



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-81441201-115.01.06-554314 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “ *Ortaca Belediye Meclisinin 04.02.2026 tarih ve 19 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada, 1 parselde “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı UİP-481124556 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-554314 sayılı yazısında;

İlgi : a) Ortaca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 19.02.2026 tarihli ve E-70135013-115.01.06-58192 sayılı yazısı.

b) Ortaca Belediyesi Meclisinin 04.02.2026 tarih ve 19 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada 1 parselde “*Özel Sosyal Tesis Alanı*” amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı meclis kararında “*...Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parsel no.lu 9.326,82 m²'lik, mülkiyeti Gündüz DİNKÇİ ve Vertkes SARRAF' a ait taşınmaz, Ortaca Belediye Meclisinin 05.12.2007 tarihinde onaylanan Ortaca İlçesi Bahçelievler Mevkii 209 Ada 1, 2 Parseller ve 382 Ada 1, 2 ve 3 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak ayrılan kısımda kalmakta olup Emsal: 0.50, h: 6.50 mt. (2 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu taşınmazın “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2025 tarih ve 262 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği teklifi ile “Özel Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonuna dönüştürüldüğü, plan notlarında “Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, özel sosyal tesis alanı olarak ayrılan alanda: sosyal yaşamı 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 yapılar yer alabilir. ” denildiği, Emsal:0.6, Yençok: 7.50 mt. yapılaşma koşulları getirildiği, yapı yaklaşma mesafelerinin yaya yollarından 10 metre, taşıt yollarından 15 metre olarak belirlendiği ve plan değişikliği teklifinin ada bazında hazırlandığı görülmüştür. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 6 (2) “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan. planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. ” denilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8'in uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen 22.11.2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinde Değer artış payı: “Plan değişikliğine konu alanın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının, uygulama imar planı değişikliği öncesi tespit edilen değeri ile uygulama imar planı değişikliği sonrası tespit edilen değeri arasındaki artışın %90'ını” olarak tanımlanmaktadır. Aynı Yönetmeliğin Madde 6 (1) “Uygulama imar planı değişiklikleri: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak: a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olmuş imar adalarında ada bazında: nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya*

fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde, ihtiyaç duyulan kentsel sosyal ve teknik altyapı kullanımları: a) adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, b) Parsel bazında: konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret + konut, turizm + konut, ticaret + turizm + konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur. " Olarak belirtilmiştir. Söz konusu İlçemiz Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parsel no.lu taşınmaza yönelik yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan TEKLİF-481114275 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarına uygun olduğundan plan değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüş olup, komisyon raporunun geldiği şekli ile; Belediyemiz Meclisince Oy birliği ile kabul edilmiştir..." denilmektedir.

Teklif İmar Planı değişikliğine ilişkin dosyasında Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ortaca Belediye Başkanlığı, Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı), Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü) görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2025 tarihli ve 433031 sayılı yazısında; "...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 gerekmektedir..." ,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarihli ve 433542 sayılı yazısında; "...Daire Başkanlığımız personellerince yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, "Sosyal Tesis Alanı" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmamıştır..." ,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarihli ve 433803 sayılı yazısında; "...Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede planlanan çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı..." ,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2025 tarihli ve 433584 sayılı yazısında; "...Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı..." ,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarihli ve 226853 sayılı yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde; Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi 1023 ada 1 parsel numaralı taşınmazın güneybatı cephesinden yazımız eki Kroki ve Sayısal (NCZ) Dosya üzerine işaretlendiği gibi plan değişikliğinde belirtilen 10 metre çekme mesafesi içerisinde içme-kullanma suyu şebeke hattımız geçmektedir. Söz konusu, 10 metrelik çekme mesafesi içerisinde kalan içme-kullanma suyu şebeke hattımızın imar yoluna deplasesi yapılmadan taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaii faaliyette bulunulmaması, Kurumumuz veya ilgilisi/ilgilileri tarafından İşletmeler 3. Bölge Dairesi Başkanlığı'nın bilgisi, gözetiminde ve uygun gördükleri şekilde hattımızın deplasesinin yapılacağına "Plan Notlarına" eklenmesi ve belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır..." ,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 01.08.2025 tarihli ve 450236 sayılı yazısında; "...Otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının hesaplanarak bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur",



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

08.06.2026

"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 ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır", "Parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur" ibarelerinin plan notlarına işlenmesi koşuluyla "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı plan çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği..." ,

Ortaca Belediye Başkanlığı'nın (Plan ve Proje Müdürlüğü) 01.08.2025 tarihli ve E-70135013-115.99-50972 sayılı yazısında; "...3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8'in uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'te Değer Artış Payı; "Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı" olarak tanımlanmaktadır. Aynı Yönetmeliğin Madde 5 (1) "Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, b) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent: Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır." Olarak belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazlarda Belediyemiz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; taşınmazın tapu kayıtlarında "İmar Planında Özel Sağlık Tesis Alanıdır. (Şablon: 3194/11. Maddeye göre Umumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirtmesi" beyanı bulunduğu görülmüş olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ve kısıtlayıcı karara (mahkeme kararı ve tutanak) rastlanılmamıştır. Bu kapsamda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında, söz konusu plan değişikliğine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kurumumuzca değerlendirilebileceği hususunda..." ,

Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.06.2025 tarihli ve 279057225 sayılı yazısında; "... Planlama yapılması istenen arazinin, tapudaki hak sahibi veya (gerçek ve tüzel kişiler) sahiplerinin kendilerince veya vekaletname yoluyla yetkilerinin kontrolü planlama yapacak kurumca değerlendirilmesi şartıyla, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 4857 sayılı İş Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuzca sakıncası yoktur..." ,

Aile ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) 25.07.2025 tarihli ve 170009995 sayılı yazısında; "...İmar planı değişikliğinin yapılmasında tarafımızca sakınca olmadığı hususunda..." ,

Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.07.2025 tarihli ve 13008424 sayılı yazısında; "...Bahse konu imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili tüm kurum/kuruluşların görüşlerine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Planı Yönetmeliği, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı ve Plan hükümlerine uyulması kaydıyla ilgili mer'i mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan idarelerin, yürürlükteki üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayınlanan Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılmasının ilgili İdarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında kaldığının bilinmesi hususunda..." ,

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün (4.Bölge Müdürlüğü) 12.03.2026 tarihli ve E-11642474-754-23888543 sayılı yazısında; "...Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu

alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak; kayıtlarımızda bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır. Bu minval üzere; söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır...” hususları bildirilmiştir.

Ortaca Belediye Meclisinin ilgi (b) kararıyla uygun bulunarak ilgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Söz konusu taşınmazın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu’nda yaklaşık olarak “Önemli Doğa Alanı” sınırları içerisinde ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kaldığı,

Ortaca Belediye Meclisi tarafından 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımında kalan taşınmazın 05.12.2007 tarihinde onaylanan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Bahçelievler Mevkii, 209 Ada 1 ve 2 parseller ve 382 ada 1, 2 ve 3 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nde “Özel Sağlık Tesis Alanı” kullanımıyla planlandığı ve bahsi geçen taşınmazda Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2025 tarih ve 262 sayılı meclis kararı ile “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı,

Plan değişikliği teklifine konu yüz ölçümü 9.326,82 m² olan 1023 ada 1 parselin; Ortaca Belediye Meclisi tarafından 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı karar ile onaylanan Ortaca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sınırları içerisinde de E:0.40 h:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında “Sağlık Tesis Alanı” kullanımında kalan taşınmazın 05.12.2007 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Bahçelievler Mevkii 209 Ada 1 ve 2 parseller ve 382 ada 1, 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile E:0.50 h:6.50m (2 kat) yapılaşma koşullarında “Özel Sağlık Tesis Alanı” kullanımıyla planlandığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri 6. Maddesi, 2. bendinde; “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” ve 7. Maddesi’nin (c) bendinde; “Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.” denildiği,

Bu doğrultuda 9.326,82 m²’lik alanda ada bazında Emsal:0.60, Yençok:7.50 mt. yapılaşma koşullarında yapı yaklaşma mesafelerinin yaya yollarından 10 metre, taşıt yollarından 15 metre olacak şekilde “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı,

3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8’de “...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.”

“Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.”

“Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.”



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

08.06.2026

“(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun II inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir...” hükümlerinin yer aldığı,

Aynı maddede (Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) *“İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.”* hükmü yer almakla birlikte özel mülkiyete konu olduğu bildirilen bahse konu taşınmazdaki plan değişikliği teklifine yönelik Muğla Valiliği'nin (İl Sağlık Müdürlüğü) uygunluk görüşünün alındığı,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde kurum/kuruluş görüşleri de yansıtılarak toplam 19 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Muğla ili Ortaca ilçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından plan değişikliği sınırlarının Önlemler Alan-5.1 (Mühendislik Açısından Sorunlu Alanlar) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine ait UİP-481124556 sayılı plan işlem numarasının (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Ortaca Belediye Meclisinin 04.02.2026 tarih ve 19 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada, 1 parselde *“Özel Sosyal Tesis Alanı”* amaçlı UİP-481124556 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Ortaca Belediye Meclisinin 04.02.2026 tarih ve 19 sayılı kararıyla uygun görülen İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 1023 ada, 1 parselde *“Özel Sosyal Tesis Alanı”* amaçlı UİP-481124556 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-554314 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan dosyasının İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b 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