

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-81441201-115.01.02-441263 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.07.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; *"Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii'nde yer alan 1024 Ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481097787 Plan İşlem Numaralı, "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-441263 sayılı yazısında;

İlgi : Hüseyin HANER'in 04.06.2025 tarih ve 1254 sayılı dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile Muğla İli, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii'nde yer alan tapunun 1024 Ada 2,3,4 ve 5 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyası, dilekçe ekinde sunulmakta olup, incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu, tapunun 1024 Ada 2,3,4 ve 5 parsel numarasında kayıtlı, şahıs mülkiyetlerinde bulunan 1024 Ada 2 parsel 2337.52 m², 3 parsel 2337.51 m²,4 parsel 2337.98 m² ve 5 parsel 2337.99 m² toplam 9.351 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazlar ve yol alanı ile birlikte toplam 10.530.782 m² planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde, Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı " kullanımında, Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının E=0.50, Hmax=9.50 (3 Kat) olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planına ilişkin dosyasında, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarihli ve E-81152636-115.01.02-433791 sayılı yazısında, bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede planlanan çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarihli ve E-65904795-115.01.02-433796 sayılı yazısında, görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarihli ve E-33529255-115.01.06-433568 sayılı yazısında, yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

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

04.08.2025

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarihli ve E-31815536-115.01.02-433356 sayılı yazısında, bahsi geçen alanlarda herhangi bir sulama tesisi bulunmamakta olup, sulama projesi kapsamında herhangi bir çalışma yürütülmediği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.02-433024 yazılı yazısında, "İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, 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 hususları iletilmiştir.

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

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eki Ek-1 Gösterimler (Ek-1a Ortak Gösterimler, Ek-1d Uygulama İmar Plan Gösterimleri ve Ek-1e Detay Kataloğu) kısımlarında, alt ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanı" kullanımına yer verilmediği,

Bölgede ihracatın daha nitelikli tesislerde gerçekleştirilmesinin bölge ve ülke ekonomisine katkı verilebilmesi için, Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istendiğinin, yapılaşma koşullarının alt ölçekli 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde belirleneceği belirtildiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddenin b bendinde; "*Çalışma Alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır*" denildiği,

Ticaret Alanlarına ilişkin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği "Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları" başlıklı 19. Madde'de "*Ticaret Alanı: Bu alanlarda; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.*" denildiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ilgili kurum/kuruluş görüşleri yansıtılarak toplam 6 adet plan hükmünün düzenlendiği,

31.01.2018 tarihli Muğla İli, Ortaca İlçesi, 2. Etap 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.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481097787 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii'nde yer alan 1024 Ada 2,3,4 ve 5 nolu parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481097787 Plan İşlem Numaralı, "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım 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.**



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

04.08.2025

Komisyon Görüşü: “Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, Bahçelievler Mevkii'nde yer alan 1024 Ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481097787 Plan İşlem Numaralı, “Ticaret Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03.07.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-441263 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 maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 04.08.2025