



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

30.03.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.03.2026 tarihinde saat 11:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VİP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 11.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-532000 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 12.03.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Kavaklıdere Belediyesi Meclisi'nin 02.01.2026 tarih ve 9 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde hazırlanan, UİP-481127331 Plan İşlem Numaralı "Ticaret Alanı" amaçlı 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 11.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-532000 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Kavaklıdere Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 07.01.2026 tarihli ve E-78065204-115.01.06-11495 sayılı yazısı.
b) Kavaklıdere Belediyesi Meclisinin 02.01.2026 tarih ve 9 sayılı kararı.

İlgi (a) kayıtlı yazı ile İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1,2,3,4,5 ve 23 parseller Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesi kapsamında konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Kavaklıdere Belediye Meclisinin 02.01.2026 tarih ve 9 sayılı Meclis Kararında "*...Komisyonumuzca yapılan incelemede; İlçemiz Yeni Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 148 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Ve 23 Parseller mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Trafo Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" planlanmış olan alanda ada dış sınırlarında bir değişiklik yapılmadığı, park alanından bitişik nizam 3 kat ticaret alanına yönelik fonksiyon değişikliği yapıldığı, bu kapsamda 7 metrelik yaya yolunun iptal edildiği, bunun dışında ulaşım kurgusunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı, ticaret alanının taşıt yolundan cephe almasının sağlandığı ve alan kullanımları sırasında bütünlüğün temin edilmesi amacıyla doğuda yer alan Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı'nın batısı ile Kamu Hizmet Alanı'nın doğusunda aynı alansal büyüklükte ve aynı hizmet etki alanı içerisinde yeniden düzenlendiği, sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunduğu tespit edilmiştir. Komisyonumuzca yapılan incelemenin sonucunda teklif olarak sunulmuş olan Muğla İli Kavaklıdere İlçesi, Yeni Mahallesi, 148 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Ve 23 Parseller "Ticaret Alanı" Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir... Muğla İli Kavaklıdere İlçesi, Yeni Mahallesi, 148 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Ve 23 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusuna ait yukarıda metni yazılı İmar Komisyon Raporunun;*



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

30.03.2026

Komisyon dan geldiği şekilde kabulüne, 5393 sayılı Belediye kanununun 18/c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi gereğince onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine, oyçokluğu ile karar verildiği” tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsellerde Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında yapılan inceleme ile tapunun 148 ada, 1 parsel numaralı “Arsa” tapu niteliğindeki taşınmazın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 148 ada, 2, 4, 5 ve 23 parsel numaralı “Arsa” tapu niteliğindeki taşınmazların Kavaklıdere Belediye Başkanlığı, 148 ada, 3 parsel numaralı “Trafo Yeri” tapu niteliğindeki taşınmazın Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi mülkiyetine konu taşınmazları kapsamaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında yer aldığı; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planının bulunmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Trafo Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” tespit edilmiştir.

İmar Planı Değişikliği dosyasında Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı, Ticaret İl Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Valiliği, Ticaret İl Müdürlüğü’nün 19.11.2025 tarih ve 00115813322 sayılı yazısında; “İlgi yazınız ekinde sınırları gösterilen, yaklaşık 5758,72 m² yüzölçümlü alan üzerinde yapılması düşünülen “Ticaret Alanı” amaçlı 1/1000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi’nin “e” bendi (Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır.) uyarınca İl Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır. Planlama çalışmanıza ilişkin İl Müdürlüğümüz tarafından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 29.12.2025 tarih ve 158165 sayılı yazısında; “Plan çalışmasına konu sahada, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 30.01.2026 tarihli ve E-13327030-115.01.06-516362 sayılı yazısında “İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz etkilememesi ve müktesep hak oluşturmaması



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

30.03.2026

kaydıyla söz konusu plan çalışmasına izin verilmesinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.” hususu bildirilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2026 tarihli ve E-65904795-115.01.06-517078 sayılı yazısında *“yapılan incelemelerde; Ticaret Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsel numaralı taşınmazlardan 148 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olduğu tespit edilmiş olup plan çalışmalarında dikkate alınması”* hususu bildirilmiştir.

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2026 tarihli ve E-88106925-045.01-516380 sayılı yazısında yazısı ile *“konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.”* hususu bildirilmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2026 tarihli ve E-81152636-115.01.06-519359 sayılı yazısında *“Bahse konu alan dahilinde 12.03.2020 tarihli ve 61 sayılı Meclis Kararı ile 10.03.2015 tarihli ve 64 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile belirlenen Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yol kontrol kesim noktası 05-11 Turgut Özal Bulvarı - Menteşeoğlu Caddesi - Mustafa Yılmaz Caddesi - Sazak Caddesi Yolu yer almaktadır. Yapılması planlanan imar planının onama sınırının kuzeyinde kalan, 30 metre olarak gözükken bahse konu yolun, plan onama sınırı dışında kaldığı için söz konusu alanda yapılacak olan imar planı çalışmasının yapılmasında Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları bakımından sakınca bulunmadığı”* hususu bildirilmiştir.

Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2026 tarihli ve E-33529255-115.02.03-519780 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”* hususu bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2026 tarihli ve E-21365915-115.01.02-519530 sayılı yazısında *“yapılan incelemeler neticesinde; 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 hükümlerinin uyulacağına plan notlarına işlenmesi koşuluyla, planlama çalışmalarının yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir mahsur bulunmadığı ve Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği”* hususu bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ)'nün 27.02.2026 tarih ve E-93846640-115.01.06-268514 sayılı yazısında *“Dosyasında yapılan incelemede; meri imar planında*



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

30.03.2026

"Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı ve Yol" kullanımları kapsamında bulunan planlama alanında ilaveten "Ticaret Alanı" kullanım kararı getirildiği anlaşılmakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ile atıksularının bertarafını karşılayan iletim hatlarının planlama alanı içerisinde ve cephesinde bulunan mevcut yol güzergahlarından geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu hat güzergahlarına ait sayısal bilgi ve belgeler yazımız ekinde gönderilmiş olup plan teklifi ile mevcut altyapıya ilişkin hat güzergahlarının bulunduğu ulaşım kurgusunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı mütalaa edildiğinden, plan teklifine ilişkin Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." hususu bildirilmiştir.

Dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsellerde 1/1000 ölçekli Ticaret Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde "Ticaret Alanı" (Bitişik Nizam, 3 Kat yapılaşma koşulları), "Belediye Hizmet Alanı", "Trafo Alanı", "Park", "Taşıt Yolu" ve "Yaya Yolu" kullanım kararları ile planlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi 3. Fıkrası (b) bendine göre "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 gölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olmasıdır zorunludur." denildiği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) Bila tarihli ve E-82722354-305.99-3414689 sayılı yazısı ile Belediye Hizmet Alanı kullanımının İmar Kanununun 18.nci maddesi uyarınca DOP'tan karşılanması durumunda park alanına dönüştürülmesi halinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.ncı maddesinin 3 fıkrasının (b) ve (c) bendleri uyarınca eşdeğer alan ayrılması gerektiği, ancak DOP'tan karşılanmamış ise Belediye Hizmet Alanına eş değer alan ayrılmasına gerek bulunmadığının değerlendirildiği tespit edilmiştir.

İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı'nca Şubat 2015 tarihinde onaylanan "Kavaklıdere (Muğla) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda planlama alanının "Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsellerde 1/1000 ölçekli Ticaret Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde Genel Hükümler 6 adet, Özel Hükümler 2 adet plan hükmü önerildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi başlığında yer alan 32. maddesinde "Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve



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

30.03.2026

değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.” hükmü kapsamında plan müellifince plan teklifine ait bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği UİP-481127331 Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Kavaklıdere Belediyesi Meclisi'nin 02.01.2026 tarih ve 9 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde hazırlanan, UİP-481127331 Plan İşlem Numaralı "Ticaret Alanı" amaçlı 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: Kavaklıdere Belediyesi Meclisi'nin 02.01.2026 tarih ve 9 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Kavaklıdere ilçesi, Yeni Mahallesi, 148 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 23 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde hazırlanan, UİP-481127331 Plan İşlem Numaralı "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi 11.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-532000 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan hükümlerine “Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması yapılması esas olup imar uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.” maddesinin eklenmesi halinde

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.03.2026