



MUĞLA İLİ
ORTACA İLÇESİ
KARABURUN MAHALLESİ
552 ADA 239 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Muğla İli Ortaca İlçesi Karaburun Mahallesi 552 Ada 239 Nolu Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	4
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU	4
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU.....	5
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	6

ŞEKİLLER

Şekil 1. Muğla İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	6

1. PLANLAMANIN AMACI

Muğla ili Ortaca ilçesi Karaburun Mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan 552 ada 239 parsel no.lu taşınmaz İçişleri Bakanlığı'na tahsisli iken, Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 29.04.2021 tarih 881289 sayılı karar ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş ve tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne geçmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Muğla ili, Ortaca ilçesi Muğla kent merkezinin güney doğusunda kalmaktadır. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 50 km'dir. İlçenin kuzeyinde Köyceğiz ilçesi, Güneyinde Dalaman ilçesi yer almaktadır.

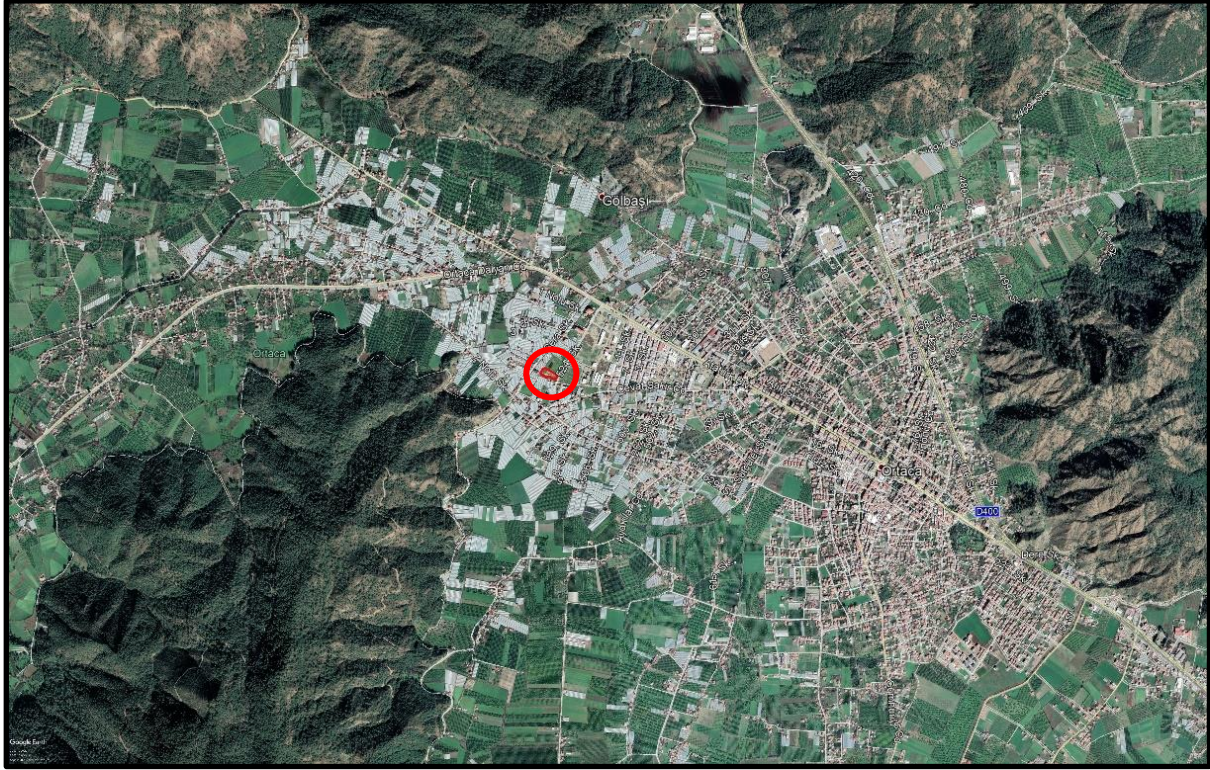
Muğla ili Ortaca ilçesinde bulunan planlama alanı, ilçe merkezinin batı bölümünde yer alan Karaburun mahallesinde yer almakta olup, ilçenin batı-doğu aksında ana ulaşım bağlantılarından Ortaca Dalyan Caddesinden 500 m içeride kalmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan yapıların fonksiyon yönelimleri ise genelde konut alanları bulunmaktadır. Mevcut halihazır durumunda ise konut alanları, ticaret alanları ve sera faaliyetlerinin yoğunluğu görülmektedir.



Şekil 1. Muğla İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Muğla ili, Ortaca ilçesi, Karaburun mahalle sınırları içerisinde yer alan 552 ada 239 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, Mevzi koordinat sisteminde Y:27735.692 ve X:30739.098 yaklaşık

koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde 34-J-III d paftasında yer almaktadır. ITRF-96 koordinat sisteminde Y:387680.421 ve X:4080005.339 yaklaşık koordinatları O21-A-20-B-2-A pafta indeksinde yer almaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plana konu 552 ada 239 parsel Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel sorgulama sisteminde Muğla ili, Ortaca ilçesi, Karaburun Mahallesi kalmakta olup, 552 ada 239 nolu parselin alan büyüklüğü 4.273,59m² aynı zamanda plan değişikliğine konu toplam alanı da ifade etmektedir. Değişikliğe konu olan parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Rezerv Yapı Alanı belirlenmesini takiben tahsisi İçişleri Bakanlığı'ndan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne geçmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
552/239	Hazine	4.273,59
Toplam		4.273,59



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Karaburun mahallesi 552 ada 239 nolu parsel, Ortaca Belediyesi tarafından hazırlatılan ve 31.01.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda (2. Etap Batı Bölgesi)” kalmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda, söz konusu planlama alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesi bölümünde Önemli Alan 5.1 olarak tanımlanmıştır.

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu 552 ada 239 nolu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır.

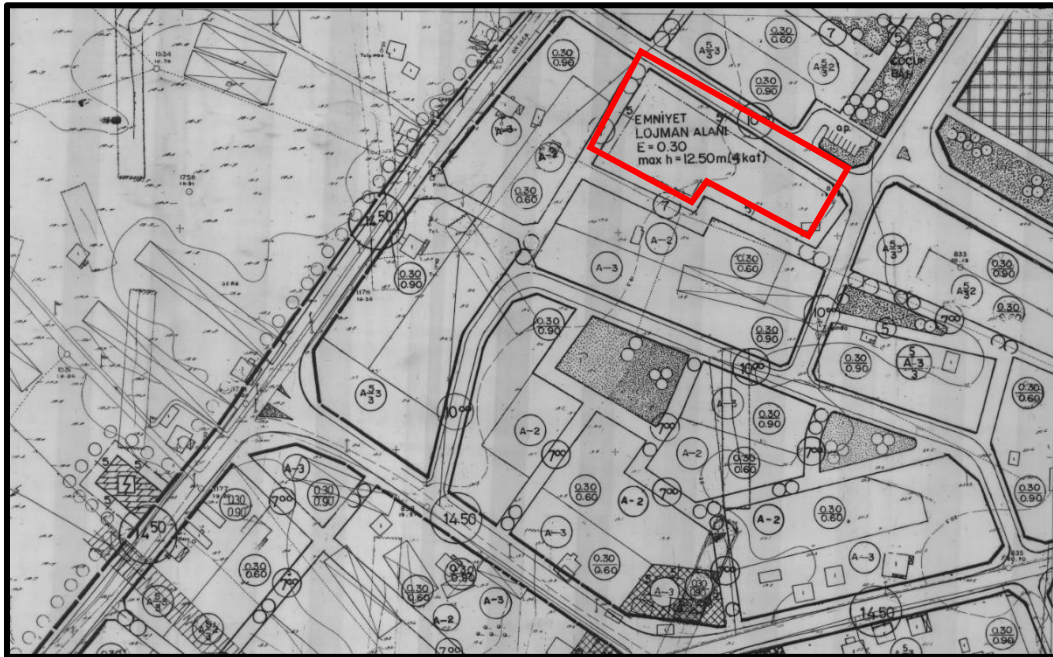


Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu 552 ada 239 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında $E=0.30$ $h_{max}=12.50$ (4 kat) yapılaşma koşullarında “Emniyet Lojman Alanı” olarak yer almaktadır.

Planlama alanı kuzey ve doğu cephesi 10 metre taşıt yolu, batı ve güney cepheleri 7 metre yaya yolu ile çevrilmiştir. Tüm cephelerde çekme mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir. Taşınmazın çevresindeki kat yüksekliklerinin 2-3 kat arasında ve yapılaşma şartlarının ise 0.60 ve 0.90 arasında olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 4.273,59 m² alan büyüklüğüne sahip 552 ada 239 nolu parsel büyüklüğüne göre fonksiyon belirlenmiştir. Lojman Alanının büyüklüğü parsel büyüklüğü ile aynıdır.

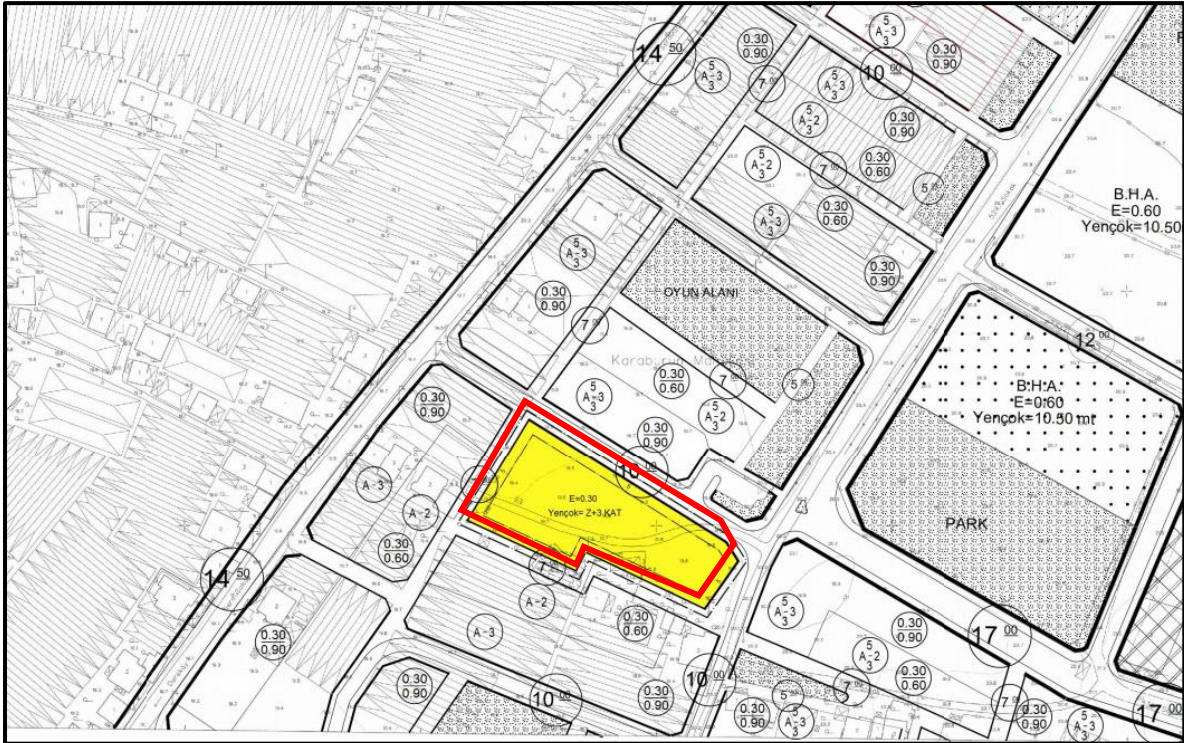
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve meri imar planı alan kullanım kararları dikkate alınmış, bulunduğu bölgenin ihtiyaç ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Plan konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan meri imar planı alan kullanımlar incelendiğinde Ayrık Nizam- 3 Kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı kullanımlarının yaygın olduğu görülmektedir.

Bu doğrultuda çevre alan kullanımları, mevcut ve çevresindeki yapılaşma kararları göz önüne alınarak, bahsi geçen parselde yapılan plan değişikliği ile parselin tümü olan 4.273,59 m² alan E:0.30 ve Yencok: Z+3 Kat yapılaşma koşullu "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Ayrıca mevcut yapılaşma koşulları ve kat yükseklikleri korunmuş olup plan değişikliği ile yeni kalıcı nüfus önerilmemiştir. Tüm cephelerde 5 metre çekme mesafesi mevcut plandaki gibi korunmuştur.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Emniyet Lojman Alanı	0.30	4.273,59	Konut Alanı	0.30	4.273,59
Toplam		4.273,59	Toplam		4.273,59



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında “Emniyet Lojman Alanı” olup “Konut alanı” olarak yapılan plan değişikliği ile nüfus yoğunluğunda değişikliğe gidilmemiştir. Dolayısıyla, plan değişikliği ile alanda yeni kalıcı nüfus önerilmemiştir.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 4.273,59 m² yüzölçümünde E:0.30 ve Yençok: Z+3 Kat yapılaşma koşulu ile “Konut Alanı” önerilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.30 VE YENÇOK=Z+3 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.