

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.06.2025 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VIP salonunda (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-431546 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.06.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde hazırlanan "Yaya Yolu" amaçlı TEKLİF-481092505 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 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-431546 sayılı yazısında;

İlgi : Mürüvet BAŞIHOŞ KARACAN'ın 29.04.2025 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile; Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 , 14 parselleri kuzey-güney yönünde ikiye bölen 7 m'lik yaya yolunun yapılaşma koşullarını olanaksız kıldığı için söz konusu yaya yolunun doğu yönüne, 833 ada 5 ve 12 parsel sınırına kaydırılarak imar planı değişikliği yapılmak istendiği belirtilerek hazırlanan, İlimiz Ortaca İlçesi Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13, 14 nolu parseller "Yaya Yolu" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede söz konusu taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan"; 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 "Yaya Yolu" ve "Sık Yoğunlukta Konut Alanları"; 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 "Yaya Yolu" ve "Konut Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif İmar Planına ilişkin dosyasında Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ortaca Belediye Başkanlığı, görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334012 sayılı yazısında; yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı, Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334250 sayılı yazısında; çalışma yapılması planlanan alanda, yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334002 sayılı yazısında; bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması ve ilgili yaya aksının devamlılığının sağlanması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2024 tarihli ve 334252 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

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

27.06.2025

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,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 14.08.2024 tarihli ve 335906 sayılı yazısında; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'mıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2024 tarih ve 336216 sayılı yazısında; yaya yolunun aksının kaydırılması ulaşım planlaması ve trafik güvenliğini etkilemeyecek olduğundan, plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarihli ve 176564 sayılı yazısında; plan değişikliğine konu Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 numaralı parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan içme kullanma suyu şebeke hatları parsellerin güneyi ve kuzeyinde ki yerinde mevcut 7 m'lik imar yollarından geçtiği, öneri imar planı taslağında da görüldüğü üzere, yalnızca ilgili parselleri kuzey-güney yönünde ikiye bölen ve yapılaşma koşullarını olanaksız kılan 7 m'lik yaya yolu güzergahının kaydırılması ile söz konusu mağduriyetin çözülmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği talebine esas bir sakınca bulunmadığı,

Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 14.01.2025 tarihli ve 44016 sayılı yazısında; imar planı değişikliği teklifinde 7m'lik yaya yolunun 5 ve 12 nolu parselsınırına doğuya kaydırıldığı; doğuya kaydırılan yol ile 5 parsel no.lu taşınmazın yapılaşabileceği, 12 parselin 13 parsel ile şüyuulu duruma düşeceği, İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince uygulama gördükten sonra yapılaşmaya uygun hale gelebileceğinin tespit edildiği; Belediye arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmaz ile ilgili herhangi bir mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava kaydına rastlanmadığı, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı; bu kapsamda açıklanan hususlar ile birlikte plan değişikliği çalışmasına esas ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması halinde söz konusu plan değişikliğine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin ilçe belediyesince değerlendirilebileceği hususları belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu alanın 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 "Yaya Yolu" ve "Sık Yoğunlukta Konut Alanları" kullanımında kaldığı; yaya yolu sürekliliğinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da belirtilmesi nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı,

Söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin; 17.07.2024 tarihli dilekçe ile 833 ada 5,12 ve 13 numaralı parseller üzerinden geçen 7 m'lik yaya yolunun 4 ve 14 nolu parsellerin batısına kaydırıldığı şeklindeki 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas Başkanlığımız kurum görüşünün talep edildiği,

Konuya ilişkin Başkanlığımıza bağlı Daire Başkanlıklarına ve Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu; bu kapsamda **Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334002 sayılı yazısında;** yapılan incelemeler sonucunda tasarlanan planda yaya yolunun sürekliliği ve doğrusallığının bozulduğunun tespit edildiği, 08.12.2023 tarih ve 2023/8469 sayılı UKOME Kurul Kararı ve 11.01.2024 tarih ve 3 numaralı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan Muğla Kentsel Tasarım Rehberi Yayalar İçin Tasarım başlığı altında, yolların sürekli, doğrusal ve en kısa yol metoduna göre tasarlanması gerekliliğinin belirtilmekte olduğu hususunun iletildiği,

18.09.2024 tarihli ve 345965 sayılı yazımız ile Fen İşleri Dairesi görüşü ile birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 21 ve Madde 26'daki hususların ve plan değişikliği teklifindeki eksikliklerin belirtildiği Daire Başkanlığı görüşümüzün plan müellifine iletildiği,

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

27.06.2025

14.11.2024 tarihli dilekçe ile, 18.09.2024 tarihli ve 345965 sayılı yazımızdaki hususların irdelendiği, 833 ada 5,12 ve 13 numaralı parseller üzerinden geçen 7 m'lik yaya yolunun 5 ve 12 parsellerin doğusuna kaydırılarak hazırlanan yeni plan değişikliği teklifinin Başkanlığımıza sunulduğu,

Yeni plan değişikliği teklifine ilişkin 27.11.2024 tarihli ve 369101 sayılı yazımız ile Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'na yeniden görüş sorulduğu,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334002 sayılı yazısında; bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması ve ilgili yaya aksının devamlılığının sağlanması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığının iletildiği,

833 ada 5,12 ve 13 numaralı parseller üzerinden geçen 7 m'lik yaya yolunun planlama alanının kuzeyinde bulunan park alanının batısından geçen ve park alanını çevreleyen yaya yoluna bağlandığı

7m'lik yaya yolunun 5 ve 12 parsellerin doğusuna kaydırılmasıyla yaya yolunun planlama alanının kuzeyinde bulunan park alanını çevreleyen yaya yoluna bağlandığı, yaya yolunun sürekliliğinin ve teknik altyapı dengesinin bozulmadığı,

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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 (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 Önlemleri Alan-5.1 (Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde hazırlanan "Yaya Yolu" amaçlı TEKLİF-481092505 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, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde hazırlanan "Yaya Yolu" amaçlı TEKLİF-481092505 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 03.06.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-431546 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

27.06.2025

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. 27.06.2025