

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

08.01.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.01.2026 tarihinde saat 11:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-496705 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 11.12.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Ula Belediye Meclisinin 03.12.2025 tarihli ve 74 sayılı meclis kararıyla uygun görülen İlimiz, Ula ilçesi, Ataköy Mahallesi, 109 ada, 1 parsel ile 110 ada, 1 parsel nolu taşınmazlara ilişkin hazırlanan UİP-481115690 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-496705 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ula Belediye Meclisinin 03.12.2025 tarihli ve 74 sayılı kararı.
b) Ula Belediye Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-94971536-754-31507 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazıda; İlimiz, Ula ilçesi, Ataköy Mahallesi, 109 ada 1 parsel ile 110 ada 1 parsel nolu taşınmazların üzerinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Ula Belediye Meclisinin 03.12.2025 tarihli ve 74 sayılı kararı ile İmar Komisyonu'na havale edildiği; aynı gün alınan İmar Komisyonu Kararı ve 03.12.2025 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis Kararı ile re'sen onaylanarak uygun görüldüğü, söz konusu Muğla İli, Ula İlçesi, Ataköy Mahallesi 109 Ada 1 Parsel ile 110 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği dosyasının UİP--481115690 PİN ile Başkanlığımıza iletiliği; söz konusu alan üzerinde herhangi bir mahkeme kararının bulunmadığı; İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden herhangi bir işlemin yapılmadığı; Ula Belediye Meclisince resen onaylanarak uygun görülen imar planı değişikliğinin değerlendirilerek Muğla Büyükşehir Belediyesi meclis gündemine iletilmesi ve onaylanması talep edilmektedir.

İlgi (a)'da kayıtlı Meclis Kararında; “...Muğla Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü 01.09.2025 tarih ve 146982 sayılı yazısı ve ekinde yer alan Devir, Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonunun 2025/2 numaralı komisyon kararı ile İlçemiz Ataköy Mahallesi, 109 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde irtifak hakkının kaldırılması hakkında beyan ile ilgili karar alındığı görülmektedir. Ayrıca MUSKİ'nin 18.10.2024 Tarih ve 185722 sayılı yazısında İlgili taşınmazların arasında İdarelerince herhangi bir içme suyu deposu ya da ulaşımda kullanılan yol olmadığı belirleterek irtifak hakkın beyanlarının kaldırılmasında bir sakınca bulunmadığı, Muğla Kadastro Müdürlüğü'nden alınan 28.04.2025 tarih-16288284 sayılı yazı ve eki teknik raporda ilçemiz Ataköy mahallesinde bulunan 1406, 1407 ve 1408 nolu parsellerin 24.05.1996 Tarihli 397-398 yevmiye sayıları ile tescil edilen birleştirme ve Ayıma işlemi 2226 (109 ada 1 parsel) nolu parselleri oluşturduğu, aynı işlem dosyası ile söz konusu 2226 (109 ada 1) nolu parselin İrtifak bölümüne ‘Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü lehine beyannamesinde gösterildiği şekilde 407 m²'lik Daimi İrtifak Hakkı vardır’ şeklinde belirtmenin tesis edildiği ve irtifak hakkında yönelik yapılan incelemede söz konusu irtifak hakkının sulama kanalına yönelik olduğu 25.04.2025 tarihinde zeminde söz konusu parsel üzerinde bulunan irtifaka konu alan hakkında inşaat projesinin devam etmekte olduğu ve irtifaka konu alanda irtifak hakkına dair herhangi bir yapı ve tesisin bulunmadığının tespit edildiği bildirilmiştir. Devir , Tasfiye ve Paylaştırma İl Alt Komisyonu'nun 2024/8 Kararı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış ve bu görüşler doğrultusunda irtifak hakkının

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

08.01.2026

kaldırılmasının uygun olacağına karar verilmiştir. Söz konusu Komisyon Kararları doğrultusunda Mülga İl İdare Kurulu'nun 16.11.1995 tarihli ve 1288 sayılı kararı ile onayladığı Mevzii İmar Planında bulunan sulama kanalı gösteriminin ve 25 nolu plan hükmünün kaldırılması gerekliliği sebebiyle plan değişikliğinin hazırlandığı görülmektedir. Ayrıca teklif konusu İmar Planı değişikliği, Plan Açıklama Raporu, Kentsel Sosyal ve Teknik Alt Yapı Etki Değerlendirme Raporu ve Trafik Etüdü Raporu incelenmiştir. Mülga İl İdare Kurulu'nun 16.11.1995 tarihli ve 1288 sayılı kararı ile onaylandığı Mevzii Plan Hükümlerinden kaldırılan plan hükmü yerine, '25. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.04.2024 tarihinde onaylanan Mikro Bölgeleme Etüd Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.' İlçemiz Ataköy Mahallesi, 109 ada 1 parsel ve 110 ada 1 parsel üzerinde uygulanacak olan 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesi açısından Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmesine Meclisimizce oy birliğiyle kabul edilmiş olup, Meclis aynı gün de Belediye Başkanının onayı ile verilen aradan sonra toplanılan oturumda, Plan değişikliği ile yoğunluk artırıcı herhangi bir değişiklik yapılmamış, sadece sulama kanalı irtifak hakkına ilişkin gösterim kaldırılmış ve yapı yaklaşma mesafeleri onaylı plandaki gösterimlerde de Aİ Nizam -5/5 ve 2 katlı olarak plan bütününde onaylı olduğu haliyle 5 metre olarak düzenlenmiş olduğu İmar Komisyon Raporunda da belirtildiği şekliyle kabulüne, Meclisimizce 5393 sayılı yasanın 18. Maddesi gereğince oy çokluğuyla karar verildi' denildiği,

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 dâhilinde yaklaşık olarak "Tarım Arazisi", "Orman Alanı" ve "Kırsal Yerleşme Alanı" kullanımında kaldığı, alt ölçekli planlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, ancak Mülga Muğla İl İdare Kurulunun 16.11.1995 tarihli ve 1288 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli mevzii imar planının bulunduğu, söz konusu planda bahse konu alanın "Konut Alanı" ve "Yeşil Alan" kullanımında kaldığı, ayrıca "Sulama Kanalı İrtifak Hakkı" bulunduğu,

Planlama alanı; 109 ada 1 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı, 21.496,72 m² yüzölçümlü özel mülkiyete konu taşınmaz ile 110 ada 1 parsel numarasında kayıtlı "10 adet 3'er katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı, 8.343,65 m² yüzölçümlü taşınmazları ve kamu mülkiyetinde bulunan alanı kapsadığı, toplam planlama alanının yaklaşık olarak 5.601,14 m² olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Mülga Muğla İl İdare Kurulunun 16.11.1995 tarihli ve 1288 sayılı kararı ile onayladığı Mevzii imar planında bulunan sulama kanalı gösteriminin ve 25 nolu plan hükmünün kaldırılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, onaylı mevzii imar planında bulunan söz konusu sulama kanalına ilişkin gösterimin kaldırıldığı, sulama kanalı gösteriminin kaldırılması ile yapı yaklaşma mesafelerinin plan bütününe uygun olarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

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

08.01.2026

Muğla Muğla İl İdare Kurulunun 16.11.1995 tarihli ve 1288 sayılı kararı ile onayladığı Mevzii imar planı hükümlerinden; “25. Parsellerden geçen köy hizmetleri sulama kanalı çiftçilerin tarımsal faaliyetlerini sürdürebilmeleri için kesinlikle iptal edilmeyecektir ve korunacaktır. Köy Hizmetleri Sulama Kanalı (3.10 x 300.00 m) planda görüldüğü şekilde Köy hizmetleri lehine intifa hakkı verilecektir.” hükmünün kaldırılarak, kaldırılan 25 nolu plan hükmünün yerine; “25. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.04.2024 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.” şeklinde plan hükmü düzenlendiği,

Planda yoğunluk arttıran herhangi bir değişiklik yapılmadığı, sadece sulama kanalı irtifak hakkına ilişkin gösterimin kaldırıldığı ve yapı yaklaşma mesafeleri plan bütünde olduğu hali ile 5 metre olarak düzenlendiği,

İrtifak hakkının kaldırılmasına ilişkin Muğla Valiliği Devir, Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonu Başkanlığınca alınan 2025/2 sayı Komisyon Kararında; “İlimiz Ula İlçesi Ataköy Mahallesi 109 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan ‘Köy Hizmetleri lehine beyannamesinde gösterildiği şekilde 407 m²’lik daimi irtifak hakkı vardır.’ beyanının kaldırılması için tapu malikleri tarafından gayrimenkulün tespit edilen rayiç bedeli üzerinden hesaplanan 5.159.212,80 TL’nin Ula Belediye Başkanlığına ödenerek kaldırılmasına OY ÇOKLUĞU ile karar verilmiştir.” denildiği,

Plan değişikliği doğrultusundaki arazi kullanımının; 5.382,60 m² “Konut Alanı” , 218,54 m² “Yeşil Alan”, 5.601,14 m² “Toplam Planlama Alanı” ve 863 m² “Sulama Kanalı İrtifak Hakkı” olarak düzenlendiği,

Ayrıca söz konusu planlama alanını da kapsayan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.04.2024 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunun önemli alan sınırları plana işlendiği,

Söz konusu plan değişikliğine esas 1 adet plan hükmünün değiştirildiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ula Belediye Meclisinin 03.12.2025 tarihli ve 74 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Ula ilçesi, Ataköy Mahallesi, 109 ada 1 parsel ile 110 ada 1 parsel nolu taşınmazlara ilişkin UİP-4481115690 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8’inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Ula Belediye Meclisinin 03.12.2025 tarihli ve 74 sayılı meclis kararıyla uygun görülen İlimiz, Ula ilçesi, Ataköy Mahallesi, 109 ada, 1 parsel ile 110 ada, 1 parsel nolu taşınmazlara ilişkin hazırlanan UİP-481115690 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-496705 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan hükümlerine “Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 06.01.2026 tarih ve E-93846640-115.01.06-259029 sayılı yazısı doğrultusunda ruhsat aşamasında DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’ne Abonelik Başvurusu yapıldığında ihtiyaç duyulan su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı bildirilecek olup karşılanamayacak olması durumunda

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

08.01.2026

ve bölgede evsel nitelikli atıksuların bertarafını sağlayan atık su (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığından, geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla içme-kullanma suyu ihtiyaçları, evsel nitelikli atıksuların bertarafı ve yağmursuyu önlemlerine ilişkin hizmetlerin Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından karşılanıncaya kadar yürürlükteki mevzuatlar çerçevesinde ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün de uygun gördüğü şekilde karşılanacaktır. Evsel nitelikli atık suların bertarafına yönelik; MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'nin 23. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde belirtilen "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." hükmüne istinaden iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir." eklenmesi halinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanun'un 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.01.2026