



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

28.11.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.11.2024 tarihinde saat 09:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-359794 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 469 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481068014 Plan İşlem Numaralı, "Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta), Park ve Yeşil Alan" 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 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-359794 sayılı yazısında;

**İlgi** : İND Turizm ve Şehir Planlama'nın 15.08.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 469 ada, 1 parsel için hazırlanan "Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta), Park ve Yeşil Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifine konu 469 ada 1 parsel, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Gelişme Konut Alanı", 02.08.2002 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı", 04.02.2003 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Çocuk Oyun Alanı ve Park Alanı ile ve karayolu hattı boyunca Konut-Ticaret Alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki "Ticaret+Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan" amaçlı nazım 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 içerisinde 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 karşılanıncaya 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 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), yolumuz 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 bitişiğinde 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,

**ADM Elektrik Dağıtım’ın 07.10.2024 tarih ve 84289 sayılı yazısı ile;** yapılan incelemede planlama alanında 105 m<sup>2</sup> (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.*” Hükümünün 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.

**Ortaca Belediye Başkanlığının 27.09.2024 tarih ve 39315 sayılı yazısı ile Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, planlama alanının da yer aldığı karayoluna kenarında bulunan ruhsatlı ticaret alanlarına ilişkin kat yüksekliği ve yapılaşma koşullarına yönelik yapılan analiz çalışması iletilmiş ve plan değişikliği teklifi bu analiz çalışması kapsamında irdelenmiştir.**

**İlgi dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;**

Planlama alanının karayoluna cepheli olduğu, karayoluna cepheli kısımda 25 metre çekme mesafesi ile ticaret-konut alanı, gerisinde kalan alanda gelişme konut alanı ile park ve yeşil alan kullanımlarının ayrıldığı, yapılan değişiklik ile nüfus artışı olmadığı ve yeşil alan miktarının korunduğu, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşleri yansıtılarak toplam 10 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarihli ve E.95909 sayılı yazısıyla parsel ölçeğinde nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılmasının mümkün olmayacağı; ancak parsel ölçeğinde **nüfus veya yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artışı olmaksızın** teknik ihtiyaçları ortaya konularak sadece fonksiyon (kullanım kararı) değişikliğine yönelik imar planı değişikliği yapılabileceğinin ifade edildiği,

**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 ve parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz."** hükmü kapsamında imar planı değişikliğinin ada bazında hazırlandığı;

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 Önlemler Alan-1.1 (Ö.A-1.1) ve Önlemler Alan-2.3 (Ö.A-2.3) olarak tanımlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481068014 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.



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

28.11.2024

Makamımızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 469 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481068014 Plan İşlem Numaralı, “Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta), Park ve Yeşil Alan” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz, Ortaca İlçesi, Yerbeleni Mahallesi, 469 ada, 1 parselde hazırlanan, TEKLİF-481068014 Plan İşlem Numaralı, “Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Orta), Park ve Yeşil Alan” 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 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-359794 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 ile 3194 sayılı Kanun’un 8. Maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2024