



**MUĞLA İLİ MENTEŞE İLÇESİ MUSLİHİTTİN  
MAHALLESİ 687 ADA 275 PARSEL VE 115 ADA 22  
PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
1/1000**



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

### PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi'nde yer almaktadır. Bahse konu olan tapunun 115 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı 49.613,779 m<sup>2</sup> ve 687 ada, 275 parsel numarasında kayıtlı 1.104 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlardan oluşmaktadır.



*115 Ada 22 Parselin Google Earth Üzerindeki Yeri*



*687 Ada 275 Parselin Google Earth Üzerindeki Yeri*



**PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu taşınmazlardan 115 ada 22 parselin mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 687 ada 275 parselin mülkiyeti ise Mentеше Belediye Başkanlığına aittir.

**PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:**

Planlamaya konu alanlar, Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Mentеше İlçesi, Muslibittin Mahallesi'nde yer almaktadır.

**KORUMA ALANLARI:**

Planlama alanında 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren bir buluntuya rastlanmamıştır. Planlama alanı herhangi bir Sit Alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına ginememektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

**PLANLAMA ALANININ PLAN DURUMU:**

Planlamaya konu alanlar Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



*Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu*





*10.02.2015 Tarih ve 38 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*

Söz konusu plan değişikliği yapılan 115 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz ve bahse konu parselin batısında bulunan kamuya terk edilmiş alan 10.02.2015 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclisimizin kararı ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" ve "Park Alanı" olarak planlıdır.

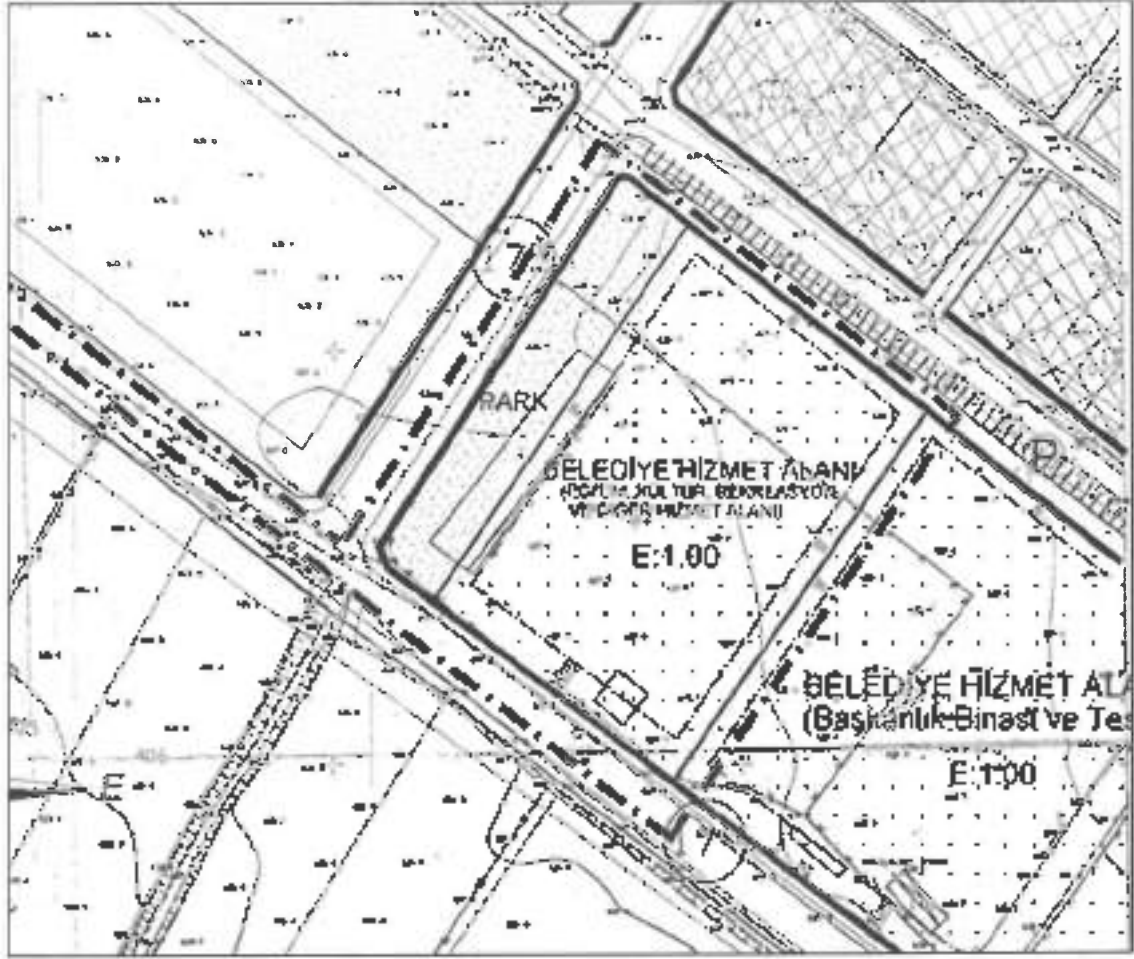




20.02.2004 Tarih ve 194 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu plan değişikliği yapılan 687 ada 275 parselde kayıtlı taşınmaz 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Belediye Meclisimizin kararı ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park Alanı" ve bahse konu parselin güneyinde bulunan kanuya terk edilmiş alan ise mevcut planda "Genel Otopark Alanı" olarak planlıdır.





10.02.2015 Tarih ve 39 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği yapılan 115 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz yürürlükteki 10.02.2015 tarih ve 39 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Nüzum İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" ve "Park Alanı" olarak planlıdır.





1982 yılı Muğla İmar ve İskan Bakanlığı Onaylı 1/1000 Ölçekli Muğla Uygulama İmar Planı

Söz konusu plan değişikliği yapılan 687 ada 275 parselde kayıtlı taşınmaz yürürlükteki 1982 yılı Muğla İmar ve İskan Bakanlığı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" ve taşınmazın güneyinde bulunan kamuya terk edilmiş olan alan ise mevcut planda "Genel Otopark Alanı" olarak planlıdır.

#### **KORUMA ALANLARI:**

Planlama alanı herhangi bir "Sit Alanı" kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir.

#### **KURUM GÖRÜŞLERİ:**

Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 25.09.2024 tarih ve E-30141038-115.01-348111 sayılı yazısında, "... söz konusu yapılmak istenen plan değişikliği ile ilgili şu aşamada Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumluluğunda yapılacak iş ve işlem bulunmadığı",

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2024 tarih ve E-21365915-115-347216 sayılı yazısında, "... imar planı değişikliği plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4 Maddesinin (n) bendi gereğince 23.09.2024 tarih ve 2024/9-676 sayılı UTK Kararı ile uygun değerlendirildiği, planların çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca bir sakınca bulunmadığı",

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2024 tarih ve E-65904795-115.01.99-349206 sayılı yazısında, "...söz konusu plan değişikliğinde "Park Alanı" ve "Genel Otopark



Alan'na ilişkin eşdeğer yer olarak belirlenen mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada, 22 parsel numaralı taşınmazın batısında yer alan park alanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımız hizmetleri ile 08.12.2022 tarihli ve 273 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü hizmetlerinde kullanılan bir yapının bulunduğu tespit edilmiş olup, söz konusu plan değişikliğinde dikkate alınmasının uygun olacağı değerlendirilmekte birlikte plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı".

Fen İşleri Dairesi Başkanlığını 02.10.2024 tarih ve E-33529255-115.01.06-350030 sayılı yazısında, "... bahve konu 115 ada 22 parselde Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca Ek Hizmet Binası tasarlanması planlanmakta olup; Belediye Hizmet Alanlarının kademe çizgisinin ayrı şekilde belirtilerek, yaklaşık 5000 m<sup>2</sup>'lik bir fonksiyonun planlanması ve plan notlarının meri imar planındaki şekliyle korunması şartıyla plan değişikliğinde herhangi bir sakınca bulunmadığı".

Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.10.2024 tarih ve E-79275360-000-69691 sayılı yazısında, "... plan değişikliği tasarısına ait öneri mekansal plan kararlarına yönelik yapılan incelemede, 687 ada, 275 parseli ve yakın çevresi ile bu parselin güney yönünde otopark alanı kullanımına konu olan bir kısım tescil harici alanı kapsayacak ölçüde belirlenen plan değişikliği onama sınırları içerisindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının (Park Alanı ve Otopark Alanı), Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) olarak planlandığı, iptal edilen söz konusu bu donatı alanlarının; plan değişikliği işlemine konu edilen 115 ada, 22 parselin batı kısmı ve meri imar planında mevcut bulunan park alanı üzerinden ayrıldığı, yapılan bu düzenlemeler neticesinde iptal edilen donatı alanlarının transferine karşılık Belediye Hizmet Alanı kullanımının 687 ada, 275 parsel komününe taşındığı görülmüştür. Mülkiyeti Belediyemize ait 687 ada, 275 parselle ilişkin öneri mekansal plan kararları kapsamında Mentеше Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün konuya ilişkin görüşü ayrıca talep edilmiş olup, anılan Müdürlüğün yazısında; "Belediyemize ait taşınmazın dâhil edildiği plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygun müfafaat edilmiştir." denilmektedir. Yukarıda tespiti yapılan konular çerçevesinde talebinize yönelik yapılan değerlendirmede, yapılması planlanan söz konusu bu düzenlemelerin meri nizam ve uygulama imar planı kararları üzerinde bir değişikliğe konu olduğu, imar planı değişikliği adı altında Başkanlığımızca tesis edilecek işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanununun ek-8. maddesi ile birlikte sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesine dair Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (3) fıkrası ile anılan Yönetmeliğin 12. maddesinde amir olunun ilgili yasal düzenlemelere uygunluğu ölçüsünde yürütülmesi gerektiği",

Harita Şube Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih ve E-87026510-115.01.07-352232 sayılı yazısında, "... yapılan incelemede; İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesinde bulunan mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait olan 687 ada 275 parsel ve Mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olan 115 ada 22 parsel numarasını kayıtlı taşınmazların bulunduğu bölgede tarafınızca ekte gönderilen plan değişikliği doğrultusunda yaklaşık 1096.08 m<sup>2</sup> lik





alandan bağırs sağlandığında Düzenleme Ortaklık Payı 0.00 olarak hesaplanacak olup, konunun bu kapsamda değerlenirilmesi" hususları bildirilmiştir.

#### **PLANLAMA KARARLARI:**

Söz konusu plan değişikliği ile Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 689 ada 277 parselde yürürlükteki planda "Spor Tesisleri Alanı" olarak planlı alandaki spor tesisleriyle ilişkili bütünleşik hizmet alanları oluşturulabilmesi amacıyla Başkanlığımız yatırım programları dahilinde ihtiyaç doğrultusunda; mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olan 115 ada 2 parsel ve mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait olan 687 ada 275 parsel numaralarındaki taşınmazları kapsayan alanda "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı)", "Park Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" kullanım kararlarına esas Başkanlığımızca re'sen onaylanmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**Mekansal Planlar Yapım Yönelmeliğinin 26. Maddesine istinaden 1. ve 2. fıkrası ve 3. fıkrasının (b) bendi kapsamında plan değişikliği hazırlanmış olup, hazırlanan imar planı değişikliği "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı)", "Park Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarından oluşmaktadır.**

Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada 22 parsel numaralı taşınmaz üzerinde mevcut onaylı planda "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" kullanımının 2.489.989 m<sup>2</sup>'si 687 ada 275 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alana taşınarak, 115 ada 22 parselin batısında bulunan kamuya terk edilmiş olan onaylı planda bulunan "Park Alanı" kullanımı genişletilerek, 3.917.921 m<sup>2</sup> "Park Alanı" ve 834.737 m<sup>2</sup> "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmıştır.

Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmaz üzerinde mevcut onaylı planda bulunan 1.104 m<sup>2</sup>'lik "Park Alanı" ve güncelinde bulunan kamuya terk edilmiş olan 834.737 m<sup>2</sup>'lik "Genel Otopark Alanı" ve 641.957 m<sup>2</sup>'lik "Yaya Yolu"nun 468.672 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" kullanımında bulunan 115 ada 22 parsel üzerine taşınmıştır. 687 ada 275 parselin kuzeyinde bulunan kamuya terk edilmiş olan 234.433 m<sup>2</sup>'lik "Pasif Yeşil Alan" 149.691 m<sup>2</sup> azaltılarak "Yaya Yolu" alanına eklenmiş olup, 641.957 m<sup>2</sup>'lik "Yaya Yolu" 173.285 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır.

Bu kapsamda 687 ada 275 parsel "Park Alanı" ve 687 ada 275 parselin güneyinde bulunan "Genel Otopark Alanı" ve "Yaya Yolu" kullanımları 2.489.989 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)" olarak düzenlenmiş olup, 115 ada 22 parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" ise "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)" olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile plan onama sınırı içerisinde "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı)" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımları yüzölçümlerinde değişiklik yapılmamış olup, "Park Alanı" yüzölçümü artırılmıştır.

Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmazın güncelinde bulunan kamuya terk edilmiş olan "Genel Otopark Alanı" batısında bitişik konumunda ve kuzeyinde yaklaşık 30 metre yakınında aynı hizmet etki alanı içerisinde "Genel Otopark Alanı"ları bulunmakta olup, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmaz üzerinde taşınan "Park Alanı" çevresinde



aynı hizmet etki alanı içerisinde "Park Alanı" yer almaktadır. Aynı bölgede yer alan ve taşınan "Park Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarının bölgeye herhangi bir olumsuz etkisi olmayacağı değerlendirilmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanlarında (Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı)" kurulacak olan tesisin ihtiyacı olan otopark alanları Otopark Yönetmeliğinde belirtilen kriter ve standartlara uygun olan hususlar doğrultusunda kendi parselinde düzenlenecektir.

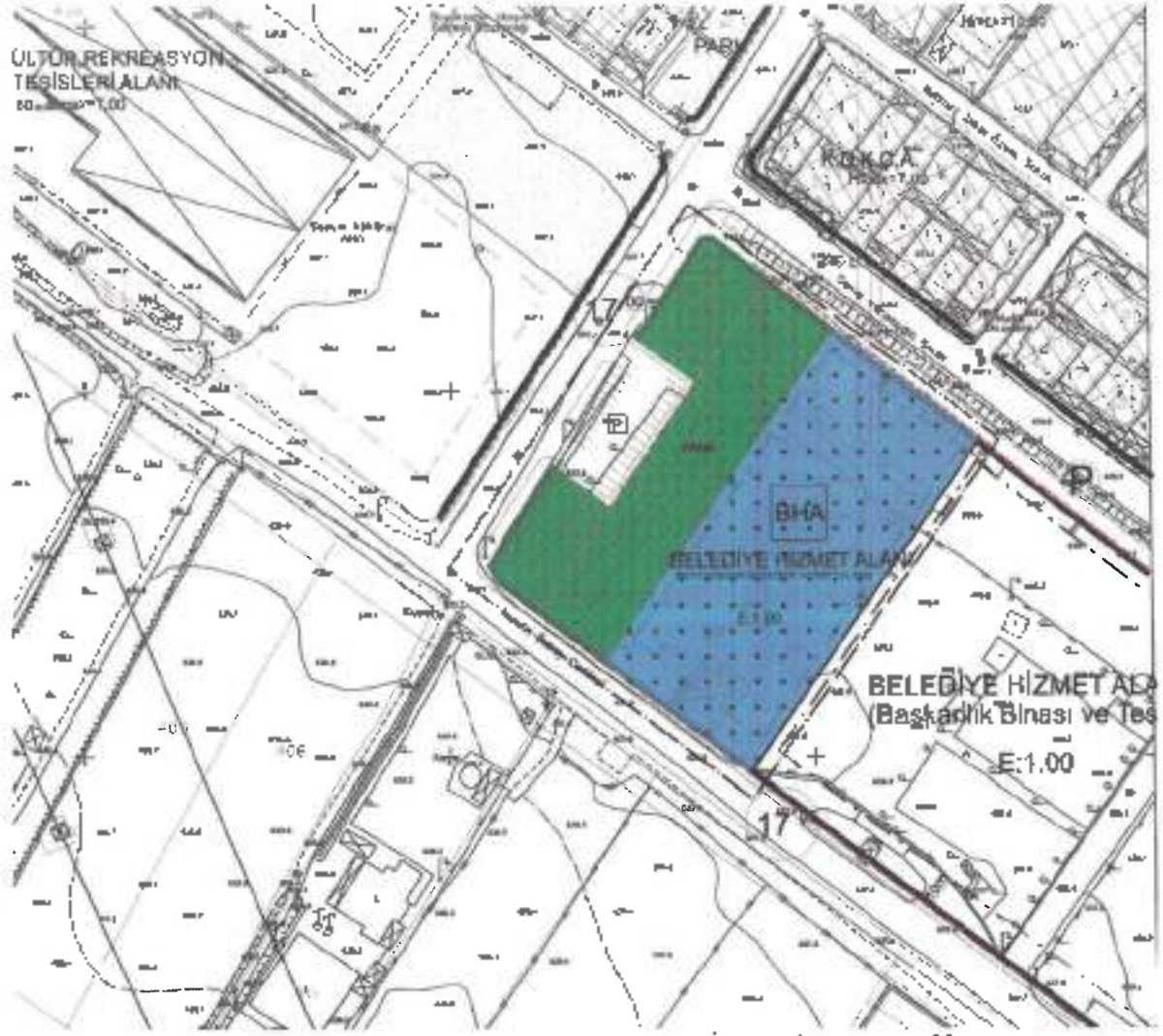
Planlama alanının çevresinde bulunan taşıt yollarına hiçbir müdahalede bulunulmamıştır.

Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlıklı 6'ncı maddesinin 2'inci bendinde yer alan "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademe ile birlikelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmaktır ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (c) fıkrasına göre "Kanunlarla Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ..." hükmü,

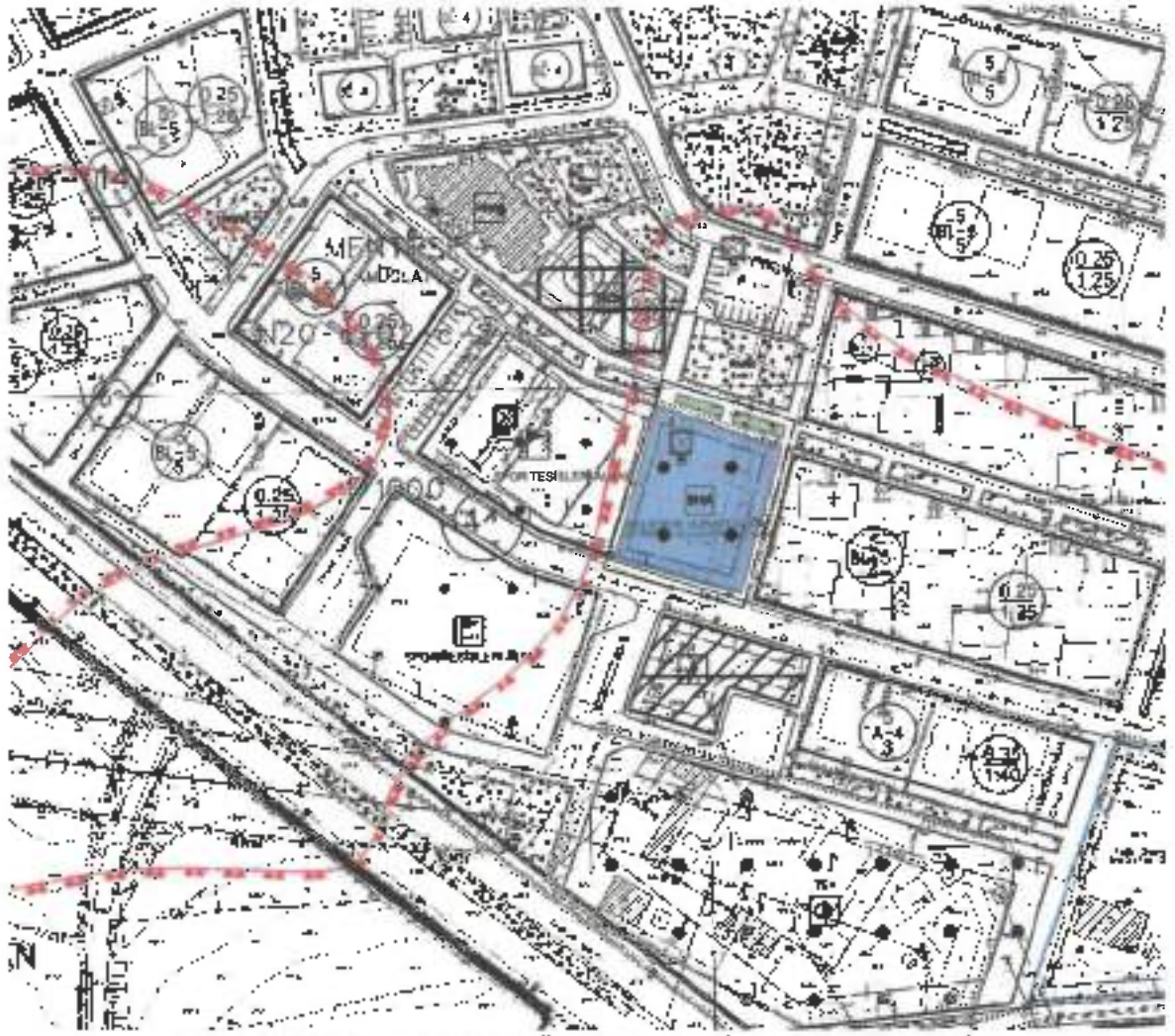
3194 sayılı İmar Kanununun ek-8'inci maddesinde "... kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, muhtuz ve mülfhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yengeç, serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu maddede hükümleri uygulanmaz." hükmü uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.





115 Ada 22 Parsel 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





687 Ada 275 Parsel 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

**ARAZİ KULLANIM TABLOSU:**

	<b>MEVCUT</b>	<b>ÖNERİ</b>
<b>PARK ALANI</b>	3.364,507 m <sup>2</sup>	3.917,921 m <sup>2</sup>
<b>YOL ALANI</b>	641,957 m <sup>2</sup>	173,285 m <sup>2</sup>
<b>GENEL OTOPARK ALANI</b>	834,737 m <sup>2</sup>	834,737 m <sup>2</sup>
<b>PASİF YEŞİL</b>	234,433 m <sup>2</sup>	149,691 m <sup>2</sup>
<b>BHA</b>	8.082,767 m <sup>2</sup>	8.082,767 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	13.158,401 m <sup>2</sup>	13.158,401 m <sup>2</sup>



### **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ:**

1. Park ve yeşil alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kullanımlar gerekli izinlerin alınması şartıyla yer alabilir.

2. Belediye Hizmet Alanlarında (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan kullanımlara yer verilecektir. Belediye Hizmet Alanlarında (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) maksimum kat adedi 4 kat olup, iç yükseklikler serbesttir. E: 1.00 olacaktır.

3. Belediye Hizmet Alanlarında (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) yapılacak yapılar özellikli binalar olduğundan saçak seviyesi, çatı, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.

4. Yapıların saçak seviyesi mevcut çevre teşekkülü doğrultusunda vaziyet planında belirlenecektir.

5. Yapı adasında oluşacak olan parseller arasında giriş saçakları, köprüler, rampalar gibi mimari özelliği zenginleştiren mimari elemanlar yapı yaklaşma sınırları içinde veya dışında yapılabilir. Belediye Hizmet Alanlarında (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) olarak tanımlı komşu parsel ile arasında  $\pm 0,00$  kotu altında ve üstünde geçişler ve köprüler rampalar yapılabilir.

6. Yapı yaklaşma sınırları dışında kontrol kulübeleri, taşınabilir olmak kaydıyla duyuru ve/veya tanıtım standları yer alabilir.

7. Peyzaj ve Kentsel Tasarım Projeleri gibi vaziyet planını kabule ilgili idare yetkilidir.

8. Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan "Muğla İli, Menteşe İlçesi Sınırları Dahilinde Bulunan Toplam 2069,6 Hektarlık Bölgenin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan - S.1" olarak tanımlanmış olup, planlama alanında Zemin Etütleri yapılmadan uygulamaya geçilemez. Zemin Etüt Raporu hazırlanırken bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

9. Bu planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda mevcut yürürlükteki 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Muğla Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



<b>Hazırlayan/ Kontrol Eden</b>  Özlem AKKARSLU Şehir Plancısı-Mimar	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :</b> <b>Plan İşlem Numarası (PİN) :</b> UIP- 481074011 <b>Ölçek :</b> 1/1000  Muğla İli, Menteşe İlçesi, Muslıhittin Mahallesi, 115 ada, 22 parsel ile 687 ada, 275 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan 3 (üç) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/11/2024 tarihli ve 337 sayılı Kararı ile aynen onaylanmıştır.
<b>Şube Müdürü</b>  Feyza OKAY İmar Planlama Şube Müdürü Vekili	
	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı</b>  Gür DEĞİRCİ Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

