

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

27.11.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.11.2025 tarihinde saat 15:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-484181 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 13.11.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, *“Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481112116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.”* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-484181 sayılı yazısında;

İlgi : Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 30.10.2025 tarih ve 11043 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481112116 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2025 tarih ve E-65842636-305.02-13797269 sayılı görüş yazısının ve taslak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ekte sunulmuş olduğu, kurumumuzca onaylanması talep edilmektedir.

İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanına ilişkin Başkanlığımızca yapılan incelemede, Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak “Kentsel Gelişme Alanı” kullanımında kaldığı, üst ölçekli planın 4.4. plan hükmüne tabii olduğu,

11.07.1997 tarihli İller Bankası tarafından hazırlanmış ve onaylanmış 1/5000 Ölçekli Çayboyu Mahallesi Nazım İmar Planı bulunduğu, planlama sınırlarını kapsayan taşınmazların yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Çayboyu Nazım İmar Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olarak tanımlı olduğu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklif dosyasında; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Ticaret İl Müdürlüğü, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünü, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ile Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan Resmi Kurum ve Kuruluş görüşlerine yönelik yapılan incelemeye göre;

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 05.03.2025 tarih ve 18300682 sayılı yazısında;

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

27.11.2025

“.....toprak koruma projesindeki hususlara uyulması şartıyla, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13’üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13’üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve aynı maddeye dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12’nci maddesi 7’nci fıkrası gereği, talep edilen amaç doğrultusunda planlanması uygun bulunmuştur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri amaçlı planlama yapılması sonucu, tarım dışı kullanılabilecek arazilerde yapılacak faaliyetlerden dolayı, toprakların kirletilmesi, drenajın engellenmesi, tuzlanma, alkalileşme, erozyon, heyelan ve benzeri nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulması söz konusu işlem görecektir parsellerin etkisinde kalacak alanlar da;

Tesislerin etrafında bulunan tarım arazileri ile uygun mesafede koruma bandı bırakılmalı. Ayrıca planlama sahası içinde ki derelerin ve göletlerin normal genişliklerinin korunması gerekmektedir. Tarım dışı kullanıma uygun olan arazilerde yapılacak kazı ve dolgu çalışmalarında çevre parseller de oluşacak drenaj vb. diğer sorunlar için gerekli tedbirler alınmalıdır. Tarım dışı kullanım esnasında çalışacak personel tarafından oluşacak evsel nitelikli sıvı atıklar ve diğer atıklar için fosseptik ünitesi planlanmasına yönelik, katı atıklar için dönüşümü olacak çöplerin ayrıştırılarak kalan katı atıkların kanunlara uygun bir şekilde bertarafına yönelik olarak planlama sahasında oluşturulacak tarım dışı kullanım profiline göre etraftaki tarım arazilerinin ve diğer yapıların zarar görmesini engelleyecek yukarıda sayılan tüm kriterleri içeren “Toprak Koruma Projesinin (2 Nüsha)” hazırlanması ve Valiliğimizce onaylanması gerekmektedir.” bildirildiği,

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 15.04.2025 tarih ve 18832558 sayılı yazısında;

“Söz konusu Muğla İli, Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve birden çok parselde kayıtlı 4,53 hektar alanda Kavaklıdere Belediye Başkanlığı’nın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı amaçlı tarım dışı amaçla kullanılması hazırlanmış olan **Toprak Koruma Projesine uyulması kaydı ile 5403 Sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygun bulunmuştur.**

5403 sayılı Kanun gereği; arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21’inci maddelerine göre işlemler yapılır.” şeklinde bildirildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 14.10.2025 tarih ve E-65842636-305.02-13797269 sayılı yazısında;

“...ÇDP’de “Kentsel Yerleşik Alanlar” ve “Kentsel Gelişme Alanları” birlikte “Kentsel Yerleşime Alanları” kapsamında değerlendirilmekte olup, bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP’nin “7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, **konut dışı kentsel çalışma alanları** vb. çalışma alanları yer alabilir.” hükmünde düzenlenmiş olduğu, bu çerçevede; 1/100.000 ölçekli ÇDP’nin kentsel gelişme alanı olarak tanımlı bölgesinde kalan “konut dışı kentsel çalışma alanı” amaçlı ilave imar planı çalışması ile ilgili iş ve işlemlerin, **ÇDP değişikliği gerekmeksizin, ÇDP’nin 7.18. nolu plan hükmü uyarınca ilgili idareleri tarafından yürütülebileceği**” bildirildiği,

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

27.11.2025

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2025 tarih ve 1716174 sayılı yazısında;

"...Sorumluluk ağıımız içerisindeki yollara cephe teşkil eden İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bununla birlikte, Karayolları çevresinde yapılan İmar Planı çalışmaları kapsamında, trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanmalı, planlama alanındaki parsellerin karayolundan değil imar yollarından servis alması sağlanmalı ve mümkün olduğunca kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Ayrıca, karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, İmar Planı çalışması tamamlandıktan sonra öneri İmar Planına ilişkin Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınmalıdır." bildirildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 05.11.2025 tarihli ve 483540 sayılı yazısında;

"1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan trafik etüdü incelenerek uygun değerlendirilmiş olup, plan taslağında yer alan genel otopark alanına ilişkin 31.10.2025 tarihli ve 2025/10-636 sayılı UTK kararı alındığı, Daire Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği, 1/1000 ölçekli plan çalışmalarının onaylanmasından önce Başkanlığımıza tekrar görüş sorulması" bildirildiği,

Fen Dairesi Başkanlığı'nın 11.08.2025 tarih ve 454634 sayılı yazısında;

"Bahse konu alan dahilinde 12.03.2020 tarihli ve 61 sayılı Meclis Kararı ile 10.03.2015 tarihli ve 64 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile belirlenen Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yol kontrol kesim noktası 05-06 Çayboyu Mahallesi Yolu yer almaktadır. Söz konusu yolun imalat aşamasında bağlantı yapılmadan önce tekrar Başkanlığımızdan izin alınması şartıyla yapılacak olan çalışmanın yapılmasında Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları bakımından sakınca bulunmadığı hususunda;" bildirildiği,

Tarımsal Dairesi Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarih ve 442071 sayılı yazısında;

"İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi, bahsi geçen alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait sulama tesisi mevcut olmamakla birlikte, söz konusu alanda Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Mülga İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğince yapılmış sulama tesisi bulunmakta olup, yapılacak iş ve işlemlerde sulama tesisine zarar verilmemesi konusunda gereken dikkatin gösterilmesi hususunda;" hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasına ilişkin yapılan incelemede,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2024 tarih ve 10553984 sayılı yazısı eki Bakanlık Makamı Olur'u ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesinin (d) bendi uyarınca "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı Kamu Yararı Kararı alınan 4,53 hektarlık planlama alanının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Park Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesi gereği hazırlanan "Sosyal ve Teknik Alt yapı Etki Değerlendirme Raporu"nun plan değişikliği dosyasında sunulduğu,

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

27.11.2025

Söz konusu planlama alanına ilişkin İlave 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 20.05.2025 tarihinde onaylandığı, bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanının “Önlemlili Alan-5.1” ve “Önlemlili Alan-2.1” olarak tanımlandığı, önlemlili alan sınırının ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuna aktarıldığı,

“Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Genel Otopark Alanı, Park ve Yeşil Alan, İkinci Derece Yol” amaçlı hazırlanan plan teklifine ilişkin 14 adet plan hükmünün düzenlendiği tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “*Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.*” hükmü kapsamında Plan İşlem Numarasının (TEKLİF-481112116) alındığı hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481112116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481112116 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-484181 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.11.2025