



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

28.02.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.02.2025 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.99-393310 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2024 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Dalaman İlçesi, Gürleyik Mahallesi, 443 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Parseller, 446 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Parseller ve 553 Ada, 1 Parsellerde cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebine ilişkin alınan kararın 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.99-393310 sayılı yazısında;

İlgi : Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 10.12.2024 tarihli ve E-38820978-115.99-46538 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarihinde yapmış olduğu 2024 Aralık ayı olağan Meclis toplantısında alınan 176 sayılı kararının yazı ekinde gönderildiği bildirilmiştir.

İlgi yazı ekinde iletilen Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2024 tarih ve 176 sayılı kararı ile *Belediye mülkiyetinde bulunan 443/1 ve 443/2 nolu parsellerin bulunduğu imar adasında Ticaret Alanı kullanımına yönelik talep doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi "f) Konut Alanı: Bu alanda; 1) (Degisik:RG-25/7/2019-30842) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir."* maddesi kapsamında rapor ekinde de belirtilen parsellerde (443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 443/8, 446/1, 446/2, 446/3, 446/4, 446/5, 553/1 nolu parseller) halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut dışı hizmetlerin verilebileceği komisyonca uygun görülmüştür. Belediye Meclisince konu incelenip müzakere edilmesi sonucunda; Gürleyik Mahallesi (Mersin Pınarı Mevkii) 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 443/8, 446/1, 446/2, 446/3, 446/4, 446/5, 553/1 nolu parsellerin halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut dışı hizmetlerin verilebileceği ve yol boyu Ticaret Alanı olarak kullanılabilmesi ile ilgili komisyon raporunun geldiği şekliyle kabulüne; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi gereğince yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabulüne karar verildiği karar altına alındığı tespit edilmiştir.



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

28.02.2025

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı" kullanımı ile planlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın bulunmadığı, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü'nce 3367 sayılı yasa gereği ek-12 maddesi gereğince **17.01.2006** tarihinde değişiklik yapılan Dalaman Gürleyik Köyü 1/1000 ölçekli Köy Yerleşim Alanı Mevzii İmar Planı'nda 0,30/0,60 Ayrık Nizam, 2 Kat, ön bahçe çekme mesafesi 3 metre, yan çekme mesafesi 2 metre yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; 442 sayılı Köy Kanunu'nda Köy Yerleşme Planlarına ilişkin **meri İmar Kanunu ve bu konudaki yönetmelik hükümlerine tabi olmaksızın**, parsellerin konumunu belirlediği işlerin tanımlandığı, dolayısı ile İmar Kanunu'na tabi olmaksızın hazırlanan Köy Yerleşme Planlarına esas İmar Kanunu'na dayanılarak hazırlanan ve **uygulama imar planı** bulunan alanları kapsayan alanlara dair mevzuatı tanımlayan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne tabii olamayacağı, bu duruma ek olarak Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemede; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 30.12.2021 tarihli ve 2295392 sayılı yazısında "...Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından köy nüfusuna kayıtlı ihtiyaç sahibi kişilere arsa üretmek amacı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Köy Yerleşme Planınının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şeklinde değerlendirilemeyeceğinin ilgili kurum görüşleri ile sabit olduğu anlaşılmakta olup bu bağlamda söz konusu konut yapısının bulunduğu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılamayacağı..." yönünde görüşünün bulunduğu tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2024 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Dalaman İlçesi, Gürleyik Mahallesi, 443 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Parseller, 446 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Parseller ve 553 Ada, 1 Parsellerde cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebine ilişkin alınan kararın 5216 sayılı kanunun 14'üncü maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2024 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen İlimiz, Dalaman İlçesi, Gürleyik Mahallesi, 443 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Parseller, 446 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Parseller ve 553 Ada, 1 Parsellerde cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebine ilişkin alınan kararın 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.99-393310 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) 30.12.2021 tarihli ve 2295392 sayılı görüş yazısına göre Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2024 tarih ve 176 sayılı kararının uygun olmadığından talebin reddedilmesi 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

28.02.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.02.2025