

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

27.02.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.02.2026 tarihinde saat 10:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VİP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-518497 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 12.02.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ortaca Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 141 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde "Yaya Yolu" amaçlı UİP-481114311 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 Başkanlığının 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-518497 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 28.11.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.06-54935 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 141 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi, 833 ada 4, 5, 12, 13, 14 nolu parsellerde "Yaya Yolu" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında "...Söz konusu taşınmazlar 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ortaca Revizyon Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Ayrık Nizam 3 kat, TAKS: 0.30 KAKS: 0.90 yapılaşma koşullarında, 4, 5, 12 ve 13 no.lu parsellerin bir kısmı 7 m'lik yolda kalmakta olup kadastral parsel durumundadır. Yapılan imar planı değişikliği teklifi ile, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 6 (2) "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Madde 26 (1) "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." Madde 26 (6) "İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde: a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz. b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır. (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." Denilmektedir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile, imar adasını 2'ye bölen, kuzey-güney istikametinde, yapılaşma koşullarını olanaksız kılan söz konusu 7.00 m'lik yaya yolu, güneyden gelen yaya aksının sürekliliğinin sağlanması planlanarak doğuya, 833 ada 5 ve 12 no.lu parsel sınırına kaydırıldığı görülmüştür. Söz konusu İlçemiz Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsel no.lu taşınmazlara yönelik ...hazırlanan TEKLİF-481111060 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olduğundan plan değişikliği teklifinin imar komisyonundan geldiği şekli ile; Belediye meclisimizce oy birliği ile karar verilmiştir..." denilmektedir.

Bahse konu alana 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.

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

27.02.2026

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334012 sayılı yazısında; "...Bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, plan değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı..." denilmektedir.

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..." denilmektedir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2024 tarihli ve 334002 sayılı yazısında; "...Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, bahse konu tespitin Başkanlığınızca değerlendirilmesi hususu..." denilmektedir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2024 tarihli ve 334252 sayılı yazısında; "...Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müstesna hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir..." denilmektedir.

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 14.08.2024 tarihli ve 335906 sayılı yazısında; "...İlimiz, Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi'nde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2024 tarih ve 336216 sayılı yazısında; "...Bahsi geçen alanda yapılan incelemelerde, yaya yolunun aksının kaydırılması ulaşım planlaması ve trafik güvenliğini etkilemeyecek olup, Daire Başkanlığımızca plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarihli ve 176564 sayılı yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, 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 geçmektedir. İlgi yazıda açıklandığı ve ekinde iletilen 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 kısmen batıya kaydırılması ile söz konusu mağduriyetin çözülmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği talebine esas Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir..." denilmektedir.

Ortaca Belediye Başkanlığı'nın 14.01.2025 tarihli ve 44016 sayılı yazısında; "...Bu kapsamda imar planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 7 m'lik yol, 5 ve 12 no.lu parsel sınırına doğru doğruya kaydırılmıştır. Doğruya kaydırılan yol ile 5 parsel no.lu taşınmazın yapılaşabileceği, 12 parselin 13 parselle şüyuşu duruma düşeceği, İmar Kanununun 15. ve 16. Maddeleri gereğince uygulama gördükten sonra yapılaşmaya uygun hale gelebileceği tespitleri yapılmıştır. Belediyemiz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmaz ile ilgili herhangi bir mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava kaydına rastlanmamış olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu kapsamda açıklanan hususlar ile birlikte, plan değişikliği çalışmasına esas ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak,

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

27.02.2026

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması halinde söz konusu plan değişikliğine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kurumumuzca değerlendirilebileceği hususunda...” denilmektedir.

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; Plan değişikliği teklifine konu alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında, 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 ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 216 sayılı meclis kararıyla bahse konu Nazım İmar Planı Değişikliğindeki yaya yolunun 833 ada 5 ve 12 parsel sınırına kaydırıldığı;

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 ayrık nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90 yapılaşma koşullarında “Sık Yoğunlukta Konut Alanları” kullanımında kaldığı ve parseller içerisinde kuzey-güney istikametinde 7.00 m’lik yaya yolunun planlandığı ve bu yaya yolunun planlama alanının kuzeyinde bulunan park alanının batısından geçen ve park alanını çevreleyen 7.00 m’lik yaya yoluna bağlandığı,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile, 833 ada 5, 12 ve 13 parsellerden geçen ve imar adasını 2’ye bölen, kuzey-güney istikametinde, yapılaşma koşullarını olanaksız kılan söz konusu 7.00 m’lik yaya yolunun, güneyden gelen 10m’lik taşıt yolunun sürekliliğinin de sağlanması planlanarak doğuya, 833 ada 5 ve 12 nolu parsel sınırına kaydırıldığı,

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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 ili Ortaca ilçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemlili 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 teklifine ait UİP-481114311 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ortaca Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 141 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde “Yaya Yolu” amaçlı UİP-481114311 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama 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.



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

27.02.2026

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 141 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 833 ada 4, 5, 12, 13 ve 14 parsellerde “Yaya Yolu” amaçlı UİP-481114311 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi 06.02.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-518497 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.02.2026