



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

30.04.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.04.2026 tarihinde saat 11:45'te Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VIP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-541788 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 09.04.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Ortaca Belediye Meclisi'nce resen hazırlanan ve 05.11.2025 tarihli ve 140 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada 3, 5, 13, 14, 15 ve 16 parsellerde hazırlanan UİP-481118387 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 03.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-541788 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü)28.11.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.06-55013 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 140 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda, İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada 3, 5, 13, 14, 15 ve 16 nolu parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine ilişkin Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 140 sayılı kararının alınmış olduğu belirtilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyalarının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında "*...Plan değişikliği teklifine konu alanın doğusunda bulunan 110_1 No.lu Caddenin, Cumhuriyet Caddesinde yaşanan trafik yoğunluğunu azaltmak amacıyla alternatif olabilecek konumda olup, 110_1 No.lu Caddenin kamuya kazandırılması, bu haliyle 5 yıllık İmar Programı çerçevesinde 18.Madde Uygulaması yapılamadığı; ancak plan değişikliği sonrasında 18. Madde Uygulaması yapılabileceği, plan değişikliği ile onaylı imar planında taşınmazlar arasındaki şuyunun giderilmesi, kamu terk oranlarının gözetilmesi ve bununla beraber bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yola cepheli 1 adet trafo alanı düzenlenmesi planlanmış olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26. Maddesinin 1. bendinde; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.", 2. bendinde "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.", ve 6. bendinin (b) fıkrasında; "Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır." denilmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesinde yer alan; "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur." Denilmektedir. Kamu yararı taşınması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak*



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

30.04.2026

tesis edilebilmesi amacıyla, İlçemiz Merkez Mahallesinde yer alan tapunun 316 ada 3,5,13,14,15,16 parsellerin taşınmazları kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği birlikte hazırlanacak TEKLİF-481111545 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481111539 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 Yönetmeliği gereğince eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi için imar planı değişikliği teklifinin imar komisyonundan geldiği şekli ile; Belediye meclisimizce oy birliği ile karar verilmiştir...” denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında; 1/5000 ölçekli Ortaca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde “Sık Yoğunlukta Konut Alanları” “Park” ve “Turizm Tesis Alanları” kullanımında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.60 ve Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılaşma koşullarında “Sık Yoğunlukta Konut Alanları”, (Otellerde max KAKS: 0.60 ve Max h imar adası çevresindeki yapı adalarındaki yüksekliği geçemez.) plan hükmüyle “Turizm Tesis Alanları” ve “Parklar” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki imar planı değişikliği teklifine ilişkin; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. , Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 21.Bölge Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.20245 tarih ve 402253 sayılı yazısında; “...Yapılan incelemeler neticesinde; 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 değişikliği taslağının Daire Başkanlığımızca uygun değerlendirildiği ...” denilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 17.03.2023 tarihli ve 208862 sayılı yazısında; “...Dosyasında yapılan incelemede; plan değişikliği ile alana artı nüfus getirecek herhangi bir yeni kullanım önerilmediği, taşınmazların mevcutta planlı olduğu kullanımlarının genel itibari ile korunduğu anlaşılmakta olup plan değişikliğine konu Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 316 Ada 3, 5, 9, 11, 13, 14, 15 ve 16 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı üstyapı ve sanat yapısı bulunmamaktadır. Bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatlarının planlama alanının cephesinde bulunan imar yolu güzergahlarından geçtiği tespit edilmiş olup bahse konu içme suyu ve kanalizasyon altyapısına ilişkin sayısal veriler yazımız ekinde iletilmektedir. Bu kapsamda, plan değişikliği teklifinde de mer'i imar planına uygun olarak hatların geçtiği yol güzergahlarının aynen korunduğu tespit edildiğinden taşınmazlar arasında imar uygulaması aşamasında şuyunun giderilmesi ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla trafo alanı düzenlenmesi suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine esas Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.03.2025 tarih ve 110205 sayılı yazısında; “...Söz konusu planlama alanı üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibariyle Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.



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

30.04.2026

İlgi yazınız ekinde iletilen taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde yapılan incelemede; 316 ada, 3 parselin kuzeyinde yola cepheli yaklaşık 73 m2 alansal büyüklüğe sahip 1 adet trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu trafo alanında tesis edilmesi planlanan trafo binası için alanın geometrik şeklinin uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu trafo alanının Ek-2'de yer alan paftadaki köşe koordinat noktaları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, Konut Alanı, Turizm Tesis Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Trafo Alanı ve Yaya yolu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 23.06.2025 tarih ve 5988386 sayılı yazısında; “...Bahse konu talebe esas iş ve işlemlerin, bir örneği ekte gönderilen ilgi (b) yazı doğrultusunda yürütülmesi hususunda...” denilmektedir.29.05.2025 tarihli ve 5912479 sayılı İlgi (b) yazıda; “...Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alan herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmamaktadır.

Söz konusu alanlar ile Şube Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır. Ayrıca yapılacak iş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rüşubat ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasında, Şube Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) kararıyla uygun bulunarak ilgi (a) yazı ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda, plan değişikliği teklifine konu alanın doğusunda bulunan 110_1 No.lu Caddenin, Cumhuriyet Caddesinde yaşanan trafik yoğunluğunu azaltmak amacıyla alternatif olabilecek konumda olduğu, 110_1 No.lu Caddenin kamuya kazandırılması, bu haliyle 5 yıllık İmar Programı çerçevesinde 18.Madde Uygulamasının yapılamadığı ancak plan değişikliği sonrasında 18. Madde Uygulaması yapılabileceği, plan değişikliği ile onaylı imar planında taşınmazlar arasındaki şuyunun giderilmesi, kamu terk oranlarının gözetilmesi ve bununla beraber bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yola cepheli 1 adet trafo alanı düzenlenmesinin planlandığının belirtildiği,

04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararıyla onaylı Ortaca (Muğla) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde plan paftalarında “Çocuk Parkı” ve “Çocuk Bahçesi” kullanımlarının yer aldığı ancak plana ilişkin plan lejant paftasında bu alanların “Parklar” tanımlı alanda kaldığı,

Plan değişikliği teklifine konu alanın Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.60 ve Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılaşma koşullarında “Sık Yoğunlukta Konut Alanları”, (Otellerde max KAKS: 0.60 ve Max h imar adası çevresindeki yapı adalarındaki yüksekliği geçemez.) plan hükmüyle “Turizm Tesis Alanları” ve “Parklar” tanımlı alanda kaldığı ve ada içerisinde kuzey- güney yönünde 7 m’lik yaya yolunun geçtiği ve bu yaya yolunun kuzey ve güneydeki taşıt yollarına bağlandığı,

Plan değişikliği teklifiyle ada içerisinde geçen kuzey- güney yolunda 7 m’lik yaya yolunun 316 ada 3 parselin mülkiyet sınırı yönünde kaydırıldığı, kuzey ve güneydeki taşıt yoluna bağlandığı, yaya yolunun sürekliliğinin ve teknik altyapı dengesinin bozulmadığı,

7 m’lik yaya yolunun 316 ada 3 parselin mülkiyet sınırı yönünde kaydırılmasından sonra azalan “Parklar” tanımlı alandaki “Çocuk Bahçesi” ne ait eşdeğer alanın mevcuttaki “Çocuk Bahçesi” kullanımının doğusuna ilave edildiği,



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

30.04.2026

316 ada 3 parsel içerisinde yer alan Turizm Tesis Alanı içerisinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda 73,45 m² büyüklüğünde 1 adet trafo alanının ayrıldığı ve trafo alanına ilişkin 2 adet plan hükmünün düzenlendiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sonrası planlama alanı sınırı içerisinde yeni bir kullanım kararının getirilmediği, Konut Alanı ve Otel Alanı kullanımlarının yapılaşma koşullarının değiştirilmediği,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde kurum/kuruluş görüşleri de yansıtılarak toplam 11 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemler Alan-5.1 (Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait UIP-481118387 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca Belediye Meclisi'nce resen hazırlanan ve 05.11.2025 tarihli ve 140 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada 3, 5, 13, 14,15 ve 16 parsellerde hazırlanan UIP-481118387 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama 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: Ortaca Belediye Meclisi'nce resen hazırlanan ve 05.11.2025 tarihli ve 140 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 316 ada 3, 5, 13, 14,15 ve 16 parsellerde hazırlanan UIP-481118387 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-541788 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.04.2026