

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

22.05.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

22.05.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi Seminer salonunda (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-419898 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.05.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 864 Ada 1 Parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi Cami Alanına yönelik Ortaca Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-48908243 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-419898 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 25.04.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.99-47536 sayılı yazısı.

b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 56 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsel ve Bahçelievler Mahallesi Cami Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmış olup Nazım İmar Planı Değişikliği taslağına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı ile birlikte eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 56 sayılı Meclis Kararı alındığı bildirilmiştir. Bu kapsamda Ortaca Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan İmar Planı Değişikliği teklifine ait gerekli tüm bilgi ve belgeler ilgi (a) yazı ekinde iletilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinin 8/c. maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılarak değerlendirmesi üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında " İmar Planı Değişikliği talebinde bulunan Ortaca İlçesi Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 12 no.'lu sokak üzerinde 1108 ada 3 ve 4 parsellerin doğusunda bulunan onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Merkez Revizyon Uygulama İmar Planında Park alanında kaldığı, Park Alanı olarak ayrılan alanın bir kısmının plan değişikliği ile İbadet Alanı (Cami) ve Park Alanı olarak düzenlendiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi 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 gölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olmasıdır zorunludur." Denildiğinden plan değişikliği yapılacak alandaki küçültülen park alanına eşdeğer olarak Mülkiyeti Ortaca Belediyesi'ne ait Ortaca İlçesi Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parselden karşılandığı; söz konusu 864 Ada 1 Parselin onaylı 1/10000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), Park Alanı ve Çocuk Bahçesi olarak ayrılan kısmında kaldığı; imar planı değişikliği ile 864 Ada 1 Parsel; Park Alanı, Çocuk Bahçesi, Açık Spor Tesis Alanı Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Çok Amaçlı Salon)

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

22.05.2025

ve Genel Otopark olarak düzenlendiği; kamu yararı taşıması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak tesis edilebilmesi amacıyla, birlikte hazırlanacak TEKLİF-48529360 plan işlem numaralı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-48908243 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) 5216 sayılı kanunun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince uygun olduğundan eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi için imar planı değişikliği teklifi kamu yararı dikkate alınarak İmar komisyonunca uygun görülmüş olup, Komisyon Raporunun geldiği şekli ile kabul edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir” denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede üzere söz konusu taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan sınırı içerisinde yer aldığı, 864 ada 1 parselin Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı kararı ile onaylanan Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde Bitişik Nizam 2 Kat Taks:0.75 Kaks:1.50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı, E:0.40 H:6.50m (2 Kat) yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı, Çocuk Bahçesi ve Park Alanı olarak planlandığı; cami alanı yapılacak park alanının ise Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı fakat Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.01.2018 tarih ve 18 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde adanın doğusunda yer alan Belediye Hizmet Alanı tanımlamasının kaldırılarak adanın tamamı Park Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki imar planı değişikliğine ilişkin Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Ortaca Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 04.06.2024 tarihli ve 316812 sayılı yazısında; 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 hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin şu an için, taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren, planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergâhın irdelendiği, aynı zamanda planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin irdelendiği trafik etüdü ile yeniden görüş alınması gerektiği; **23.03.2025 tarihli ve 388627 sayılı yazısında** imar planı değişikliğine esas incelemede İmar Planında yer alan Otopark Alanlarına yönelik; 22/02/2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Otopark Yönetmeliği Genel Esaslar Madde 4 (n) “İmar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerleri, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda Büyükşehirlerde UKOME, diğer yerlerde ilgili trafik komisyonunun görüşü alınır.” Hükmü gereğince; konunun Ulaşım Koordinasyon Merkezi Genel Kurulunun

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

22.05.2025

değerlendirilmesine sunulduğu; Ukome Şube Müdürlüğü'nün 08.01.2025 tarihli toplantısında görüşüldüğü, konuyla ilgili 2025/1- 64 sayılı uygunluk kararının alındığı ve bu kapsamda yapılan değerlendirmede İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 864 Ada 1 Parsel ve Cami Alanına Yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olarak değerlendirildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 12.06.2024 tarihli ve 166500 sayılı yazısında; plan değişikliğine konu alanların etrafındaki imar yollarından içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatları geçtiği, plan değişikliği teklifinde "Cami Alanı" ve "Park Alanı" olarak ayrılmış alanların içerisinden kroki üzerine işaretlendiği gibi atık su (kanalizasyon) şebeke hattı geçtiği; Söz konusu, öneri "Cami Alanı" ve "Park Alanı" içerisinden geçen atık su (kanalizasyon) şebeke hattının deplasmanı mümkün olmayıp, hat üzerinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması, bulunulacak olması durumunda Kurumumuzun bilgisi ve gözetiminde iş ve işlemlerin yapılması kaydıyla plan değişikliğine ilişkin sakınca bulunmadığı,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 07.07.2022 tarihli ve 3414689 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin 3.Fıkrasında, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanları, Pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluştuğu ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağına hükme bağlandığı; belediye hizmet alanı kullanımının, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca, DOP'tan karşılanması durumunda park alanına dönüştürülmesi halinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 3. Fıkrasının (b) ve (c) bendleri uyarınca eşdeğer alan ayrılması gerektiği ancak DOP'tan karşılanmamış ise belediye hizmet alanına eşdeğer alan ayrılmasına gerek bulunmadığı,

Ortaca Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 24.03.2022 tarihli ve 2305259 sayılı yazısında; söz konusu yerin incelendiği, belirtilen mahallede camiye ihtiyaç olduğunun tespit edildiği ve Müftülükçe açısından cami yapımında herhangi bir sakınca olmadığı,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 11.03.2024 tarihli ve 1478736 sayılı yazısında; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği" 18.Maddesine göre Belediye sınırları içinde (meskun mahal içinde), karayolu kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı işle kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100m'lik mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ile tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından (parsel sınırı) en az 25 m ve konut amaçlı yapıların ise en az 5 m uzaklıkta bulunması, parselin karayolu kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20m olması zorunluluğunun olduğu; öneri imar planı üzerinde yapılan incelemede; plan onama sınırı olarak belirlenen alan içerisindeki Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve Açık Spor Tesis Alanının yolumuza doğrudan cepheli olmadığı, karayolu kamulaştırma sınırına cepheli kısmının yeşil alan olarak planlandığı ve Belediye Hizmet Alanı ile Ticaret Alanı olarak planlanan kısımların kamulaştırma sınırından 25m'lik yapı yaklaşma mesafesini sağladığının tespit edildiği; bu durumda öneri imar planının 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hazırlandığı anlaşıldığından öneri imar planında belirtilen plan notlarına uyulması şartıyla Bölge Müdürlüğü'nce uygun görüldüğü ancak yapılaşmaya gidilmeden önce onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin de eklenerek " Yönetmeliğin" 39.Maddesi gereğince Ortaca Belediye Başkanlığı'nca tekrar Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği iletilmiştir.

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

22.05.2025

Ortaca Belediye Başkanlığı'nca re'sen hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyasına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

- İlgi (a) yazıda İlimiz Ortaca İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 864 Ada 1 Parsel ve Bahçelievler Mahallesi Cami Alanına İlişkin birlikte hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı teklifine uygun hazırlanan

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının ilgi (b)'de kayıtlı meclis kararıyla, 5216 sayılı kanunun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince uygun olduğundan eş zamanlı değerlendirilmesi için Başkanlığımıza gönderildiği,

- Plan değişikliğine konu alanın, mülkiyeti Ortaca Belediye'sine ait İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ile Bahçelievler Cami olarak planlanması talep edilen Park Alanının bulunduğu bölgeyi kapsadığı; planlama alanını oluşturan 864 ada 1 parselin 8171,80 m² yüz ölçüme sahip olduğu, plan değişikliğinin bu kısmında 864 ada 1 parsel ile bu parselin batısında ve doğusunda yeşil alan olarak kamuya terk edilmiş alanların plan değişikliği sınırına dahil edildiği, plan değişikliğinin bu kısım ile birlikte yüzölçümünün toplam 10924,64 m² yüz ölçümünde olduğu; Cami Alanı yapılmak istenilen alanın ise Park Alanı olarak kamuya bedelsiz terk edilen alan içerisinde ayrıldığı ve bu alanın yüzölçümünün ise 3664,68 m² olduğu,

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu 864 ada 1 parsel ve Park alanında hazırlanacak İbadet alanı amaçlı imar plan değişikliği amacının Merkez (Bahçelievler) Mahalle sınırları içerisinde Cami bulunmaması nedeniyle Mahalle halkı olarak ibadet için Mahalle sınırları içerisine uygun bir yere Cami Alanı yapılması talebine ilişkin alınan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 12 nolu Sokak üzerinde 1108 ada 3 ve 4 parsellerin doğusunda bulunan Park Alanı olarak kamuya bedelsiz terk edilen alanın bir kısmının Mahalleye Cami yapılabilmesi için imar planı plan değişikliği yapılarak İbadet Alanı yapılmasına karar verildiği,

- İmar Planı değişikliği talebinde bulunulan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 12 nolu Sokak üzerinde 1108 ada 3 ve 4 parsellerin doğusunda bulunan onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Merkez Revizyon Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlı 3664,68 m²'lik alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 1231,87 m² yüz ölçümündeki kısmında E:1.00 Yençok: Serbest (2 kat) yapılaşma koşullarında İbadet Alanı planlandığı ve onaylı plandaki yeşil alanın 2432,81m² 'ye düşürüldüğü,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi 3. Fıkrası (b) Bendine göre plan değişikliği yapılacak alandaki azaltılan 1231,87 m² park alanına esas eş değer alanın mülkiyeti Ortaca Belediyesi'ne ait olan Merkez (Bahçelievler) Mahallesi 864 ada 1 parsel ile birlikte parselin doğu ve batısında yer alan kamuya terk edilen yeşil alanların plan değişikliği sınırına dahil edildiği alanda karşılandığı ve onaylı Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 Kat Taks:0.75 Kaks:1.50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı ve E:0.40 H:6.50m (2 Kat) yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan alanın bir kısmının da Park alanı olarak düzenlendiği,

- 864 parsel ve çevresinde yer alan bölgenin karayoluna cepheli olması ve alanın içerisinde Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanının yer almasından dolayı plan değişikliği sınırı içerisinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı görüşleri doğrultusunda düzenlemeler yapıldığı,

- Onaylı planda yer alan 1241,87 m²'lik Ticaret Alanının karayolları yönetmeliği gereğince karayolu kamulaştırma sınırı ile arasında 25 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak şekilde 779,28 m² küçültülerek 462,59 m²'ye düşürüldüğü fakat yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmediği, onaylı Uygulama İmar Planında olan Bitişik Nizam 2 Kat Taks:0.75 Kaks:1.50 yapılaşma koşullarının aynen korunduğu,

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

22.05.2025

- Onaylı Uygulama İmar Planı'ndaki Belediye Hizmet Alanının karayolu kamulaştırma sınırı ile 25 m'lik yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak kuzeyden 2083,28 m² küçültülerek yeniden düzenlendiği fakat yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmediği, onaylı Uygulama İmar Planında olan E:0.40 H:6.50m (2 Kat) yapılaşma koşullarının aynen korunduğu, Belediye Hizmet Alanı kullanımının DOP'tan karşılanmadığı tespit edildiğinden eşdeğer alanın ayrılmadığı ve karayolu ile bağlantının kesilmesi amacıyla yol kenarı park alanı olarak planlandığı,
- Bununla birlikte onaylı Uygulama İmar Planı'nda Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak tanım alanda Ortaca Belediyesi'ne ait tenis kortlarının da yer alması nedeniyle bu alanın Açık Spor Tesis Alanı olarak planlandığı,
- Mevcut Onaylı Uygulama İmar Planı'ndaki 1263,97 m² yüz ölçümündeki Çocuk Bahçesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde Park Alanı olarak planlandığı, Çocuk Bahçesinin Mevcut Onaylı Uygulama İmar Planındaki yerinin kuzeydoğusunda yeniden planlandığı ve Çocuk Bahçesi kullanımında alan büyüklüğü olarak bir değişiklik yapılmadığı,
- 864 ada 1 parselin batısında bulunan ve plan değişikliği sınırına dahil edilen kamuya terk edilen yeşil alanların bulunduğu yerde ve 864 ada 1 parselin güneyinde 2920,31 m² 'lik alanda toplam 64 araçlık Otopark Alanı olarak planlandığı,
- Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde kurum/kuruluş görüşlerinin de yansıtılarak toplam 11 adet plan hükmünün düzenlendiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi İlçe Merkezi (1.Etap)'a ait yaklaşık 560 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 Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde Nazım ve Uygulama İmar Planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Ortaca Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarih ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 864 Ada 1 Parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi Cami Alanına yönelik Ortaca Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-48908243 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8'inci maddesi 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 tarih ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez (Bahçelievler) Mahallesi, 864 Ada 1 Parsel ve Merkez (Bahçelievler) Mahallesi Cami Alanına yönelik Ortaca Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan TEKLİF-48908243 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.05.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-419898 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

22.05.2025

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

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 22.05.2025