

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

26.12.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.12.2025 tarihinde saat 14:00'da Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-494325 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 11.12.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi 1000 ada 1 parselde 'Sosyal Tesis Alanı' amaçlı hazırlanan TEKLİF-481115467 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21'inci maddesi 2. fıkrası uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-494325 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 05.11.2025 tarihli ve E-70135013-115.01.06-54208 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediye Meclisinin 01.10.2025 tarihli ve 126 sayılı kararı.

İlgi (a) yazıda Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan "Kreş" olarak planlı 1000 ada 1 numaralı parselin yapılaşma koşullarının yeniden planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla hazırlanan "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b) kararda "... Merkez Mahallesi 1000 ada 1 parselde bulunan, onaylı imar planında Kreş alanının yapılaşma koşulları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 7 (1) "(g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir." Denildiğinden Planı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde "(6) Ayrık veya blok nizam olan yerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS%40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır" denildiğinden Ayrık nizam, 2 kat olarak belirlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "(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." "(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir. Bu hususta, İlçemiz Merkez Mahallesi 1000 ada 1 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi kamu yararı dikkate alınacak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre işlem yapılmasına;

Belediye meclisimizce oy birliği ile karar verilmiştir." denilmiştir.

Başkanlığımız tarafından yapılan incelemede; plan değişikliğine konu Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 1000 ada 1 parselin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında " Kentsel Yerleşik Alan", 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde "Kültürel Tesisler Alanı", 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Ayrık nizam, 2 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılaşma koşullarına "Kreş" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 02.12.2025 tarihli ve E-65904795-115.01.02-492716 sayılı yazısında;"...3194 sayılı İmar Kanununun "Mekânsal planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde yer verilen "Mekânsal planlar;kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar

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

26.12.2025

planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." hükmüne istinaden uygun olduğu değerlendirildiği,

Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığının 03.12.2025 tarihli ve E-33529255-115.01.06-493494 sayılı yazısında; "Yapılması planlanan yapının fonksiyonelliğini artıracak, güvenlik ve kullanım konforunu yükseltecek nitelikte teknik gereksinimlerin yerine getirilebilmesi amacıyla; meri imar planında belirlenmiş olan çekme mesafelerinin korunması şartıyla, yürütülecek planlama çalışmalarının Başkanlığımızın görev, yetki ve sorumluluk alanı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı",

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 03.12.2025 tarihli ve E-31815536-115.01.02-493274 sayılı yazısında; "...bahsi geçen alandan Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 04.12.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.02-493958 sayılı yazısında; " Trafik etüdüne yönelik yapılan incelemelerde, bahse konu parsel içinde araç giriş-çıkışı sağlanması ve otopark alanı oluşturulması teknik olarak mümkün olmadığı, otopark ihtiyacının ise parselin yaklaşık 600-700 metre yarıçap içerisinde bulunan 320 ada 1 parselde karşılanacağı belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hususlar çerçevesinde planlama çalışmalarının yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir mahsur bulunmadığı ve Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği,"

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 04.12.2025 tarihli ve E-81152636-115.01.02-493909 sayılı yazısında; Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede yapılacak olan imar planı değişikliğinin yapılmasında Daire Başkanlığımız açısından sakınca bulunmadığı",

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 04.12.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.02-493225 sayılı yazısında; "İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

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'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği",

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-53061852-115.01.02-494351 sayılı yazısında; "Bahse konu parselde yapılan imar planı değişikliğinin, Daire Başkanlığımızca sakıncası bulunmamaktadır",

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 04.12.2025 tarihli ve E-93846640-115.01.02-253265 sayılı yazısında; "Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 1000 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, taşınmazın etrafındaki mevcut imar yollarında içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarımız bulunmaktadır. Taşınmazda yapılacak olan plan değişikliği, planlar arası uyumsuzluğun giderilmesi ve yapılaşma koşullarının yeniden planlanmasına yönelik olduğundan dolayı Kurumumuzca sakınca bulunmadığı" bildirilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasının (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." olarak tanımlandığı,

Plan açıklama raporunda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kreş Alanı" olarak belirlenen kullanımın, üst ölçekli 1/5000 nazım imar planında sehven "Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonu ile planlandığı, planlar arası birlikteliğin sağlanması amacıyla söz konusu alanın 'Sosyal Tesis Alanı' olarak revize edilmesi gerekli görüldüğü,

Tüm bu gerekçeler doğrultusunda, hazırlanan nazım imar planı değişikliğinin 3194 sayılı imar kanunun Ek Madde 8" Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı

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

26.12.2025

yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle; 5/12/2024-7534/7 md.)” maddesi kapsamında ada bazında yapıldığı ifade edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 1000 ada 1 numaralı parselde artan nüfus ve buna bağlı olarak yükselen okul öncesi eğitim ihtiyacını karşılamak, mevcut plan koşullarının çağdaş kreş standartlarını karşılamada yetersiz kalması nedeniyle daha işlevsel ve yeterli büyüklükte kreş yapılması planlandığından planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla “Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifinin hazırlandığı,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği, planı değişikliğine ilişkin 4 adet plan hükmünün düzenlendiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481115467 plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü’nün 14.04.2017 tarihli ve E.9156 sayılı yazısında; “...ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım plandan kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderilebileceği...” ifade edildiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi 1000 ada 1 parselde ‘Sosyal Tesis Alanı’ amaçlı hazırlanan TEKLİF-481115467 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı kanunun 8. maddeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21.’inci maddesi 2. fıkrası uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi 1000 ada 1 parselde ‘Sosyal Tesis Alanı’ amaçlı hazırlanan TEKLİF-481115467 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.12.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-494325 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.12.2025