

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.11.2025 tarihinde saat 15:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-483999 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 13.11.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ortaca Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarihli ve 100 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481107822 plan işlem numaralı, İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parsel doğusunda "Trafo Alanı" ve 640 ada 1 parsel güneyinde "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 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-483999 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 30.09.2025 tarih ve E-70135013-115.01.99-53023 sayılı yazısı.

b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 100 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 İlçesinde kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik, İlimiz, Ortaca ilçesi Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parsel doğusunda trafo alanı (ORTACA MERKEZ DM3/13) ve 640 ada 1 parsel güneyinde park alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasının 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Ortaca Belediye Meclisi'nce değerlendirilmesi için Ortaca Belediye Başkanlığı'na sunulduğu ve söz konusu plan değişikliğine ilişkin UİP-481107822 plan işlem numaralı Çaylı Mahallesi 831 Ada 6 Parsel Doğusunda "Trafo Alanı" ve 640 Ada 1 Parsel Güneyinde "Park Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Ortaca Belediye Meclisi'nin 02.07.2025 tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilmekte ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 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 kalmakta olup, yürürlükte bulunan imar planında Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parselin doğusunda yaklaşık 32m²'lik Park Alanının plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürüldüğü, Mekanal 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 "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." Hükmü doğrultusunda söz konusu alana eşdeğer alan olarak planlama alanının güneyinde 640 ada 1 parselin güneyinde yaya yolundan yaklaşık 54,62 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 hazırlanmıştır. Bu

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

27.11.2025

hususta yetkili şehir plancısı tarafından kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik hazırlanan “Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parsel doğusunda trafo alanı ve Çaylı Mahallesi 640 ada 1 parsel güneyinde park alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifin kamu yararı dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre plan değişikliği Belediye meclisimizce oy birliği ile karar verilmiştir...” denilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanlarının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 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 831 ada 6 parsel doğusunun “*Parklar*” kullanımında, 640 ada 1 parsel güneyinin “*Yaya Yolları*” kullanımında; 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde 831 ada 6 parsel doğusunun “*Parklar*”, 640 ada 1 parsel güneyinin “*Yaya Yolları*” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu “Ortaca İlçesi Çaylı Mahallesi 831 Ada 6 Parsel Doğusunda Trafo Alanı ve 640 Ada 1 Parsel Güneyinde Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifine ilişkin Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 03.10.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.06-473097 sayılı yazısında; “...Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz etkilememesi ve müktesep hak oluşturmaması kaydıyla söz konusu plan çalışmasına izin verilmesinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 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 gerekmektedir...” denilmektedir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 06.10.2025 tarihli ve E-65904795-115.01.06-473694 sayılı yazısında; “...Daire Başkanlığımız personellerince yapılan incelemede Ortaca İlçesi, Çaylı Mahallesi, 831 ada, 6 parsel ve 640 ada, 1 parsel numaralı taşınmazların mücavirinde mülkiyeti Belediyemize ait taşınmaza rastlanılmamıştır...” denilmektedir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 08.10.2025 tarihli ve E-81152636-115.01.06-474568 sayılı yazısında; “... planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede yapılacak olan imar planı değişikliği teklifinin yapılmasında Daire Başkanlığımız açısından sakınca bulunmadığı...” denilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 08.10.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.06-474405 sayılı yazısında; “...Yapılan incelemeler neticesinde; 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 Başkanlığımızca uygun değerlendirildiği...” denilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü’nün 31.10.2025 tarihli ve E-93846640-115.01.06-247367 sayılı yazısında; “Dosyasında yapılan incelemede, bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatları yazımız eki krokide gösterildiği gibi planlama alanlarının cephesindeki imar yolu güzergahlarından geçmekte olup söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

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

27.11.2025

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 yükle 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,

04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararıyla onaylı Ortaca (Muğla) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde plan paftalarında “Çocuk Parkı” ve “Çocuk Bahçesi” kullanımlarının yer aldığı ancak plana ilişkin plan lejant paftasında bu alanların “Parklar” tanımlı alanda kaldığı,

Plan değişikliği teklifine konu trafo alanının; 831 ada 6 parselin doğusunda, 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararıyla onaylı Ortaca (Muğla) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde yer alan lejant paftasında “Parklar” tanımlı alanda kaldığı; eşdeğer ayrılacak alanının ise trafo alanının güneyinde yer alan 640 ada 1 parselin güneyindeki yaya yolunda kaldığı,

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Çaylı Mahallesi, 831 ada 6 parselin doğusundaki yürürlükteki 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararıyla onaylı Ortaca (Muğla) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi lejant paftasında “Parklar” tanımlı 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.” 3.Fıkrası (c) bendinde “Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” denildiği,

Bu hükümler doğrultusunda plan teklifine konu planlanan “Parklar” tanımlı alana esas eş değer alanın ise planlama alanının güneyindeki 640 ada 1 parselin güneyinde bulunan yaya yolunda çözümlenerek, bitişiğindeki 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı meclis kararıyla onaylı Ortaca (Muğla) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi lejant paftasındaki “Parklar” tanımlı alana ilave edildiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Ortaca İlçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemleri Alan-5.1 (Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği,



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

27.11.2025

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait UİP-481107822 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarihli ve 100 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481107822 plan işlem numaralı, İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parsel doğusunda “Trafo Alanı” ve 640 ada 1 parsel güneyinde “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.**

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarihli ve 100 sayılı kararıyla uygun görülen UİP-481107822 plan işlem numaralı, İlimiz, Ortaca ilçesi, Çaylı Mahallesi 831 ada 6 parsel doğusunda “Trafo Alanı” ve 640 ada 1 parsel güneyinde “Park Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-483999 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.11.2025