

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

26.12.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.12.2025 tarihinde saat 14:00'da Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-494272 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 11.12.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481094014 plan işlem numaralı İlimiz, Ortaca ilçesi, Yerbeleni Mahallesi'nde bulunan 469 ada 1 parselin "Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-494272 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 13.06.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.06-49288 sayılı yazısı.

b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 74 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Ortaca ilçesi, Yerbeleni Mahallesi, 469 ada 1 parselle yönelik hazırlanan "Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirilerek teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b) kararda "...plan değişikliği teklifi ile "Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı" olarak belirlenmiş olup, Ticaret-Konut Alanında yapılaşma koşulları Emsal:1.20 yenchok: 12.50 mt. Minimum ifraz: 1500 m², Gelişme Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30 KAKS: 0.60 olarak belirlendiği, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8'e göre "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez." Hükmü kapsamında Plan değişikliği teklifinin fonksiyon değişikliğine gidilerek ve ada bazında hazırlandığı, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8'in uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'te Değer Artış Payı; "Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı" olarak tanımlanmaktadır. Aynı Yönetmeliğin Madde 5 (1) "Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve

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

26.12.2025

teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, b) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22.1.2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent: Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır.” Olarak belirtilmiştir.

Söz konusu İlçemiz Yerbeleni Mahallesi 469 ada 1 Parsele yönelik yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olduğundan İmar Komisyonumuzca oy çokluğu ile uygun görülmüş olup, Komisyon Raporunun geldiği şekli ile; Belediye meclisimizce oybirliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu 469 ada 1 parsel, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlı olup parselin Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta), Park ve Yeşil Alan” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2024 tarih ve 392 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu parsel 04.02.2003 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Gelişme Konut Alanı, Çocuk Oyun Alanı ve Park Alanı ile ve karayolu hattı boyunca Konut-Ticaret Alanı” kullanımlarında kaldığı ve Ticaret Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20, yençok:12.50 mt. Minimum ifraz: 1500 m², Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30 KAKS:0.60 olarak ayrılan kısımda kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki “Ticaret+Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan” amaçlı imar planı değişikliğine ilişkin Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ortaca Belediye Başkanlığı, ADM Elektrik A.Ş., Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 27.10.2023 tarihli 133128 sayılı yazısında; Yerbeleni Mahallesi 469 ada 1 parselin kuzeybatı cephesinden çekme mesafesi içerisinden geçmekte olan “içme-kullanma suyu şebeke hattının” MUSKİ veya ilgilisi/ilgilileri tarafından deplasesi yapılmaya kadar hattımız üzerinde herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması, deplasesi MUSKİ İçme Suyu Dairesi Başkanlığı bilgisi ve gözetiminde uygun gördükleri şekilde yapılması gerektiği, planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresindeki atıksu (kanalizasyon) şebeke hattımız bulunmadığından dolayı karşılanamayacak olup, MUSKİ görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanmaya kadar geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırımcı kurum/kuruluş tarafından MUSKİ’nin bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını plan notlarında ve açıklama raporlarında açıkça belirtilmesi gerektiği, atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23. Birinci fıkrası (a) bendi gereği “Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği’ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma

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

26.12.2025

tesisleri kurmakla yükümlüdür" denildiği, eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacağı, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında MUSKİ bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabileceği, ayrıca planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla sakınca bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2024 tarih ve 285190 sayılı yazısında; trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği, planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği,

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarihli ve 1391105 sayılı yazısında; ilgili kesime ait yol proje örneğinin ve kamulaştırma planının ekte gönderildiği, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 18. Maddesine göre Belediye sınırları içinde (meskun mahal içinde), yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına **en az 100 m'lik** mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ile tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından **en az 25 m** ve konut amaçlı yapıların ise **en az 5 m** uzaklıkta bulunması, parselin yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin **en az 20 m** olması zorunluluğunun olduğu, yerinde ve yazı ekinde gönderilen öneri imar planı üzerinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin yaklaşık 134 m olduğu, parselin yolumuz kamulaştırma sınırına cepheli kısmının ticaret alanı olarak planlandığı, yapı yaklaşma mesafesinin 25 m olarak belirlendiği, yolumuza cepheli olmayan kesimin ise konut alanı ve park alanı olarak planlandığı, ayrıca taşınmazın Dalaman yönü sınırı bitişğinde trafiğe ve yolumuza açık yol bulunduğunun tespit edildiği, bu durumda yukarıda açıklanan "Yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından, yolumuza doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun ilgili yönetmeliğin Ek:9 proje örneği esas alınarak parselin Dalaman yönü sınırından Ortaca yönüne doğru en az 100 m. uzaklaşarak projelendirilmesi, geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 100 metre mesafe içinde yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, yapılacak tesisler ile tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru % 2 iniş eğimli olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısmına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az Ø 100 cm.lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve dilekçe ekindeki öneri imar planına uyulması şartıyla anılan parsel üzerinde "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Çocuk Oyun Alanı ve Park Alanı" amaçlı imar planı değişikliği yapılmasının uygun görüldüğü, ancak yapılaşmaya gidilmeden önce görüşün geçerli olabilmesi için ilgili Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile birlikte 2918 sayılı 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ile buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince ilgili Belediye Başkanlığı tarafından Geçiş Yolu İzin Belgesine esas olmak üzere tekrar Bölge Müdürlüğü uygun görüşünün alınma zorunluluğu olduğu,

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

26.12.2025

ADM Elektrik Dağıtım'ın 07.10.2024 tarih ve 84289 sayılı yazısı ile; yapılan incelemede planlama alanında 105 m2 (çekme mesafeleri dahil) alansal büyüklüğe sahip 1 adet trafo alanının ayrıldığı, şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri isabet ettiğinden *"Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir."* Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiği, bu şartlar dahilinde Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Trafo Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Ortaca Belediye Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün, 15.12.2023 tarih 30091 sayılı yazısında, arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup daha önce alınan mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava bulunmadığı, yapılmak istenen plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8'inci maddesi Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'e tabi olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve meri imar planı hükümlerine uyulması kaydıyla imar planı değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı iletilmiştir.

İlgi yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Planlama alanının karayoluna cepheli kısmının ticaret + konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Emsal:1.20 yençok: 12.50 mt. Minimum ifraz: 1500 m², yapı yaklaşma mesafesinin karayolundan 25 metre, diğer yönlerden 5 metre olarak belirlendiği, parselin kısmen de gelişme konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam, 2 kat, Taks: 0.30, Kaks: 0.60 olarak belirlendiği, park alanı ve çocuk oyun alanı kullanımlarının büyüklüklerinin korunarak yeniden planlandığı, trafo alanı kullanımının ayrıldığı ve ulaşım bağlantılarının çözümlendiği, kurum/kuruluş görüşlerinin de yansıtılarak toplam 11 adet plan hükmünün düzenlendiği tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." hükmünün yer aldığı,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi çerçevesinde incelenerek uygun bulunan ve Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 19.07.2024 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporuna göre planlama alanı Önemli Alan-1.1 (Ö.A-1.1) ve Önemli Alan-2.3 (Ö.A-2.3) olarak tanımlandığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı



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

26.12.2025

Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait UİP-481094014 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481094014 plan işlem numaralı İlimiz, Ortaca ilçesi, Yerbeleni Mahallesinde bulunan 469 ada 1 parselin “Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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.

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481094014 plan işlem numaralı İlimiz, Ortaca ilçesi, Yerbeleni Mahallesinde bulunan 469 ada 1 parselin “Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Gelişme Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-494272 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.12.2025