

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

29.09.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.09.2025 tarihinde saat 13.00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462657 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 81 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481096103 Plan İşlem Numaralı, ilimiz Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyi Trafo Alanı ve 439 Ada 2 Parsel Doğusu Park 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 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462657 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 18.06.2025 tarih ve E-70135013-115.01.99-49422 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 81 sayılı kararı.

İlgi (a) kayıtlı yazı ile; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından inşa edilen/edilecek olan dağıtım tesislerine ait plan değişikliği ve kamulaştırma işlemlerinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürütüldüğü, Ortaca ilçesinde kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik, Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 428 ada 2 parsel kuzeyin trafo alanı (ORTACA MERKEZ DM3/12) ve 439 Ada 25 Parsel doğusu park alanı amaçlı plan değişikliği teklifi dosyasının 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Ortaca Belediye Meclisince değerlendirilmesi için Ortaca Belediye Başkanlığı'na sunulduğu ve söz konusu plan değişikliğine ilişkin UİP-481096103 Plan İşlem Numaralı "Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyi Trafo Alanı ve 439 Ada 2 Parsel Doğusu Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilmekte ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince ilgili plan değişikliğinin Nazım İmar Planına uygunluğu yönünden incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında, "...plan değişikliği dosyası incelenmiş olup, plan değişikliğine konu alan onaylı Ortaca 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında park alanı ve yaya yolunda kaldığı, yürürlükte bulunan imar planında Çaylı Mahallesi 428 ada 2 parselin kuzeyinde yaklaşık 32m²'lik Park Alanının plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürüldüğü, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi 2. Fıkrası "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" ve 3.Fıkrası (b) bendine göre "imar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesisi alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alan ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." Hükmü doğrultusunda söz konusu alana eşdeğer alan olarak planlama alanının kuzeyinde bulunan 439 ada 25 parselin doğusundaki yaya yolundan yaklaşık 33,90 m²'lik alan park alanına ilave edilerek Park Alanı olarak planlandığı, toplam park için ayrılan kullanım kararında m² değişimi yaşanmamış olup sosyal donatı dengesi bozulmadan plan değişikliği teklifi

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

29.09.2025

hazırlanmıştır. Bu hususta Çaylı Mahallesi 428 ada 2 parselin kuzeyinde trafo alanı ve 439 ada 25 parsel doğusunda Park Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kamu yararı dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna..” oy birliği ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanlarının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı revizyonu içerisinde yaklaşık olarak “ Kentsel Yerleşik Alan” içerisinde yer aldığı, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde “Sık Yoğunlukta Konut Alanları” kullanımında, 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 428 ada 2 parsel kuzeyinin “Park”, 439 Ada 2 parsel güneyinin “Yaya Yolu” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu “Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyi Trafo Alanı 439 Ada 2 Parsel Doğusu Park Alanı Amaçlı” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı’nın 23.06.2025 tarihli ve 436932 sayılı yazısında; bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede planlanan çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 24.06.2025 tarihli ve 437390 sayılı yazısında; Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyinde ve 439 Ada 2 Parsel Doğusunda plan değişikliği teklifine konu alanda mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir taşınmazın bulunmadığı, Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında söz konusu plan değişikliğine itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 24.06.2025 tarihli ve 437255 sayılı yazısında; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığınca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı; Büyükşehir Belediyemizin, 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,

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü’nün 02.07.2025 tarihli ve 226368 sayılı yazısında; bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatları plan değişikliği sınırlarının cephesinde bulunan mevcut imar yollarından geçmekte olduğu tespit edilmiş olduğundan söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 09.07.2025 tarihli ve 442665 sayılı yazısında; 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 değişikliğinin Daire Başkanlığınca uygun değerlendirildiği hususları iletilmiştir.

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

29.09.2025

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) kararıyla uygun bulunarak ilgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

İlgi (a) yazı ekinde sunulan plan açıklama raporunda kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gerekli olduğu, bu kapsamda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirildiği, yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yüklerle çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edildiğinden bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana geldiğinin belirtildiği ve bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığının belirtildiği,

Plan değişikliği teklifine konu trafo alanının (Ortaca Merkez DM3/12); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 428 ada 2 parselin kuzeyinde Park Alanında kaldığı; eşdeğer ayrılacak park alanının ise trafo alanının kuzeyinde yer alan 439 ada 25 parselin güneyindeki yaya yolunda kaldığı,

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürürlükte bulunan imar planında Çaylı Mahallesi, 428 ada 2 parselin güneyindeki park alanının yaklaşık 32 m²'lik kısmının plan değişikliği ile trafo alanına dönüştürüldüğü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi 2. Fıkrası'nda "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" ve 3.Fıkrası (b) bendinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesisi alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alan ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." denildiği,

Bu hükümler doğrultusunda park alanında planlanan trafo alanı ile söz konusu trafo alanının planlandığı park alanına esas eş değer park alanının, planlama alanının kuzeyindeki 439 ada 25 parselin doğusunda bulunan yaya yolunda çözümlenerek bitişiğindeki park alanına ilave edildiği,

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre iş ve işlemlerin yürütüldüğü,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde toplam 3 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi İlçe Merkezi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önemli 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 müellifince plan teklifine ait UİP-481096103 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 81 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481096103 Plan İşlem Numaralı, ilimiz Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyi Trafo Alanı ve 439 Ada 2 Parsel Doğusu Park 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.



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

29.09.2025

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 81 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481096103 Plan İşlem Numaralı, ilimiz Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 428 Ada 2 Parsel Kuzeyi Trafo Alanı ve 439 Ada 2 Parsel Doğusu Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462657 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 Kanunun 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.09.2025