

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-81441201-115.01.06-462697 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; “*Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 82 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481096099 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 277 ada 89 numaralı parselin doğusunda “Trafo Alanı” (ORTACA MERKEZ TR38) ve 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 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462697 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ortaca Belediye Başkanlığının 18.06.2025 tarihli ve 49421 sayılı yazısı.
b) Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarihli ve 82 sayılı kararı.

İlgi (a) yazıda Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 277 ada 89 numaralı parselin doğusunda “Trafo Alanı” (ORTACA MERKEZ TR38) ve park alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 82 sayılı kararı ile uygun bulunduğu bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereğince incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b) kararda “... yetkili Şehir Plancısı tarafından kentin artan enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik hazırlanan "Merkez Mahallesi 277 ada 89 Parsel Doğusunda Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, kamu yararı dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre uygun görülmüş olup: Belediye meclisimizce oybirliği ile karar verilmiştir.” denilmiştir.

Başkanlığımız tarafından yapılan incelemede; plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında “ Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kaldığı, 1/5000 ölçekli Muğla (Ortaca) Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde ve 1/1000 ölçekli Muğla (Ortaca) Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde park alanı ve yaya yolu olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 24.06.2025 tarih ve E-13327030-115.01.06-437257 sayılı yazında; “belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 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 gerektiği,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 25.06.2025 tarih ve E-65904795-115.01.06-437664 sayılı yazısında; Daire Başkanlığımız personellerince yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda,

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

29.09.2025

Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 277 ada, 89 parselin doğusunda plan değişikliği teklifine konu alanda mülkiyeti Belediyemize ait taşınmazın bulunmadığı tespit edilmiş olup, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 23.06.2025 tarih ve E-81152636-115.01.06-436954 sayılı yazısında; Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede yapılacak olan çalışmanın yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2025 tarih ve E-21365915-115.01.02-442664 sayılı yazısında; 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,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarih ve E-93846640-115.01.06-226375 sayılı yazısında; bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatlarının planlama alanının güney ve kuzey cephelerinde yer alan mevcut imar yolu güzergahlarından geçmekte olduğu tespit edilmiş olup söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 3. fıkrasında; Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrasında "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. fıkrasında "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

3. fıkrasının (b) bendinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın 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. fıkrasının (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." hükümleri yer almaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği plan açıklama raporunda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirildiği, yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu enerji

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

29.09.2025

ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana geldiği bildirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda yürürlükte bulunan imar planında Merkez Mahallesi, 277 ada 89 parselin doğusundaki park alanının 26,25m²'lik kısmının plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürüldüğü, eş değer park alanının planlama alanının doğusunda ve batısında bulunan yaya yolundan çözümlenerek mevcut Park Alanına ilave edilerek karşılandığı tespit edilmiştir.

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 3 adet plan hükmünün düzenlendiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait UİP-481096099 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 82 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481096099 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 277 ada 89 numaralı parselin doğusunda "Trafo Alanı" (ORTACA MERKEZ TR38) ve 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 07.05.2025 tarih ve 82 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-481096099 Plan İşlem Numaralı, İlimiz Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 277 ada 89 numaralı parselin doğusunda "Trafo Alanı" (ORTACA MERKEZ TR38) ve park alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-462697 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 Kanunun 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.09.2025