



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

08.06.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.06.2026 tarihinde saat 17:30'da Marmaris Belediyesinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-389352 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi, 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481080164 Plan İşlem Numaralı, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-389352 sayılı yazısında;

İlgi : İND Planlamanın 06.01.2025 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi, 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifine konu, tapunun 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 parsel numarasında kayıtlı, şahıs mülkiyetinde bulunan toplam 23.945 m² yüzölçümlü, iki katlı betonarme depo tek katlı betonarme rögar tarla ve sebze bahçesi (84 parsel) ve arsa (45 parsel) vasıflı taşınmazlar ve yol alanı ile birlikte toplam 25,301.1 m² planlama alanının, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı ve Orman Alanı" kullanımlarında ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği onama sınırı içinde 45 parsel numaralı taşınmazın 10.02.2011 tarih ve 69 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İçme Suyu Dolum Tesis Alanı)" kullanımında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İçme Suyu Dolum Tesis Alanı, E:0.40, Yençok:9.50 m)" kullanımında kaldığı, 84 parselin ise alt ölçekli imar planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu alandaki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı nazım imar planı değişikliğine ilişkin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, DSİ 21.Bölge Müdürlüğü, Köyceğiz Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Emlak ve İstimlak Dairesi Bşk., Fen İşleri Dairesi Bşk., İtfaiye Dairesi Bşk., Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Bşk., Tarımsal Hizmetler Dairesi Bşk., Ulaşım Dairesi Bşk., Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Bşk., Koruma Uygulama ve Denetim Şube Md., Deprem ve Risk Yönetimi Şube Md.) MUSKİ görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2024 tarihli ve 363086 sayılı yazısında; bahsi geçen alanda



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

08.06.2026

planlamaya esas taşınmaza yönelik yapılan incelemede trafik yoğunluğunu arttıracak bir değişiklik yapılmadığının görüldüğü ve trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2024 tarihli ve 363255 sayılı yazısında; planlanan alanın kısmen "*Orman Alanı*" içerisinde kalması nedeniyle orman alanında kalan bölgelerde yaşayan fauna, flora ve ekosistemin korunması amacıyla ekosistem değerlendirme raporunun da hazırlanması gerektiği, planlanan alanda faaliyete geçilmesi sırasında faaliyet kaynaklı oluşabilecek gürültü ve vibrasyon ile ilgili çalışmaların yapılması gerektiğinin bildirildiği, bunun üzerine hazırlanan Ekosistem Değerlendirme Raporu ve Akustik Raporun dosyasına eklendiği, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 15.01.2025 tarihli ve 385934 sayılı yazısı ile; Ekosistem Değerlendirme Raporunda özellikle belirtilen dikkat edilmesi gerekli hususlar ve Akustik Rapor'da tespit edilen sınır değerler gözetilerek çalışmaların yürütülmesi gerektiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarihli 168855 sayılı yazısında; DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli ve 4700183 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulmasının uygun olacağı değerlendirildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarihli ve 9859052 sayılı yazısında; söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılmasına yönelik olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığının izni alındıktan sonra, DSİ Genel Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda idaresince yürütülebileceği,

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2024 tarihli ve 10743605 sayılı yazısında; imar plan çalışmasına konu olan alanın orman sayılan alan içinde kalmadığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, imar planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı,

DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli ve 4700183 sayılı yazısında; 116 ada 14 parselin mevcut dere yatağında kalması sebebiyle imar planına dahil edilmesinin uygun bulunmadığı,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.01.2024 tarih ve 12907244 sayılı yazısında; 84 (eski 44) ve 45 parsellerin tamamı ile 14 parselin bir kısmının 05.10.1978 tarihinde tespit edilen Yangı Köyü Ağla Mahallesi yerleşik alan kısmında kalan kısmında yapılmasında 5403 sayılı Kanun kapsamında sakınca bulunmamakla birlikte, 14 nolu parselin köy yerleşik alanı dışında kalan kısmın ise 5403 sayılı Kanunun 3'üncü maddesi (i) bendi kapsamında tarım dışı alan olarak değerlendirilmiş olup bu alanla ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı,

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.10.2023 tarihli ve 721520 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazları kapsayan alanda 7269 sayılı Kanunun 2. Maddesi uyarınca 20.10.2014 tarihli ve 2014/6934 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "*Afete Maruz Bölge*" ilan edildiği, 02.10.2017 tarih ve 2017/10880 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerdeki Afete Maruz Bölge Kararının kaldırıldığı, 2014/6934 ve 2017/10880 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 116 ada 14 parselde "*Afete Maruz Bölge*" kararı bulunmakta olup her türlü yapı ve ikamete yasaklı alan olduğu, 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerde hazırlanacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda heyelan konusunun detaylıca incelenmesi koşuluyla sakınca bulunmadığı,

ADM Elektrik Dağıtım'ın 24.10.2024 tarihli yazısı ile; planlama alanında şirketimiz sorumluluğunda mevcut elektrik dağıtım tesislerine isabet ettiği, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiği, mevcut enerji nakil hattının emniyet ve salınım mesafelerinin imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlenmesi gerektiği, bu şartlar



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

08.06.2026

dahilinde sakınca bulunmadığı,

Köyceğiz Belediye Başkanlığı'nın 02.10.2024 tarihli ve 16085 sayılı yazısı ile; 14 parselin afete maruz bölge (her türlü yapı ve ikamete yasaklı alan) ve mülkiyeti maliye hazinesi adına kayıtlı olduğundan ilgili kurum görüşünün alınması gerektiği, 84 (eski 44) ve 45 parsel üzerinde bulunan yapıların yasal durumunu gösteren belgelerin iletildiği ve arşiv taramasında herhangi bir mahkeme kararına rastlanmadığı hususları bildirilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Planlama alanının, İlimiz, Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi'nde yer alan, tapunun 116 ada 84 (eski 44) ve 45 parsel numaralı taşınmazları kapsadığı, 45 parsel içerisinde mevcut içme suyu dolum tesisinin faaliyette olduğu, 45 parsel komşu ve aynı malikin mülkiyetinde olan 84 parsel ile hazine mülkiyeti olan 14 no'lu parsel için planlamaya altlık teşkil edecek kurum görüşlerinin alındığı ancak kurum görüşlerinde de değinildiği üzere DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli yazısı ile 116 ada 14 parselin imar planına dahil edilmesi uygun bulunmadığından planlama alanı dışında bırakıldığı, 45 parsel ilave olarak 84 parselin de konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanarak mevcut tesisin kapasitesinin arttırılmasının amaçlandığı,

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesinin; bölgede artan ihtiyaç sebebiyle mevcut tesisin ihtiyaçlara cevap vermediği, tesisin mevcut üretim kapasitesi 350000 litre/gün olup, önümüzdeki yıllarda bu üretim kapasitesinin iki katına çıkarılarak 700000 litre/gün olması hedeflendiği, bu sebeple artan ihtiyaçlar çerçevesinde tesisin büyütülmesinin zorunluluk arz etmesinden dolayı, aynı malikin mülkiyetinde olan 84 Parsel (Eski 44 Parsel) ve 45 parselleri kapsayacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı şeklinde belirtildiği,

Konuya ilişkin yapılan incelemede; 116 ada 84 ve 45 parsel numaralı taşınmazların 05.10.1978 yılında tespit edilen Yangı Köyü Ağla Mahallesi yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı, bu hususun 19.01.2024 tarih ve 12907244 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yazısında da belirtilmiş olduğu, 26.04.2018 tarihli Bakanlık onaylı ile yayınlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı'nın 9.maddesinin 10.fikrasının "Yönetmeliğin 12 nci maddesinin 8 inci fıkrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir." hükmü kapsamındaki iki yıllık süre, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce izin verilmiş olsa dahi, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlayacaktır. Bu durum karar yazısında belirtilecektir." hükmünde olduğu ancak 11.maddesinin 5.fikrasının ise "İl İdare Kurulu kararı ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırı içerisinde (civarı hariç), Kanun hükümleri uygulanmayacaktır." hükmünde olduğu, dolayısıyla plan teklifine konu 116 ada 84 ve 45 parsel numaralı taşınmazlar köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından kanun kapsamında yeniden görüş alınmasına gerek olmadığı,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliğinde ilgili kurum/kuruluş görüşleri yansıtılarak toplam 11 adet plan hükmünün düzenlendiği,



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

08.06.2026

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 19.08.2024 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüt raporunda; inceleme alanı içinde veya inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski gelişebileceği, stabilite sorunları ve kütle hareketleri riski olabileceği, deprem tehlike haritasında tehlikeli bölgede olmasından dolayı jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotlarının beklendiği alanlar olup bu sorunların mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından planlama alanı **Önlemler Alan-2.3 (Ö.A-2.3): önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar** olarak tanımlandığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481080164 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi, 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481080164 Plan İşlem Numaralı, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 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: İlimiz, Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi, 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 parsellerde hazırlanan, TEKLİF-481080164 Plan İşlem Numaralı, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-389352 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 ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.06.2026