

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-81441201-115.01.06-453647 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 60 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090535 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 989 Ada 46 Parsel Güneyi Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453647 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 30.04.2025 tarih ve E-70135013-115.01.99-47706 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 60 sayılı kararı.

İlgi (a) 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, Ortaca İlçesinden kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik, Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 989 ada 46 parsel güneyinde trafo alanı (ORTACA MERKEZ TR44-A) ve park alanı amaçlı plan değişikliği teklifi dosyasının 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Ortaca Belediye Meclisince değerlendirilmesi için Ortaca Belediye Başkanlığı'na sunulduğu ve söz konusu plan değişikliğine ilişkin UİP-481090535 Plan İşlem Numaralı "Merkez Mahallesi 989 Ada 46 Parsel Güneyi Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 60 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilmekte ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince ilgili plan değişikliğinin Nazım İmar Planına uygunluğu yönünden incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında, "...plan değişikliği dosyası incelenmiş olup, plan değişikliğine konu alan onaylı Ortaca 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında park alanı ve yaya yolunda kaldığı, yürürlükte bulunan imar planında Merkez Mahallesi 989 ada 46 parselin güneyinde yaklaşık 32.78 m²'lik Park Alanının plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürüldüğü, , Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 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 "imar 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 erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." Hükmü doğrultusunda söz konusu alana eşdeğer alan olarak planlama alanının kuzeyinde bulunan yaya yolunda yaklaşık 38.04m² 'lik alan, park alanına ilave edilerek Park Alanı olarak planlandığı, toplam park için ayrılan kullanım kararında m² değişimi yaşanmamış olup sosyal donatı dengesi bozulmadan plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu hususta Merkez Mahallesi

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

05.09.2025

989 ada 46 parsel güneyine 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 plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna..” oy birliği ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanlarının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı revizyonu içerisinde yaklaşık olarak “ Kentsel Yerleşik Alan” içerisinde yer aldığı, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde “Sık Yoğunlukta Konut Alanları” kullanımında, 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde “Park” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu, Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 989 Ada 46 Parsel Güneyine İlişkin “Trafo ve Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine 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 tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 11.06.2025 tarihli ve 433289 sayılı yazısında; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada 14 parselin güneyinde ve Arıkbaşı Mahallesi, 607 ada 58 parselin güneyinde planda park alanı olarak ayrılmış alanların mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza 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 11.06.2025 tarihli ve 433285 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,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 11.06.2025 tarihli ve 433032 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,

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü’nün 30.06.2025 tarihli ve 226279 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,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 04.07.2025 tarihli ve 441361 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 hususları iletilmiştir.

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) kararıyla uygun bulunarak ilgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

İlgi (a) yazı ekinde sunulan plan açıklama raporunda kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gerekli olduğu, bu kapsamda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirildiği, yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükle çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edildiğinden bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı

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

05.09.2025

tesis edilmesi gerekliliği meydana geldiğinin belirtildiği ve bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığının belirtildiği,

Plan değişikliği teklifine konu Trafo alanının (Ortaca Merkez TR44/A); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 989 ada 48 parselin güneyinde Park Alanında kaldığı; eşdeğer ayrılacak park alanının planlama alanının kuzeyindeki yaya yolunda kaldığı,

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürürlükte bulunan imar planında Merkez Mahallesi, 989 ada 46 parselin güneyindeki park alanının yaklaşık 32,78 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 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 alanına esas eş değer park alanının, planlama alanının kuzeyinde bulunan yaya yolunda çözümlenerek mevcutta yer alan 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 kurum/kuruluş görüşleri de yansıtılarak 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 Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait UİP-481090535 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli ve 60 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090535 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 989 Ada 46 Parsel Güneyi 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 60 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481090535 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 989 Ada 46 Parsel Güneyi Trafo Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.08.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-453647 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

05.09.2025

5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 05.09.2025