

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-81441201-020-463300 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; “*Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481105275 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-020-463300 sayılı yazısında;

İlgi : Kavaklıdere Belediye Başkanlığının 31.07.2025 tarihli ve E-78065204-115.01.02-10509 sayılı yazısı.

İlgi’de kayıtlı yazı ile İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde onaylı Çayboyu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onama sınırına güneyde bitişik konumda ve Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı kullanımında yer alan taşınmazlar üzerinde; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümleri, Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve tüm resmi kurum görüşleri doğrultusunda Kavaklıdere Belediye Başkanlığınca Şehir Plancısı Ali Özden GÜRBÜZ’e hazırlanmış olan “Toplu İşyerleri” amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının incelenerek onaylanması talep edilmektedir.

Söz konusu alanın planlanmasındaki amacın ilçe merkezinde dağınık halde bulunan küçük sanayi ve işyerlerinin daha düzenli, altyapısı planlanmış, çevreyle uyumlu ve kamu yararına uygun bir alanda toplanmasının sağlanması olduğu belirtilmiştir.

Bahse konu plan teklifine konu alan, kamu ve özel mülkiyete ait “Müfrez Tarla” ve “Tarla” vasıflı 4,53 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Teklif dosyasında; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Ticaret İl Müdürlüğü, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünü, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ile Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Anılan Resmi Kurum ve Kuruluş görüşlerine yönelik yapılan incelemeye göre;

Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 20.10.2024 tarih ve 257162699 sayılı yazısında;

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

29.09.2025

“... Bahse konu, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yazınız ekinde sınırları gösterilen imar planı alanları çalışmalarında, “Özel Şahıslara ait taşınmazların Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması ve imar planlamaları yapılırken Sağlık Tesislerimizin korunarak planlamalar yapılması” ayrıca; toplu işyerleri yapılması planlanan yerlerde adı geçen faaliyetler içerisinde Gayri Sıhhi Müessese olması halinde, planlamadan sonra planlama alanı içerisinde, İşyeri Açma ve Ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerince, sınıfı belirlenip ruhsatlandırması kaydıyla “konut dışı kentsel çalışma alanı” ve “ toplu işyerleri” amaçlı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planları yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” bildirildiği,

Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’nın 15.10.2024 tarih ve 116292 sayılı yazısında;

“... Başkanlığımız görev tanımı kapsamına giren 3213 Sayılı Maden Kanunu I-(a) grubu Madenler ile ilgili yönetmelik ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmamaktadır. Diğer grup ruhsatlarla ilgili 3213 Sayılı Maden Kanunu kapsamında Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’nden görüş alınması hususunda” bildirildiği,

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 05.03.2025 tarih ve 18300682 sayılı yazısında;

“.....toprak koruma projesindeki hususlara uyulması şartıyla, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13’üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13’üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve aynı maddeye dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12’nci maddesi 7’nci fıkrası gereği, talep edilen amaç doğrultusunda planlanması uygun bulunmuştur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri amaçlı planlama yapılması sonucu, tarım dışı kullanılabilecek arazilerde yapılacak faaliyetlerden dolayı, toprakların kirletilmesi, drenajın engellenmesi, tuzlanma, alkalileşme, erozyon, heyelan ve benzeri nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulması söz konusu işlem görecektir parsellerin etkisinde kalacak alanlar da;

Tesislerin etrafında bulunan tarım arazileri ile uygun mesafede koruma bandı bırakılmalı. Ayrıca planlama sahası içinde ki derelerin ve göletlerin normal genişliklerinin korunması gerekmektedir. Tarım dışı kullanıma uygun olan arazilerde yapılacak kazı ve dolgu çalışmalarında çevre parseller de oluşacak drenaj vb. diğer sorunlar için gerekli tedbirler alınmalıdır. Tarım dışı kullanım esnasında çalışacak personel tarafından oluşacak evsel nitelikli sıvı atıklar ve diğer atıklar için fosseptik ünitesi planlanmasına yönelik, katı atıklar için dönüşümü olacak çöplerin ayrıştırılarak kalan katı atıkların kanunlara uygun bir şekilde bertarafına yönelik olarak planlama sahasında oluşturulacak tarım dışı kullanım profiline göre etraftaki tarım arazilerinin ve diğer yapıların zarar görmesini engelleyecek yukarıda sayılan tüm kriterleri içeren “Toprak Koruma Projesinin (2 Nüsha)” hazırlanması ve Valiliğimizce onaylanması gerekmektedir.” bildirildiği,

Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 08.11.2024 tarih ve 10919217 sayılı yazısında;

“...Buna göre; 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri’nde Kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda, bu planın ilgili hükümlerine uyulması kaydıyla konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer alabileceği ancak ‘toplu işyerleri’ amaçlı imar planı ilavesi ve değişikliği çalışmalarının, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Servis Alanı” şeklinde plan değişikliği yapılmasına müteakip yürütülebileceği,

Ayrıca söz konusu alanda yer alan tarım arazisi kullanımındaki taşınmazların, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı’nın izni alınmasının zorunlu olduğu değerlendirilmekte olup ilgili mer’i mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan İdarelerin, plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin yürürlükteki üst ölçekli üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak

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

29.09.2025

sonuçlandırılmasının ilgili İdarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında kaldığının bilinmesi hususunda ” bildirildiği,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 06.11.2024 tarih ve 10869360 sayılı yazısında;

“...Bu çerçevede; “konut dışı kentsel çalışma alanı” amaçlı ilave imar planı çalışması istenilen alan için Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 31.05.2024 tarihli ve 2024/5 sayılı kararı ile tarım dışı kullanım izni alındığı ve Bakanlığımızca da kamu yararı kararı verildiği görüldüğünden, planların kademeli birlikteliği ilkesi kapsamında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “Toplu İşyerleri amaçlı imar planı çalışması öncesinde, planlama alanına ilişkin “Kentsel Servis Alanı” amaçlı ÇDP Değişikliğinin başta ilgili belediyeleri ve DSİ Genel Müdürlüğü olmak üzere güncel ve geçerli kurum/kuruluş görüşlerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 20. maddesine uygun olarak hazırlanacak açıklamalı gerekçeli raporuyla birlikte Bakanlığımıza sunulması halinde gerekli değerlendirme yapılabilecektir.” bildirildiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 07.01.2025 tarih ve 1716174 sayılı yazısında;

“...Sorumluluk ağıımız içerisindeki yollara cephe teşkil eden İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bununla birlikte, Karayolları çevresinde yapılan İmar Planı çalışmaları kapsamında, trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanmalı, planlama alanındaki parsellerin karayolundan değil imar yollarından servis alması sağlanmalı ve mümkün olduğunca kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Ayrıca, karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, İmar Planı çalışması tamamlandıktan sonra öneri İmar Planına ilişkin Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınmalıdır.” bildirildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 11.08.2025 tarih ve 4542244 sayılı yazısında;

“Söz konusu planlama alanı Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü’nün yetkisinde yer alan yollardan mahreç alması sebebiyle, Plan notlarına, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur”, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur”, “Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.”, “Parsellerde yapılacak ifraz sonrasında her parselin taşıt yolundan mahreç alması zorunludur.” ve “parsellerin otopark ihtiyacının parselinden karşılanması zorunludur.” ibarelerinin eklenmesi gerekmektedir.

Yukarıda anılı konuların güncellendiği imar planı ve trafik etüt raporunun tarafımıza iletilmesinden sonra tekrardan değerlendirilerek, plan taslağında yer alan otopark alanlarının Otopark Yönetmeliği 4. Maddesi (n) bendi kapsamında Ulaşım Koordinasyon Kurulunda görüşülmek üzere iletilebileceği hususunu,” bildirildiği,

Fen Dairesi Başkanlığı’nın 11.08.2025 tarih ve 454634 sayılı yazısında;

“Bahse konu alan dahilinde 12.03.2020 tarihli ve 61 sayılı Meclis Kararı ile 10.03.2015 tarihli ve 64 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile belirlenen Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yol kontrol kesim noktası 05-06 Çayboyu Mahallesi Yolu yer almaktadır. Söz konusu yolun imalat aşamasında bağlantı yapılmadan önce tekrar Başkanlığımızdan izin alınması şartıyla yapılacak olan çalışmanın yapılmasında Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları bakımından sakınca bulunmadığı hususunda,” bildirildiği,

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı’nın 04.07.2025 tarih ve 441664 sayılı yazısında;

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

29.09.2025

“... Söz konusu alana ilişkin Koruma Uygulama Denetim Şube Müdürlüğümüz TAMBİS sisteminde yapılan inceleme sonucunda; 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sit alanı veya korunma alanında kalmadığı tespit edilmiştir. Ancak, planlanacak alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalıp kalmadığına ilişkin nihai görüşün Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden alınması hususunda;” bildirildiği,

Tarımsal Dairesi Başkanlığı’nın 07.07.2025 tarih ve 442071 sayılı yazısında;

“İlimiz, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesinde, bahsi geçen alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait sulama tesisi mevcut olmamakla birlikte, söz konusu alanda Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Mülga İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğince yapılmış sulama tesisi bulunmakta olup, yapılacak iş ve işlemlerde sulama tesisine zarar verilmemesi konusunda gereken dikkatin gösterilmesi hususunda;” hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyasına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

- Söz konusu planlama alanı, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Kentsel Gelişme Alanı”, kısmen “Tarım Arazisi” kullanımında yer aldığı ve herhangi bir özel kanunlara tabi alan sınırları içerisinde yer almadığı,
- 5.2 hektar yüzölçümlü planlama alanında “Toplu İşyerleri Alanı” amaçlı hazırlanan 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı sınırlarını kapsayan alanda yürürlükte olan 11.07.1997 tarihli İller Bankası tarafından hazırlanmış ve onaylanmış 1/5000 Ölçekli Çayboyu Mahallesi Nazım İmar Planı bulunduğu, söz konusu yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Çayboyu Nazım İmar Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olarak tanımlı olduğu,
- Planlama alanını kapsayan alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü’nün 26.09.2024 tarih ve 10553984 sayılı yazısı eki Bakanlık Makamı Olur’u ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13’üncü maddesinin (d) bendi uyarınca Kamu Yararı Kararı verildiği,
- Söz konusu planlama alanına ilişkin İlave 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 20.05.2025 tarihinde onaylandığı, bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanının “Önemli Alan-5.1” ve “Önemli Alan-2.1” olarak tanımlandığı, önemli alan sınırının ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuna aktarıldığı,
- Teklif planın Toplu İşyerleri amaçlı hazırlandığı, plan sınırı içerisinde Genel Otopark Alanı, Park ve Yeşil Alan, İkinci Derece Yol düzenlemeleri yapıldığı ve 9 adet plan hükmü düzenlendiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.” hükmü kapsamında Plan İşlem Numarasının (TEKLİF-481105275) alındığı hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481105275 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. 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

29.09.2025

Komisyon Görüşü: Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan TEKLİF-481105275 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-020-463300 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih ve 10869360 sayılı yazısı gereği 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'na uygunluğunun sağlanması için Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'na iadesinin yapılması 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.09.2025