

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

05.09.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

05.09.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453568 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.08.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli ve 59 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090538 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 231 Ada 45 Parsel Batısına İlişkin Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453568 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 30.04.2025 tarihli ve 47705 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli ve 59 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından inşa edilen/edilecek olan dağıtım tesislerine ait plan değişikliği ve kamulaştırma işlemlerinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürütüldüğü, İlçede kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik UİP-481090538 Plan İşlem Numaralı "Merkez Mahallesi 231 Ada 45 Parsel Batısına İlişkin Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile plan değişikliğine konu alanın onaylı Ortaca 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında park alanı ve kaldırım alanında kaldığı, yürürlükte bulunan imar planında Merkez Mahallesi, 231 ada 45 parselin batısında yaklaşık 32 m2'lik park alanının plan değişikliği ile trafo alanına dönüştürüldüğü, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi 2.fıkrası " İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." Ve 3.fıkrası (b) bendine göre "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." Hükmü doğrultusunda söz konusu alanı eşdeğer alan olarak planlama alanının kuzeyinde bulunan 231 ada 45 parselin batısındaki kaldırım alanında yaklaşık 32,39 m2'lik alanın park alanına ilave edilerek park alanı olarak planlandığı, park alanı kullanım m2'sinde değişim yaşanmamış olup sosyal donatı dengesi bozulmadan plan değişikliği teklifinin hazırlandığı belirtilerek Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 231 ada 45 parsel batısına ilişkin Trafo ve Park Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kamu yararı dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre İmar Komisyonunca uygun görülmüş olup komisyon raporunun geldiği şekli ile Belediye Meclisince oybirliği ile uygun görülmüştür.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu alanların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu içerisinde yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım

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

05.09.2025

İmar Planı Revizyonu'nda "Park Alanı" ve "Yol Alanı", 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Park Alanı" ve "Yol Alanı" kullanımlarında kaldığı,

Bahse konu "231 Ada 45 Parsel Batısına ilişkin Trafo Alanı ve Park Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı,

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2025 tarihli ve 433023 sayılı yazısında; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığınca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı; Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde 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,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarihli ve 433484 sayılı yazısında; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 231 ada 48 parsel batısına ilişkin trafo ve park alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu alanın mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir taşınmazın bulunmadığı, Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında söz konusu plan değişikliğine itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 16.06.2025 tarihli ve 434290 sayılı yazısında; bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede planlanan çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 26.06.2025 tarihli ve 438094 sayılı yazısında; trafo ve direklerin kavşaklarda görüş üçgenini engellemeyecek şekilde konumlandırılması, yatay ve düşey trafik işaretlerinin görünürlüğünün engellenmemesi ve trafik güvenliğini tehlikeye düşürecek uygulamalardan kaçınılması koşulu ile plan değişikliğinin Daire Başkanlığınca uygun değerlendirildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 30.06.2025 tarihli ve 226324 sayılı yazısında; bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatları plan değişikliği sınırlarının cephesinde bulunan mevcut imar yollarından geçmekte olduğu tespit edilmiş olduğundan söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı hususlarının iletildiği,

Plan teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan gerekçesinin; kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesinin teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gerekli olduğu, bu kapsamda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edildiğinden yeni trafo alanı tesis edilmesi gerektiği şeklinde açıklandığı;

Plan değişikliği teklifine konu trafo alanının (Ortaca Merkez TR39/A); yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park alanında kaldığı, eşdeğer ayrılacak park alanının ise trafo alanının kuzeyinde yaya yolunda kaldığı,

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürürlükte bulunan imar planında Merkez Mahallesi, 231 ada 45 parselin batısındaki park alanının yaklaşık 32 m2'lik kısmının plan değişikliği ile trafo alanına dönüştürüldüğü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi 2. Fıkrası'nda "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" ve 3.Fıkrası (b) bendinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesisi alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alan ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya

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

05.09.2025

erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” denildiği,

Bu hükümler doğrultusunda park alanında planlanan trafo alanı ile söz konusu trafo alanının planlandığı park alanına esas eş değer park alanının, planlama alanının kuzeyinde bulunan yaya yolunda çözümlenerek bitişindeki park alanına ilave edildiği,

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre iş ve işlemlerin yürütüldüğü,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde toplam 3 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi İlçe Merkezi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemleri Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait UİP-481090538 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli ve 59 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090538 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 231 Ada 45 Parsel Batısına İlişkin Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli ve 59 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090538 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 231 Ada 45 Parsel Batısına İlişkin Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453568 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

05.09.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.09.2025