

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-81441201-115.01.06-463120 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; “*Ortaca Belediye Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan ve Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 78 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 ada 1 parselde Ortaca Belediye Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan TEKLİF- 481080897 Plan İşlem Numaralı, “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi)” 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-81441201-115.01.06-463120 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 30.06.2025 tarih ve E-70135013-115.01.06-49824 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 78 sayılı kararı.

İlgi (a)’da kayıtlı yazıda İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 ada, 1 parselde Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkez) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince eş zamanlı değerlendirilmesi için incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) Meclis Kararında “...İlçemiz Çaylı Mahallesi 901 ada 1 parsel numaralı, 2.073,25 m²’lik Mülkiyeti Belediyemize ait, onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak ayrılan taşınmaz Emsal:0.40 hmax:6.50 (2 kat) yapılaşma koşullarında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın mülkiyeti Mehmet YILDIRIM’a ait iken, 15.11.2016 tarih ve 5687 yevmiye numarası ile “Yaşlılara Bakımevi yapmak şartı ile” Belediyemize bağış yapılmıştır. Bu kapsamda Çaylı Mahallesi 901 ada 1 parsel onaylı imar planında Resmi Kurum Alanında kalan ve “Yaşlılar Bakımevi yapmak şartı ile” Belediyemize bağışlanan taşınmazda Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi)amaçlı imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur. Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanan alan içerisinde Belediyenin sosyal hizmetlerine yönelik gündüzlü hizmetlerine yönelik gündüzlü bakım hizmeti gerçekleştirmek üzere Alzheimer Evi, 100 Yaş Evi, Otizm Evi, Gündüz Bakım Evi vb. kullanımlar yer alacaktır. Kamu yararı taşınması ve kamu hizmetlerine yönelik iş ve işlemlerin ivedi olarak tesis edilebilmesi amacıyla, birlikte hazırlanacak TEKLİF-481080900 plan işlem numaralı 1/5000 İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklifine uygun hazırlanan TEKLİF-481080897 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000 ölçekli NİPD-1/1000 ölçekli UİPD) 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7.Maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi ve 5393 sayılı Kanunun 18.Maddesi (e) bendi ve 75.Madde (d) bendi uyarınca 10 (on) yıl süre ile Muğla Büyükşehir Belediyesine tahsis edilmesine...” oy birliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı, bu plan dahilinde yaklaşık olarak “ Kentsel

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

29.09.2025

Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonunda "Yönetim Merkezleri" ve "Park" kullanımında ve onaylı 1/1000 Ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonunda E:0.40 Yençok:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı" ve "Park" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkez) Amaçlı İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin; Muğla Valiliği (Aile ve Sosyal İl Müdürlüğü), Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı), Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü ve Harita Şube Müdürlüğünden kurum görüşü alındığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Valiliği'nin (Aile ve Sosyal İl Müdürlüğü) 08.02.2024 tarihli ve 10402587 sayılı yazısında; konuyla ilgili Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığıyla gerekli yazışmanın yapıldığı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenen taşınmaz üzerinde "Yaşlı Bakımevi" yapılabilmesi adına taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanım kararının ve ilgili üst ölçek plan kullanım kararının "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesini sağlayacak plan değişikliklerinin yapılmasında Kurumca bir sakınca bulunmadığı,

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) 02.02.2024 tarihli ve 10340588 sayılı yazısında; 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenen taşınmaz üzerinde "yaşlı bakımevi" yapılabilmesi adına taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanım kararının ve ilgili üst ölçek plan kullanım kararının "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesini sağlayacak plan değişikliklerinin yapılmasında Kurumca bir sakınca bulunmadığı,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 03.01.2024 tarihli ve 8383844 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında *düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluştuğu ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı,*

Aynı Kanunun ek 8 inci maddesinin birinci fıkrasında plan değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulacağı,

Ayrıca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 ncı maddesinin birinci fıkrasında, imar planı değişikliğinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin (j) bendinde "*Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.*" hükümlerinin yer aldığı,

İmar planı değişikliklerinin, kamu yararı amaçlı, teknik, bilimsel ve nesnel gerekçelere dayalı, ana plan kararlarının bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde üst ölçek plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanması gerektiği;

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

29.09.2025

İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca, düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanmış olan umumi hizmet alanlarının bu resmi kurum alanının, ilgili maddede yer verilen hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağından ötürü başka bir kullanıma dönüştürülemeyeceği,

DOP'tan ya da KOP'tan karşılanmamış olan resmi kurum alanının ise İmar Kanunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulmak kaydıyla eşdeğer ve donatı alanı ayrılmasına gerek olmadan plan değişikliğine konu edilebileceği, yaşlı bakımevi kullanımının planda sosyal tesis alanı olarak gösterilen yerlerde yapılmasının mümkün olduğu, resmi kurum alanında bu amaçla imar durumu düzenlenebilmesi için üst ölçek plan kararlarına da uygun olmak kaydıyla plan kullanım kararının değiştirilmesi gerektiği;

22.07.2024 tarihli ve 9992303 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesinin iki ve üçüncü fıkralarında, *parşel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliklerinin yapılamayacağı,*

Bin metrekaleden 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 yarıçaplı alanda karşılanmak zorunda olduğu,

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsadan değer artış payı alınacağı, hükmüne bağlandığı,

İmar planı değişikliklerinin, kamu yararı amaçlı, teknik, bilimsel ve nesnel gerekçelere dayalı, ana plan kararlarının bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde üst ölçek plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanması gerektiği;

İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca, düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanmış olan resmi kurum alanının, ilgili maddede yer verilen umumi hizmet alanlarının bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağından ötürü başka bir kullanıma dönüştürülemeyeceği,

DOP'tan ya da KOP'tan karşılanmamış olan resmi kurum alanının ise İmar Kanunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulmak kaydıyla eşdeğer ve donatı alanı ayrılmasına gerek olmadan plan değişikliğine konu edilebileceği, yaşlı bakımevi kullanımının planda sosyal tesis alanı olarak gösterilen yerlerde yapılmasının mümkün olduğu, resmi kurum alanında bu amaçla imar durumu düzenlenebilmesi için üst ölçek plan kararlarına da uygun olmak kaydıyla plan kullanım kararının değiştirilmesi gerektiği,

İmar planı değişikliklerinin; kamu yatırımı niteliğinde olması durumunda değer artış payından muaf olacağı, ancak kamu yatırımı niteliğinde olmaması halinde, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayalı, ana plan kararlarının bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde üst ölçek plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanması gerektiği, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parşel bazlı imar planı değişikliği yapılamayacağı, 1000 m² ve üzeri ada bazlı yapılması durumunda ise ihtiyaç duyulan donatı alanın hizmet etki alanında karşılanması gerektiği ve değer artış payına tabi olacağı,

İmar planı değişikliği ile planlanan yaşlı bakım evi alanına yönelik olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki "Ek-2 Tablo"da sosyal tesis alanları için getirilen standart ve asgari alan büyüklükleri yer almakla birlikte, getirilen yapılaşma koşullarının yeterlilik durumu ve yaşlı bakımevi alanlarının kapasite sınırlaması hususlarında imar mevzuatında herhangi bir standart bulunmadığı, belirtilen hususların Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığından alınacak görüş çerçevesinde belirlenebileceği,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 18.02.2025 tarihli ve 397440 sayılı yazısında; söz konusu parşelin mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait taşınmaz bulunmadığı, görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığının tespit edildiği, Daire Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında imar planı değişikliğine ilişkin itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 20.02.2025 tarihli ve 397930 sayılı yazısında; Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle;

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

29.09.2025

plan çalışmasında Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

Sağlık Ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 28.02.2025 tarihli ve 401209 sayılı yazısında; 03.02.2025 tarihli ve 401209 sayılı yazı ile hüküm ve tasarrufu Ortaca Belediye Başkanlığına ait olan İlimiz Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 901 Ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın Sosyal Hizmetlerde (Alzheimer Merkezi, Engelli Ailelerine Kısa Mola Merkezi, 100 Yaş Evi, Otizm Merkezi, Sosyal Hizmet Atölyesi, Oyuncak Kütüphanesi ve Eğitim Merkezi ve idari ofis) olarak kullanılması maksadıyla 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75'inci maddesinin (d) bendi uyarınca 10 (on) yıl süre ile bedelsiz olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza tahsis edilmesinin talep edildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2025 tarihli ve 403803 sayılı yazısında; söz konusu talebe yönelik yapılan incelemelerde trafik etüdünde bahse konu parselin batısında ve kuzeybatısında yer alan iki park alanının kaldırılarak 10 metrelik taşıt yolunun planlandığı, planlanan yolun 9 araçlık cep otopark ve cul de sac dönüşü ile sonlandırıldığı tespit edildiği; ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 26 (ç) bendinde *"İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez."* şeklinde belirtildiği, imar planı taslağında yer alan culdesac çapının genişliğinin taşıt dönüşleri için yetersiz oluşu ve taşıt yolunun planlama alanında ilerleyen zamanlarda oluşacak yeni kullanımların da hizmet alabilmesi amacıyla 10 metrelik yolun devamında bulunan 2 adet 7 metrelik yaya yollarına bağlantısının devamlılığın sağlanacak şekilde planlanmasının gerektiği; ayrıca plan notunda bulunan *"Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları çerçevesinde parselle hizmet verecek otopark sayısının hesaplanarak parsel /bina bünyesinde karşılanması zorunludur"* plan notunun **"Otopark Yönetmeliği kapsamında parselle hizmet verecek otopark alanlarının hesaplanarak parsel bünyesinde karşılanması zorunludur."** olarak düzeltilmesi gerektiği,

Bahsedilen hususların düzenlenmesinden sonra konunun Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na iletilmesi ve planlama alanında planlanan Genel Otopark Alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmesinin sağlanacağını iletiliği; **07.08.2025 tarihli ve 453682 sayılı yazısında;** söz konusu İmar Planı Değişikliği Teklifinin, Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği ve söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanlarının, Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmüş olduğu ve alınan 24.07.2025 tarihli ve 2025/5-279 sayılı kararın yazı ekinde gönderildiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 17.03.2025 tarihli ve 208616 sayılı yazısında; planlama alanının bulunduğu bölgede halihazırda içme-kullanma suyu ve atıksu altyapısının bulunduğu, plan değişikliğine konu 901 ada 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmazın içerisinde içme ve kullanma suyu şebeke hattının yer aldığı, taşınmazın cephelerinde bulunan imar yolu güzergahlarında atık su (kanalizasyon) iletim hatlarının bulunduğu; ilgili mevzuat gereği hatların geçtiği güzergahların yol veya kullanımına mani olmayacak kamuya ait alanlarda bırakılması esas olup bahse konu içme ve kullanma suyu hattının imar planına uygun olarak Kurum ya da ilgilisi/ilgilileri, yatırımcı kurum/kuruluş tarafından Kurumun bilgisi dahilinde ve uygun gördüğü şekilde bulunduğu imar adasının cephesindeki yol güzergahlarına deplase edilmesi gerektiği; bu kapsamda inşai çalışmalara başlanılmadan önce Kuruma bilgi verilerek görevlendirecekleri personeller nezdinde çalışmaların yapılması, çalışmalar sırasında altyapı, üstyapı ve sanat yapılarında meydana gelebilecek herhangi bir olumsuz durumun bilgileri dahilinde ve uygun gördükleri şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgililerince giderilmesi ve yukarıda açıklanan hususlara uyulması kaydıyla İmar Planı değişikliği talebine esas herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Harita Şube Müdürlüğü'nün 16.07.2025 tarihli ve 444897 sayılı yazısında; yapılan incelemede Ortaca Belediye Encümeninin 24.12.1996 tarih ve 793 sayılı encümen kararıyla söz konusu 901 ada 1 parsel (eski:545 ada 32 parsel) 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerince imar uygulaması yapıldığı resmi kurum alanı olarak maliği adına tescilinin gerçekleştirildiği tespit edildiği ve konunun bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği hususlarının iletiliği tespit edilmiştir.

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

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

29.09.2025

İlgi (a) yazıda İlimiz Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 Ada, 1 Parsel Belediye Hizmet Alanına (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkez) İlişkin birlikte hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı teklifine uygun hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının ilgi (b)'de kayıtlı meclis kararıyla, 5216 sayılı kanunun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince uygun olduğundan eş zamanlı değerlendirilmesi için Başkanlığımıza gönderildiği,

İmar Planı değişikliğine konu Çaylı Mahallesi 901 ada 1 parsel ve yakın çevresinin, Ortaca ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde 901 ada 1 parselin "Yönetim Merkezleri" kullanımında kaldığı, plan değişikliği sınırı içerisinde kamuya terk edilen iki adet "Park" kullanımının yer aldığı;

Plan açıklama raporunda, Yönetim Merkezi olarak planlı alanda sadece 901 ada 1 numaralı parselde kullanım değişikliği yapılacak parsel alan taşıt erişiminin sağlanabilmesi için yeşil alanlarda ve yollarda da değişiklik yapıldığının belirtildiği,

Toplam 5912.06 m² yüzölçümlü plan değişikliğine konu alanın Ortaca ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde 2.073,25 m² yüzölçümlü 901 ada 1 parselin E:0.40 hmax:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı" kullanımında kaldığı, plan değişikliği sınırı içerisinde 1.815,57 m² yüzölçümlü "Park" kullanımında ve 2.023,24 m² yüzölçümlü "Yol" kullanımının yer aldığı,

Onaylı 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak ayrılan Emsal:0.40 hmax:6.50 (2 kat) yapılaşma koşullarındaki mülkiyeti Mehmet YILDIRIM'a ait 901 ada 1 parselin 15.11.2016 tarih ve 5687 yevmiye numarası ile "Yaşlılar Bakımevi yapmak şartı ile" Ortaca Belediye Başkanlığı'na bağışlandığı ve şartlı bağış sonrası mülkiyetin Ortaca Belediyesi'ne geçtiği,

Bu doğrultuda Ortaca Belediyesi mülkiyetindeki 901 ada 1 parselin Yaşlı Bakımevi Evi olarak kullanılabilmesi için E:1 hmax:6.5m 82 kat) yapılaşma koşullarından Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi) olarak planlandığı ve tüm cephelerden 5 m yapı yaklaşma mesafesinin bırakıldığı,

901 ada 1 parselde fonksiyon değişikliği yapılırken alana taşıt erişiminin sağlanabilmesi için 901 ada 1 parselin batısında ve kuzeybatısında yer alan iki adet park alanının kaldırılarak 10 m'lik taşıt yolunun planlandığı ve bu yolun 5 araçlık otopark kullanımı ve geri dönüş kurbu ile sonlandırıldığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeli İmar Planı Değişiklikleri başlığı Madde-26 (b) "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın 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 yer aldığından taşıt yolu erişiminin sağlanabilmesi için kaldırılan park alanlarının parselin batısında yer alan park alanının doğusundaki 7 m'lik yaya yolunun kaldırılarak eşdeğer park alanının karşılandığı,

Resmi Kurum Alanının DOP'tan ya da KOP'tan karşılanmadığı tespit edildiğinden eşdeğer ve donatı alanının ayrılmadığı,

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde kurum görüşleri doğrultusunda toplam 8 adet plan hükmünün düzenlendiği,

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırının Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Problemler Alanları) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin TEKLİF-481080897 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.



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

29.09.2025

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında “Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” Hükmü ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Ortaca Belediye Başkanlığınca re’sen hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan ve Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 78 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 ada 1 parselde Ortaca Belediye Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan TEKLİF-481080897 Plan İşlem Numaralı, “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi)” 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 Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan ve Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 78 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 901 ada 1 parselde Ortaca Belediye Başkanlığı’nca re’sen hazırlanan TEKLİF- 481080897 Plan İşlem Numaralı, “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Merkezi)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-463120 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, plan hükümlerine “Bahse konu alana ilişkin DSİ’den görüş alınmadan ruhsat düzenlenemez.” hükmünün eklenmesi uygun değerlendirilmekte 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