

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

04.08.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.08.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-441205 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.07.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parselde hazırlanan "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı TEKLİF-481097732 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-441205 sayılı yazısında;

İlgi : Hüseyin HANER'in 26.05.2025 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile; Ortaca İlçesi Merkez Mahallesi 1023 ada 1 Parsel "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda "Kentsel Yerleşik Alan"; Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde "Sağlık Tesisleri Alanı"; Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde de "Sağlık Tesis Alanı" kullanımında kaldığı; söz konusu planlama alanının 05.12.2007 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Bahçelievler Mevkii 209 Ada 1 ve 2 parseller ve 382 ada 1, 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "Özel Sağlık Tesis Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planı değişikliğine ilişkin dosyasında Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, , Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2025 tarihli ve 433031 sayılı yazısında; mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz 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 433542 sayılı yazısında; çalışma yapılması planlanan alanda, yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2024 tarihli ve 433803 sayılı yazısında; Daire Başkanlığı'nın yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı, Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarihli ve 433584 sayılı yazısında; bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer

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

04.08.2025

almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarihli ve 226853 sayılı yazısında; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parsel numaralı taşınmazın güneybatı cephesinden plan değişikliğinde belirtilen 10 metre çekme mesafesi içerisinde içme-kullanma suyu şebeke hattının geçtiği; söz konusu, 10 metrelik çekme mesafesi içerisinde kalan içme-kullanma suyu şebeke hattının imar yoluna deplasesi yapılmadan taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması, Kurum veya ilgisi/ilgilileri tarafından İşletmeler 3. Bölge Dairesi Başkanlığı'nın bilgisi, gözetiminde ve uygun gördükleri şekilde hattımızın deplasesinin yapılacağına "Plan Notlarına" eklenmesi ve belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla sakınca bulunmadığı,

Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.06.2025 tarihli ve 279057225 sayılı yazısında; planlama yapılması istenen arazinin, tapudaki hak sahibi veya (gerçek ve tüzel kişiler) sahiplerinin kendilerince veya vekaletname yoluyla yetkilerinin kontrolü planlama yapacak kurumca değerlendirilmesi şartıyla, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 4857 sayılı İş Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakıncanın olmadığı hususları iletilmiştir.

İlgi (a) dilekçe ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu 1023 ada 1 parselin Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde "Sağlık Tesisleri Alanı" kullanımında; Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde de E:0.40 h:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında "Sağlık Tesis Alanı" kullanımında kaldığı,

Söz konusu planlama alanının 05.12.2007 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Bahçelievler Mevkii 209 Ada 1 ve 2 parseller ve 382 ada 1, 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile E:0.50 h:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında "Özel Sağlık Tesis Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü,

Özel Sağlık Tesis alanı fonksiyonunun geçen süreç içerisinde çevresel, demografik ve sosyo-ekonomik dinamiklerle gelen değişiklikler nedeniyle işlevinin azaldığı belirtilerek bu doğrultuda sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşürmeden "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığının belirtildiği,

Sosyal Altyapı Alanının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları başlığı Madde 5 (i)'de "*Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.*" şeklinde tanımlandığından Sağlık Alanı ve Sosyal Tesis Alanı fonksiyonlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde aynı tanım içerisinde yer aldığı,

Sosyal Tesis Alanının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları başlığı Madde 5 (j)'de "*Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.*" şeklinde tanımlandığı,

Bu doğrultuda yoğunluk artırıcı, onaylı plan kararlarını ve plan standardını olumsuz yönde etkileyecek bir plan değişikliği kararı üretilmediği belirtilerek 9.326,82 m²'lik alanda "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği teklifinin hazırlandığı,

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde kurum/kuruluş görüşleri de yansıtılarak toplam 6 adet plan hükmünün düzenlendiği,



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

04.08.2025

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi İlçe Merkezi (2.Etap Batı Bölgesi)'ne ait yaklaşık 630 ha'lık alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas 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 tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parselde hazırlanan "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı TEKLİF-481097732 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parselde hazırlanan "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı TEKLİF-481097732 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-441205 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkelere, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.08.2025