

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-81441201-115.01.06-453717 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.08.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1056 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481090484 Plan İşlem Numaralı, "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2. fıkrası uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453717 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 30.05.2025 tarih ve E-70135013-115.01.99-48776 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediye Başkanlığının 07.05.2025 tarihli ve 79 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1056 ada, 1 parsel numaralı 4.368,83 m²'lik mülkiyeti Ortaca Belediyesine ait, onaylı imar planında Pazar Alanı kullanımında kalan taşınmazda "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)" amaçlı imar planı değişikliğine ilişkin kamu yararı taşınması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak tesis edilebilmesi amacıyla; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza gönderilmesine ilişkin Ortaca Belediye Meclisi'nin 07.05.2025 tarih ve 79 sayılı meclis kararı alındığı, meclis kararının ilgi yazı ekinde sunulduğu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince ilgili plan değişikliklerinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlandıktan sonra onaylanarak gönderilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararı ile ; "...Kamu yararı taşınması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak tesis edilebilmesi amacıyla, İlçemiz Karaburun Mahallesi 1056 Ada 1 parsel numaralı 4.368,83 m²'lik mülkiyeti Belediyemize ait, Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı –Atık Getirme Merkezi) amaçlı birlikte hazırlanacak TEKLİF-481090498 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481090484 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi uygun ..." görüldüğü karar altına alındığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu tapunun Karaburun Mahallesi, 1056 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Ortaca Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan 4.368,83 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın; Aydın-Muğla-

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

05.09.2025

Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak *“Kentsel Gelişme Alanı”* kullanımında kaldığı,

Ortaca Belediye Meclisi’nin 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi’nde *“Pazar Alanı”* kullanımında kaldığı,

Ortaca Belediye Meclisi’nin 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ortaca Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi’nde *“Pazar Alanı”* kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planına ilişkin dosyasında DSİ Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaştırma Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Ulaştırma Dairesi Başkanlığı’nın 26.03.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.02-409156 sayılı yazısında, planlama çalışmalarına konu alanın trafik etüdünde parselin içerisindeki Pazar Alanının korunarak, alanın bir kısmında Atık Getirme Merkezi yapılması planlandığı belirtildiği, plan değişikliği sonrası yol şemasının korunacağından bahisle planlamaya esas yeni fonksiyonlara hizmet edecek yük, servis ve özel araçlarının otopark ihtiyacının irdelenmesi, yük indirme-bindirme alanlarının çözümlemelerinin parselinde karşılanması, Plan Notlarına *“Otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının hesaplanarak bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur”, “Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur”, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır”* ibarelerinin eklenmesi koşuluyla plan değişikliği teklifinin uygun değerlendirildiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne esas düzenlenen plan açıklama raporunda; nüfusu her yıl artma eğiliminde olan Ortaca ilçesinde Atık Getirme Merkezi ihtiyacının olduğu, ilçe merkezinde mevcut Belediye Hizmet Alanı kullanımlarının yetersiz kaldığı, plan değişikliğine konu alan ve çevresinde konut ve sanayi alanlarının yer aldığı, hayvan pazar alanı olarak kullanılan plan değişikliğine konu alanının korunarak günümüz ihtiyaçlarına yönelik Atık Getirme Merkezi kullanımının eklenmek istendiği tespit edilmiştir.

Ortaca Belediye Meclisi’nin 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararı ile onaylı mevcut imar planında yapılaşma koşulları belirtilmeyen *“Pazar Alanı”* kullanımındaki taşınmazın plan teklifi ile E:0.60 Yençok:10.50 metre, tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesi yapılaşma koşulları ile *“Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı - Atık Getirme Merkezi)”* planlandığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin *Mekânsal Kullanım Tanımları Ve Esasları* başlığında yer alan 5. maddesinde Belediye Hizmet Alanı kullanımının *“Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.”* şeklinde tanımlandığı,

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

05.09.2025

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde eklenen Ek 8. maddesinde “...Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır...” ve

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin *İmar Planı Değişiklikleri* başlığında yer alan 26. Maddesi (5) fıkra b) bendinde “Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.” hükümlerine amir olduğu tespit edilmiştir.

31.01.2018 tarihli Muğla İli, Ortaca İlçesi, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı Önemli Alan-5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından Önemli alanlarda Alınması Gereken Önlemler olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin 5 adet plan hükmü düzenlenmiş olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481090484 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1056 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481090484 Plan İşlem Numaralı, “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2 fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ortaca İlçesi, Karaburun Mahallesi, 1056 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481090484 Plan İşlem Numaralı, “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı-Atık Getirme Merkezi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b, 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2. fıkrası uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453717 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, 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2. fıkrası 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