan değişikliği ile yaya yolunda yeni bir düzenlemeye gidilecek olan Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parsellerin ulaşımı, D400 Devlet-karayolu üzerinde yer alan,,Ortaca İlçe girişinin ilk kavşağından doğuya ayrılan, Milli Egemenlik Caddesinin100. Ve 250. Metresinden kuzeye ayrılan 404. Ve 440. Caddenin devamında yer alan, doğu batı istikametindeki 430. Caddeden sağlanmaktadır. Söz konusu parseller, Ortaca İlçe merkezine 1.9 km mesafede, merkezin kuzeyinde yer almaktadır. Dalaman Havaalanına 14 km, Fethiye İlçesine 50 km,Muğla il merkezine ise 74 km. Antalya il merkezine 245 km, İzmir il merkezine 295 km, Ankara il merkezine 660 km uzaklıkta yer almaktadır.

6.2.Enerji

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 Elektrik 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 MUSKİ içme suyu şebekesinden sağlanmaktadır.

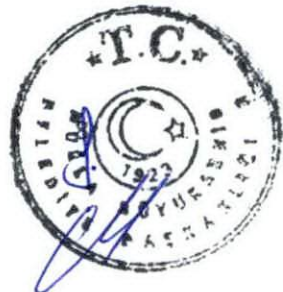
6.4.Çöp ve kanalizasyon

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

6.5.Arazi kullanımı ve mülkiyet

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parseller, özel şahıs mülkiyetidir. Mevcut durum itibari ile, parseller üzerinde hiçbir şey yapılmamaktadır.

Resim :7 Mülkiyet durumu



7. SEKTÖREL YAPI

Yapılaşmanın yoğun olduğu, bölgede yer alan parsellerin etrafı ,tamamen konut kullanımı ile çevrilidir. 70 m batısında mevcut kullanımda Ortaca Hali mevcuttur.

8. YAPI YASAKLI ALANLAR

Yaya yolunda yeni bir düzenlemeye gidilecek olan ,Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parseller de plan değişikliği için, 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

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 17.12.2024 tarih E-371154 sayılı yazısında, imar planı değişikliğini esas Belediye görüşünün dosyaya eklenmesi, yürürlükteki onaylı plan kararları, ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri gereğince, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2024 tarih ve 241 kararı ile onaylanan, Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmet Yönergesine uygun olarak hazırlanacak planı değişikliği teklifinin sunulması halinde konunun değerlendirileceği hususu yapılan . Denmektedir.

10.1.1. Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihi ve 334012 sayılı yazısında ; Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı , Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

10.1.2. Emlak istimlak Dairesi Başkanlığı

Emlak istimlak dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarih ve 334250 sayılı yazısında; çalışma yapılması planlanan alanda, yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı .

10.1.3. Fen İşleri Daire Başkanlığı

Fen İşleri Daire Başkanlığı'nın 29.11.2024 tarih ve 370083 sayılı yazısında, bahse konu alanda Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almadığı, ilgili yaya aksının devamlılığının sağlanması sebebi ile , plan çalışmasında Daire Başkanlığınca görev yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir

10.1.4. Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2024 tarih ve 334252 sayılı yazısında; mevcut yada planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz 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 bildirilmiştir.

10.1.5. Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 14.08.2024 tarih ve 335906 sayılı yazısında ,Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadı belirtilmiştir.

10.1.6. Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2024 tarih ve 336216 sayılı yazısında, yaya yolunun aksının kaydırılması, ulaşım planlaması ve trafik güvenliğini etkilemeyecek olduğundan, plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı .

10.1.7. Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

Yol yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihi ve 334012 sayılı yazısında ; Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

10.1.8. Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarih ve 176564 sayılı yazısında, Plan değişikliğine konu Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 833 Ada 4- 5- 12 -13 ve 14 parsel numaralarında



kayıtlı taşınmazlar içerisinde, Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup , bölgenin içme ve kullanma suya ihtiyacını karşılayan, içme kullanma suyu şebeke hatları parsellerin güneyi ve kuzeyindeki yerinde mevcut 7 metrelik imar yollarından geçtiği, öneri imar planı taslağında da görüldüğü üzere yalnızca ilgili parselleri Kuzey Güney yönünde ikiye bölen ve yapılaşma koşullarını olanaksız kılan 7 metrelik veya yolu güzergahının kısmen batıya kaydırılması ile söz konusu mağduriyetin çözülmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği talebine esas bir sakınca bulunmadı hususları iletilmiştir.

10.2. ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

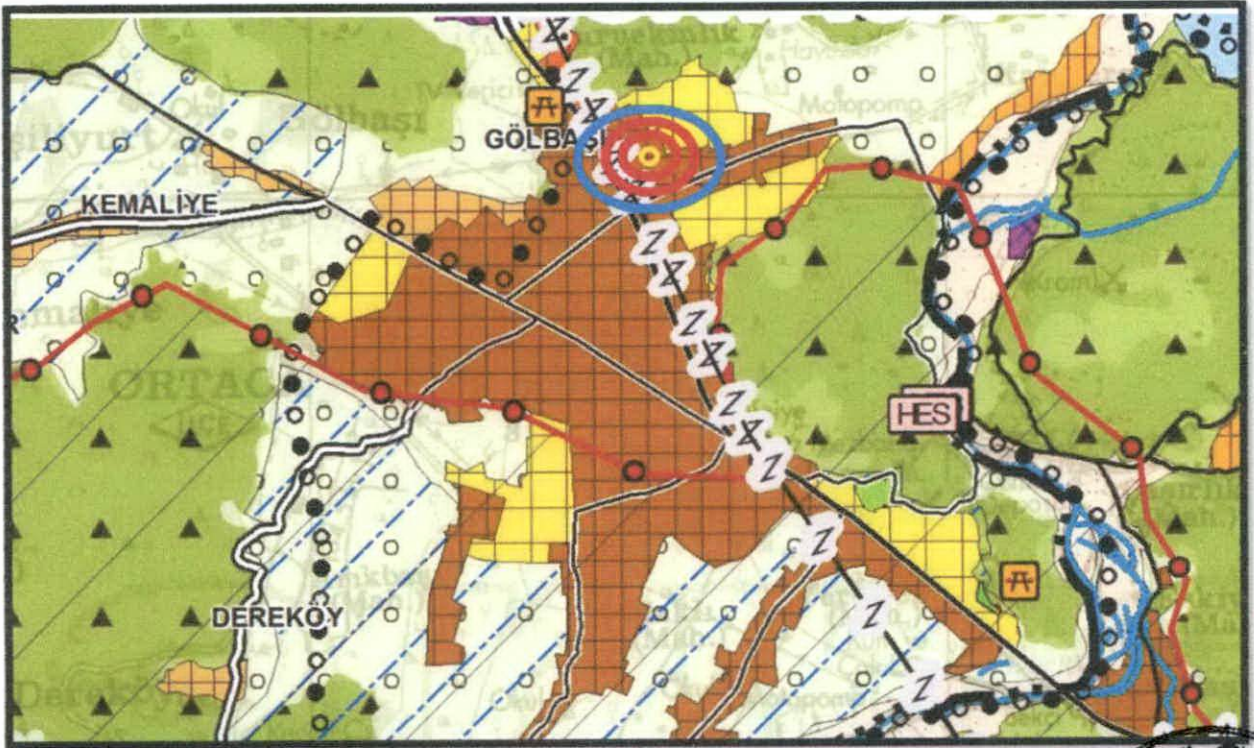
Ortaca Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve E-44016 sayılı yazısında plan değişikliği teklifini incelendiği, 7 m'lik yol, 5 ve 12 no lu parsel sınırına doğru kaydırıldığı, doğuya kaydırılan yol ile 5 no lu taşınmazın yapılaşabileceği, 12 parselin 13 parselle şuyulu duruma düşeceği , İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri gereğince uygulama gördükten sonra yapılaşmaya uygun hale gelebileceği tespitlerinin yapıldığı , Belediye arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, taşınmazlar ile ilgili herhangi bir mahkeme kararı veya devam etmekte olan dava kaydına rastlanmadığı, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda açıklanan hususlar ile birlikte plan değişikliği çalışmasını esas ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak 3194 Sayılı İmar Kanunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanacak olan 1/ 5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanması halinde söz konusu plan değişikliğine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin değerlendirileceği hususu bildirilmiştir.

11. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİLERİ

11.1.1/100.000 Ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

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. Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 833 Ada 4- 5- 12 -13 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar, 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Konut Alanı " olarak tanımlanmıştır .

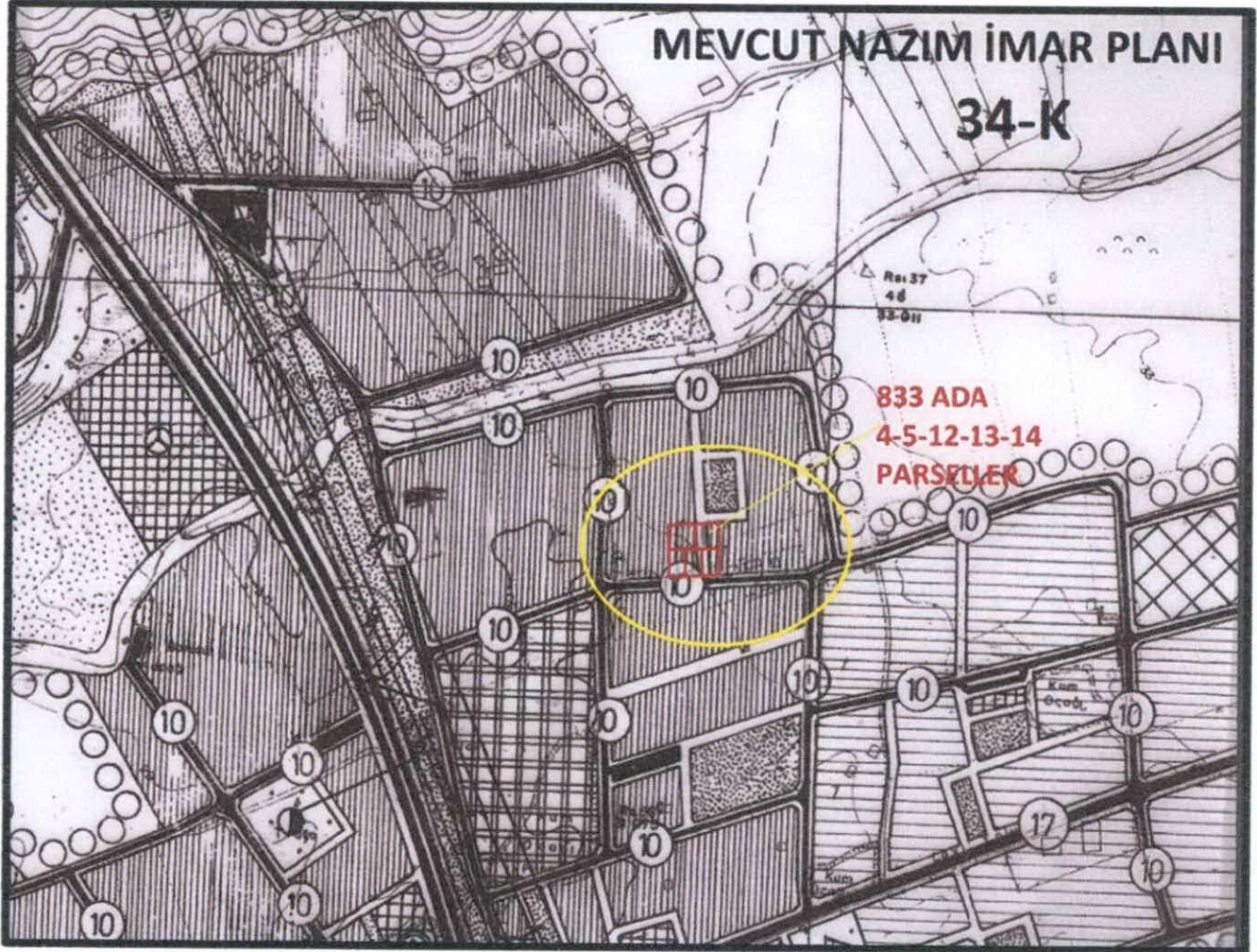
Resim 8: 1/100.000 Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni örneği



11.3. MERİ PLANLAR

11.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTACA NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU (02.08.2012 TARİH VE 14 SAYILI KARAR) Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 833 Ada 4- 5- 12 -13 ve 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar, , Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve ilavesi sınırları içerisinde, " yaya yolu" ve "Yerleşik Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır .

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

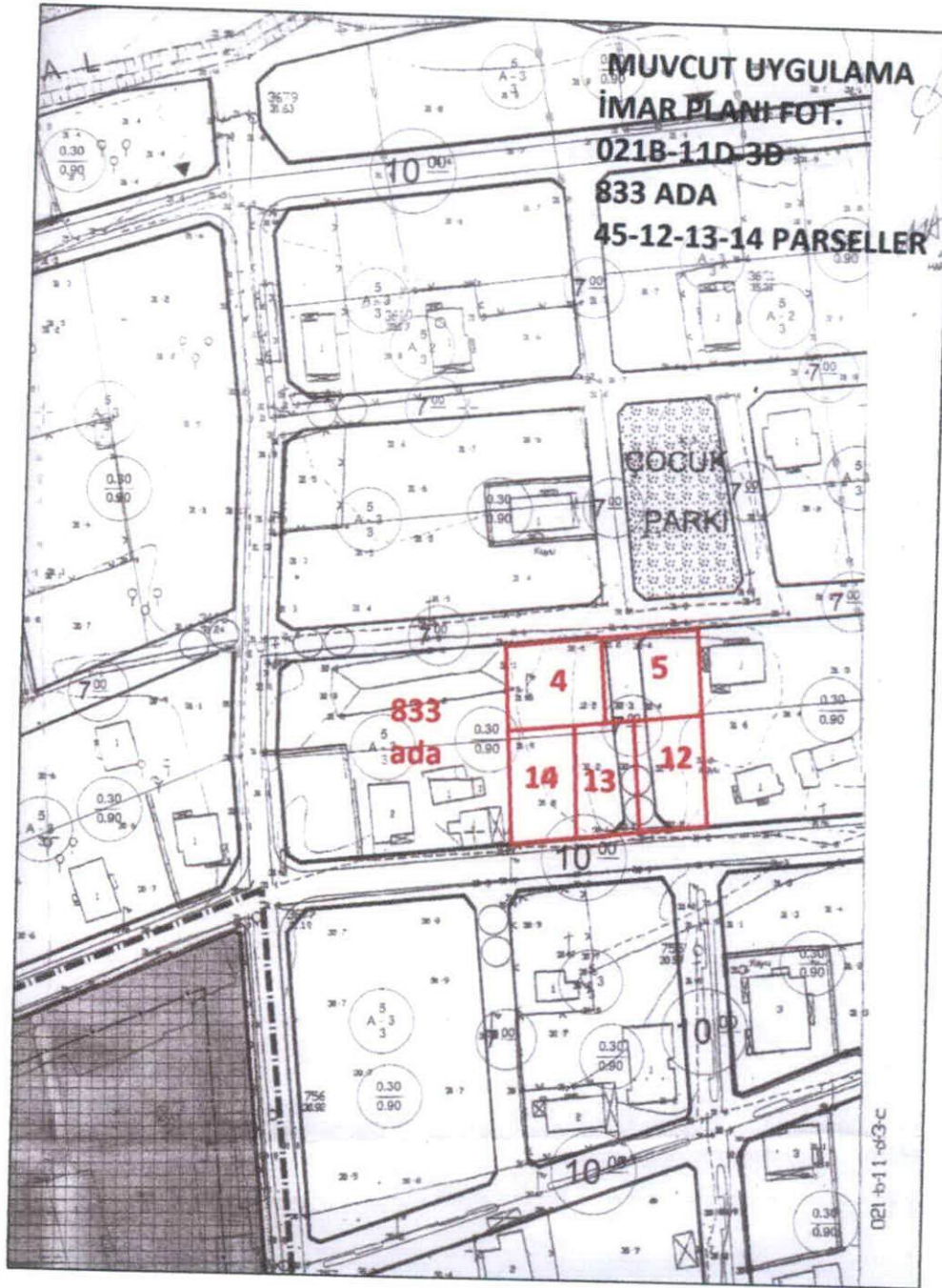


11.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ORTACA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU (04.02.2003 TARİH VE 4 SAYILI MECLİS KARARI)

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 833 ada, 4-5-12-13-14 no lu parsellerde kayıtlı taşınmazlar, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından 04.02.2003 Tarih ve 4 Sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Ortaca Revizyon İmar Planı kararları ile, Ayrı Nizam 3 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafesi 3 m, TAKS : 0.30, KAKS: 0.90 yapılaşma şartları ile , konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu Revizyon İmar planı ile, parsellerin ortasından, imar adasını 2 ye bölen, kuzey-



Muğla İli, Ortaca İlçesi, Çaylı Mah., Yaya Yolu
Amaçlı , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değ.
güney istikametinde 7.00 m lik yaya yolu planlanmıştır. Bu 7.00 m lik yaya yolunun imar adasını 2 ye
bölmesi sonucu, 833 ada 5 ve 12 no lu parsellerin bir kısmı, doğudaki imar adasında kalmıştır.



Resim 10: 1/5.000 Ölçekli Ortaca Nazım İmar Planını örneği

12. PLANLAMA KARARLARI

12.1. Plan değişikliği gerekçesi

Söz konusu parseller, Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve ilavesi sınırları içerisinde, "yaya yolu" ve "Yerleşik Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Revizyon İmar planı ile, parsellerin ortasından, imar adasını 2 ye bölen, kuzey-güney istikametinde yaya yolu planlanmıştır. Bu 7.00 m lik yaya yolunun imar adasını 2 ye bölmesi sonucu, 833 ada 5 ve 12 no lu parsellerin bir kısmı, doğudaki imar adasında kalmıştır. Mevcut yapılaşma şartları ve çekme mesafeleri, bir kısmı doğudaki imar adasında kalan parsellerde yapılaşmayı olanaksız kılmaktadır.

Oysa; Söz konusu taşınmazlar için hazırlanan ilave imar planı, 06.1993 TARİH VE 56/9 no lu Sayılı Meclis Kararı ile onaylanmış ve parselasyon işlemi bu plan kararlarına göre yapılmıştır.

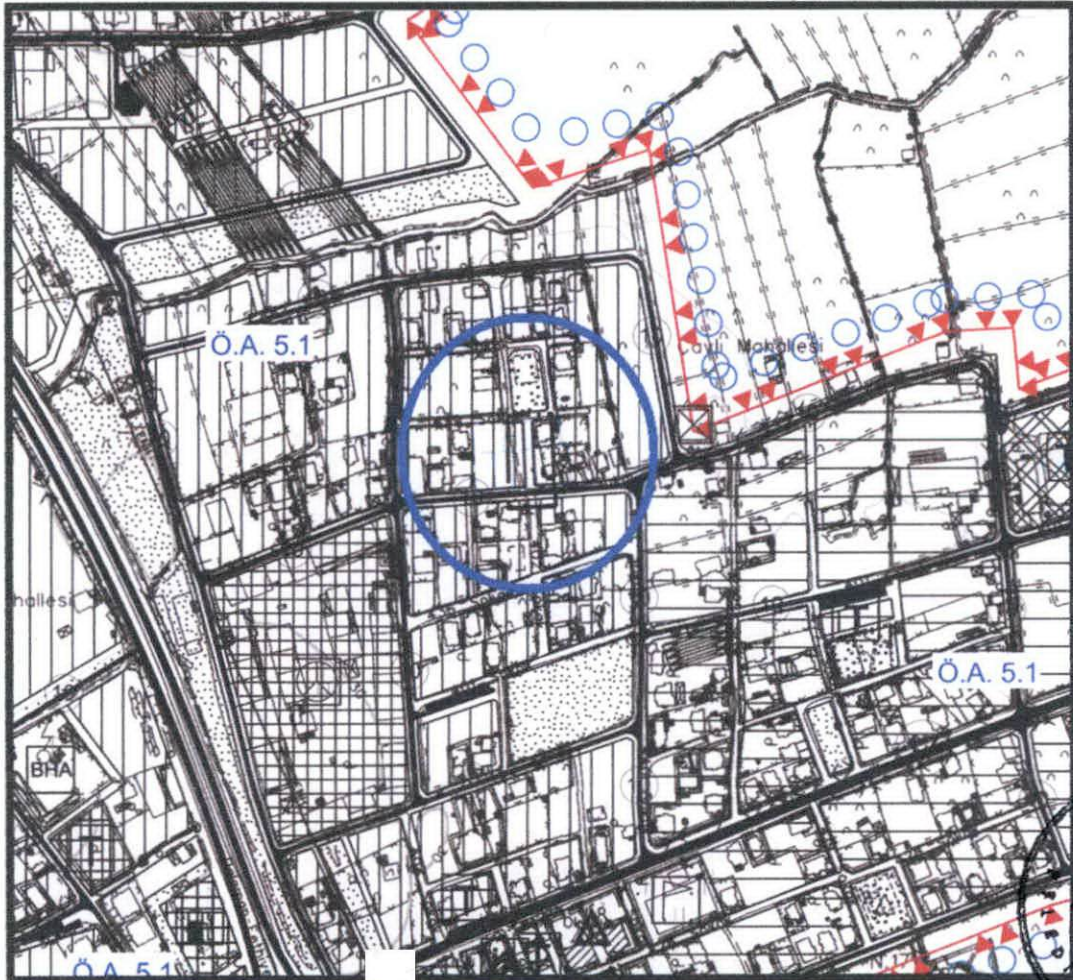
Revizyon imar planı kararları ile mağdur olan parsel sahiplerinin mağduriyetini giderebilmek için, 833 ada 4-5-12-13-14 no lu parsel sahiplerinin talepleri ve muvafakatları doğrultusunda, 7.00 m lik yaya yolu, parseller bütünlüğü gözetilerek, (parsellerin tevhit ve ifraz edilerek yapılaşmalarına olanak verecek şekilde,) doğuya, 833 ada 5 ve 12 parseller sınırına kaydırılabilmesi için plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

12.2. Plan kararları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı Madde 26 (1)'e ("İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.") istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, , imar adasını 2 ye bölen, kuzey-güney istikametinde ,yapılaşma koşullarını olanaksız kılan söz konusu 7.00 m lik yaya yolu, güneyden gelen yaya aksının sürekliliğinin sağlanması planlanarak doğuya , 833 ada 5 ve 12 no lu parsel sınırına kaydırılmıştır. Ayrıca *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı Madde 21 (14)'e aykırı yeni bir karar üretilerek planlama yapılmamıştır. İmar planında var olan 7.00 m lik yaya yolu, genişliği ve güzergahı korunarak doğuya kaydırılmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile, onaylı imar planındaki yaya yolu sürekliliğinin devamı sağlanarak, teknik altyapı dengesinin bozulacağı yeni bir karar üretilmemiştir.

Resim 11 : öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği örneği



PLAN HÜKMÜ

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİğİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

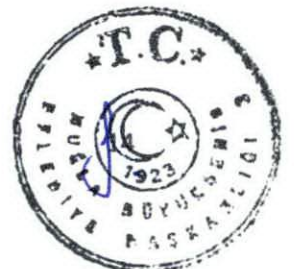
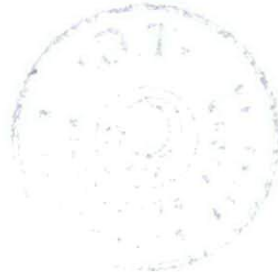
2- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE, MUğLA VALİLİğİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEğİŞİKLİğİ İL MÜDÜRLÜğÜ TARAFINDAN 31.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "I. ETAP 1/5000 VE 1/1000 PLAN DEğİŞİKLİğİNE ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" NA GÖRE , ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (Ö.A-5.1) MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN RİSKLİ ALAN OLARAK DEğERLENDİRİLMİŞTİR. JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

3. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜRÜVET BAŞİHOŞ KARACAN

ŞEHİR PLANCISI (İTÜ)
Mürüvet BAŞİHOŞ KARACAN

Şehir Plancısı İTÜ
Cumhuriyet Mah. 500 Sok. İçişleri
FETHİYE / MUğLA
Oda No: 1362 V Dİ FETHİYE 216



Mürüvet BAŞHOŞ KARACA

Şehir Plancısı İTÜ
Cumhuriyet Mah. 500 Sok. İpekçi Apt
FETHİYE / MUĞLA
Orda No: 1362 V.01 FETHİYE 218 635 001 E

Kontrol eden

Sevgi CANOĞLU
Şehir Plancısı

Kurum Dosya No :

Plan İşlem No (PIN) : **481101020**

Ölçek : 1/ 5.000

Muğla İli, Ortaca İlçesi; Çaylı Mahallesi, 833 ada
4-5-12-13-14 parsellere yönelik hazırlanan 1 adet
paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye
Başkanlığı'nın **10.07.2025** tarih ve **216**
sayılı kararıyla aynen / ~~değiştirilerek~~ onaylanmıştır.

Şube Müdürü

EKİDİR

Plan Açıklama Raporu

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Onur DEMİRTAŞ

Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

