



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 14.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-556531 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde tapunun 2342 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481134742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-556531 sayılı yazısında;

İlgi : 08.05.2026 tarihli ve 88542 sayılı dilekçe.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde yer alan, tapunun 2342 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edilmiştir.

Planlama alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında, "Önemli Doğa Alanı" sınırlarında kaldığı,

Başkanlığımızca yapılan incelemede; aynı taşınmaza ilişkin daha önce müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 05.11.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.02-483535 sayılı yazısında; "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan trafik etüdü incelenerek uygun değerlendirilmiş olup, plan taslağında yer alan genel otopark alanına ilişkin 31.10.2025 tarihli ve 2025/10-635 sayılı UTK kararı alındığı, Daire Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği, 1/1000 ölçekli plan çalışmalarının onaylanmasından önce Başkanlığımıza tekrar görüş sorulması.." görüş yazısı kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 11.12.2025 tarihli ve 427 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33'üncü maddesi doğrultusunda Başkanlığımızca 30 (otuz) gün askı ve ilan işleminin yapıldığı tespit edilmiş olup, bu süre içerisinde herhangi bir itiraz gelmediğinden söz konusu plan kesinleşmiştir.

Bahse konu taşınmazın, yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Rekreatif Alan", Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)", "Park ve Yeşil Alan", "Turizm Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Otopark" ve "Taşıt Yolu" kullanımlarında yer aldığı, planlama alanını kapsayan alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alan, özel mülkiyete ait "Kışlak" vasıflı 53.667,35 m² yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır.

Resmi Kurum/Kuruluş görüşlerinde yapılan incelemeye göre;

Dosyada Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Doğa Koruma ve Milli Parklar 4. Bölge Müdürlüğü, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Muğla Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Milas Milli Emlak Müdürlüğü, Muğla Orman

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Bölge Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşleri yer almaktadır.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 26.06.2025 tarihli ve E-64019405-754-6000882 sayılı yazısı eki 26.06.2025 tarihli ve E-83248050-754[754]-5949011 sayılı yazısında; "...görüş sorulan taşınmazın kuzeyinden mevsimsel akış gösteren Akbük Deresinin parselin içerisinden geçerek, belli bir bölgeden sonra sularının 2342 araziye yayıldığı, ... alanda bulunan, Akbük Deresini arazide ölçümleri yapılarak 3 m genişliğinde dere boşluğu ve uygun olan tarafına 6 m servis yolu olmak üzere toplam 9 m genişliğinde alanın dere ve servis yolu olarak, taralı alan ile gösterilen kısmın ise muhtemel taşkın alanı olarak imar planına işlenmesi gerekmektedir. Muhtemel taşkın alanında yapılaşmaya gidilmemeli, sabit tesis yapılmamalıdır. Ayrıca; muhtemel taşkın alanı olarak belirtilen alanda yapılaşma talebi olması halinde belirtilen dere üzerine 2*2 ölçülerinde ıslah tesisi yapılmalıdır. Islah tesisinin uygulama projelerinin talep sahibi tarafından hazırlanarak, DSİ 213. Muğla Şube Müdürlüğüne sunulması ve projelerin hidrolik açıdan uygun görülüp onaylanması halinde, Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir. Bölge Müdürlüğümüze Hidrolik açıdan uygun görülen uygulama projelerinin arazide tatbikinin ilgili Belediyesi kontrolünde yapılması gerekmektedir. Bu sebeple; çeşitli kullanım alanları oluşturmak maksadıyla derelerin üzerine ve dere yatağına bitişik alanlarda planlanan her türlü yapının; Taşkın ve Rüşubat Kontrollü Yönetmeliği ve 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı resmi gazetede yayınlanan ve 2006/27 Sayılı Genelgesi, Dere Yatakları ve Taşkınları ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir. Yukardaki yönetmelik ve belirtilen hususları sağlanması şartıyla, uygulama imar planı yapılmasında, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca görülmemektedir." denildiği, hususun 11.12.2025 tarihli ve 472 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yansıtıldığı, ancak İlgi'de kayıtlı dilekçe ekinde düzenlenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde rastlanmadığı,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.06.2025 tarihli ve 123139 sayılı yazısında; "...planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile mülkiyeti gerçek ve/veya tüzel kişilere ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca, parselin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 12 m = 48 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu itibarla; söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak taslak planın Şirketimiz ile paylaşılması halinde, yapılmak istenen imar planı çalışmasına esas nihai Şirket görüşümüz Belediyenize sunulacaktır.",

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 12.11.2025 tarihli ve E-93846640-115.01.02-247515 sayılı yazısında; "...Boğaziçi Mahallesi 2342 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, halihazırda doğal akışı (desarjı) sağlayan dere veya dere yatakları olabileceğinden dolayı DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı, görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara, genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmelidir. Planlama alanına ait bölgede içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarımız bulunmaması nedeniyle, geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla Kurumumuz tarafından karşılanıncaya kadar içme-kullanma suyu ihtiyaçları, evsel nitelikli atıksuların bertarafı ve yağmursuyu önlemleri yürürlükteki mevzuatlar çerçevesinde ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından Kurumumuzun da uygun gördüğü şekilde karşılanacağı "Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında" açıkça belirtilmeli ve eklenmesi gerekmektedir. Evsel nitelikli atıksuların bertarafına yönelik; MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) bendinde belirtilen "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı

programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desanj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." hükmüne istinaden iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir. Ancak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Plan Notlarında ise "...Planlama alanı içerisinde evsel sıvı atıkların bertarafında nüfusu kaldıracak kanalizasyon sistemi kurulması ve kullanılması sağlanacak, kanalizasyon sistemi kurulamayan yerlerde ise Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Kurulacak atık su arıtma, desanj, drenaj, terfi, isale sistemleri fort, toplum ve çevre sağlığını tehdit etmemeli, ilgili yönetmelik hükümleri dikkate alınmalıdır. Evsel katı atıkların bertarafı kolay sağlanmalı, oluşturulacak çöp depolama ve imha sahaları ile dönüşüm tesisleri meskun mahalden uzağa, hakim rüzgar, içme ve kullanma su kaynakları, depoları, kaptaj ve isale hattı sistemleri gözetilerek ve gerekli tedbirler alınarak kurulacaktır." şeklinde eklenmiş olup, içme-kullanma suyu ihtiyacına ve yağmursuyu önlemlerine ilişkin herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır. Mevcut İmar Planlarında Teknik Altyapı Alanlarının yetersiz olması sebebiyle; Planlama alanı ve bölge halkının ileriki yıllarda altyapı (içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) ile yağmursuyu bertarafı) hizmetlerinin karşılanabilmesi adına yol cephesi olacak şekilde "Mekânsal Planlar Yönetmeliği'ne ve yönetmeliğin eki Ek-2' de belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na" göre "Teknik Altyapı Alanının ayrılması ve TA-1" olarak gösterilmesi gerekmektedir. Ayrılması talep edilen "Teknik Altyapı Alanı (TA-1)" için hazırlanacak olan Plan Notlarına "(TA-1) bu alanların kullanım önceliği Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ait olup, herhangi başka bir kurum/kuruluş tarafından kullanımı talep edilmesi halinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden muvafakatname alınması gerekmektedir." şeklinde eklenmesi gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlara uygun planların yapılması, hazırlanan planların onaylanmadan önce Kurumumuza iletilerek nihai görüşümüzün alınması.." hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan açıklama raporuna ilişkin yapılan incelemede söz konusu alanda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile kıyı alanında kamusal kullanım sürekliliğinin sağlanması, ulaşım güvenliği ve erişilebilirliğin artırılması, topografik ve teknik uygunluğunun sağlanması amacıyla yeni bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı ifade edilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile kuzeyden geçen 22 metre genişliğindeki taşıt yolunun korunduğu, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrenin "Rekreatif Alan (RA)", ikinci 50 metrenin "Günübirlik Tesis Alanı (G)", devamında "Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)" ile "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" kullanımlarının yer aldığı, 22 metre genişliğindeki taşıt yolunun devamının 10 metre taşıt yolu ve "Genel Otopark Alanı", "Teknik Altyapı (TA)" ile "Yeşil Alan" düzenlemesinin yapıldığı, yolun karşısında bulunan yeşil alanın da korunduğu,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26'ncı 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.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

b) 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

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

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.

c) 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." hükümlerinin yer aldığı, iş bu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin de bu hükümlere tabi olması gerektiği tespit edilmiştir.

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi "EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." hükmü uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlandığı,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde Kapsam, Kanun ve Yasal Çerçeve, Genel Hükümler ve Uygulama Hükümleri ana başlıkları altında plan hükümlerinin düzenlendiği,

Planlama alanının tamamının, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 29.09.2025 tarihinde onaylanan "Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi İçerisinde Yer Alan, 0 Ada, 2342 Parsel Numarasına Ait 5.38 Ha Alana Sahip İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" sınırları içerisinde kaldığı, bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda planlama alanının tamamının yerleşime uygunluk açısından "Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile "Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlandığı, önlemler alan sınırlarının ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuna aktarıldığı,

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 değişikliği teklifine Plan İşlem Numarasının (PİN) alındığı hususları tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde tapunun 2342 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481134742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: İlimiz, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde tapunun 2342 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda hazırlanan TEKLİF-481134742 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-556531 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

08.06.2026

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.06.2026