



**MUĞLA İLİ MENTEŞE İLÇESİ MUSLIHİTTİN
MAHALLESİ 687 ADA 275 PARSEL VE 115 ADA 22
PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000**



**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Muğla İli, Mentese İlçesi, Muslihittin Mahallesiinde yer almaktadır. Bahse konu alan tapunun 115 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı 49.613,779 m² ve 687 ada, 275 parsel numarasında kayıtlı 1.104 m² 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 Plan Değişikliğine konu taşınmazlardan 115 ada 22 parselin mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 687 ada 275 parselin mülkiyeti ise Mençeşir Belediye Başkanlığına aittir.

PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:

Planlamaya konu alanlar, Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Mençeşir İlçesi, Muslihittin 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 girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

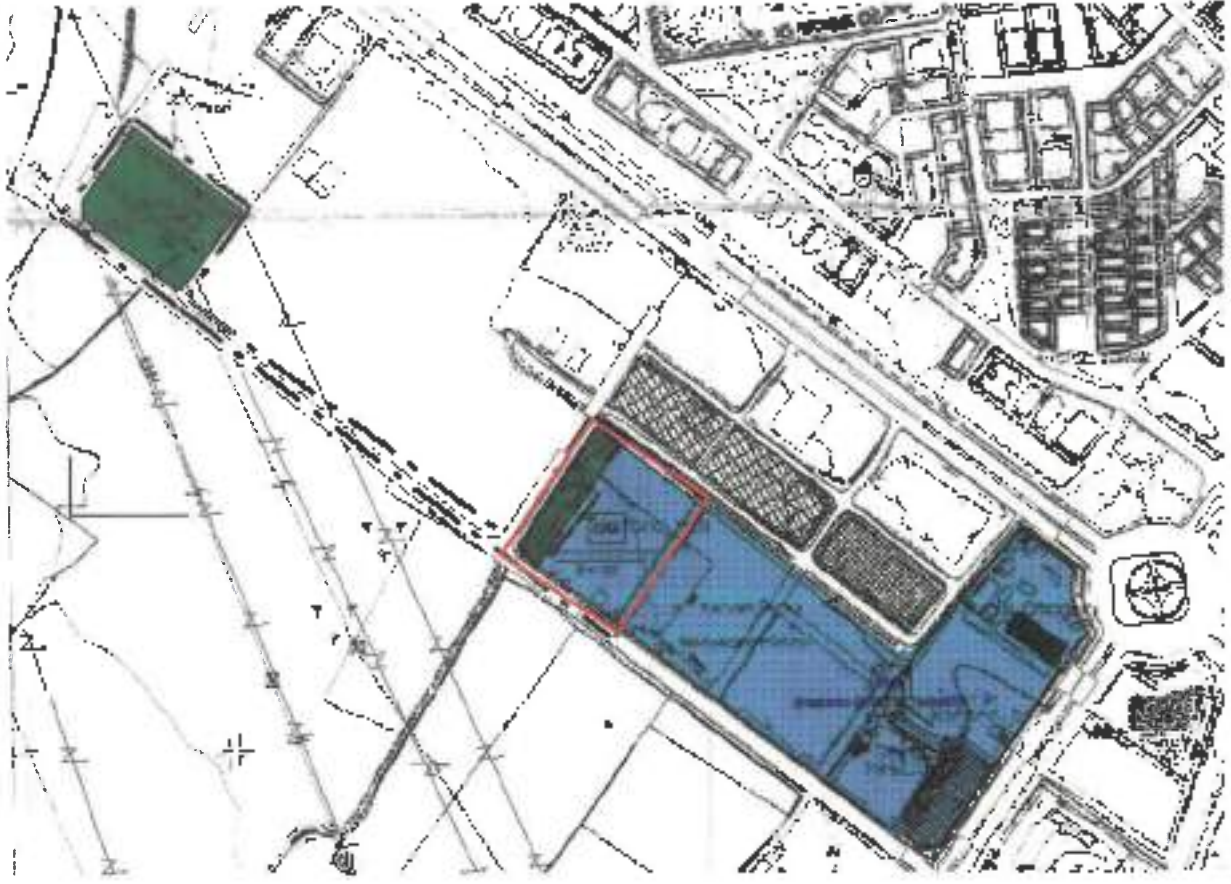
PLANLAMA ALANININ PLAN DURUMU:

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

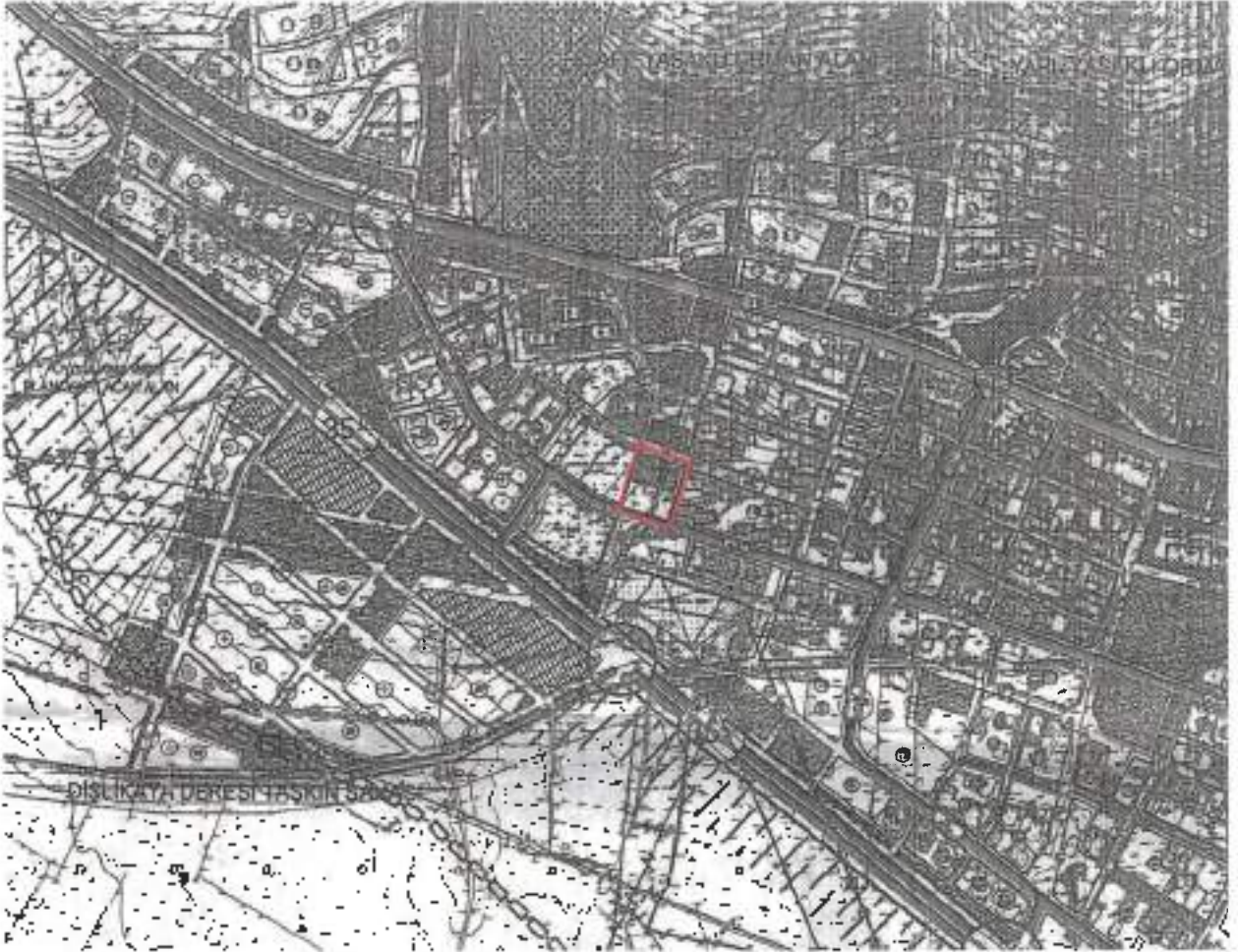




10.02.2015 Tarih ve 38 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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 kamuya terk edilmiş alan ise mevcut planda "Genel Otopark Alanı" olarak planlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 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 Başkanlığının 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, planlama çalışmaları Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sıkınca bulunmadığı",

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 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 Başkanlığımıza ait İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada, 22 parsel numaralı taşınmazın hatısında 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 aikkate alınmasının uygun olacağı değerlendirilmekte birlikte plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı",

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 02.10.2024 tarih ve E-33529255-115.01.06-350030 sayılı yazısında, "... haksu konu 115 ada 22 parselde Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca Ek Hizmet Binası tasarlannası planlanmakta olup, Belediye Hizmet Alanlarının kademe çizgisinin aynı şekilde belirtilerek, yaklaşık 5000 m²'lik bir fonksiyonun planlanması ve plan notlarının meri imar planındaki şekilde 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 tasarruunu ait öneri mekansul 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 kapsayucuk 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 alanlarınının transferine karşılık Belediye Hizmet Alanı kullanımının 687 ada, 275 parsel konumuna taşındığı görülmüştür. Mülkiyeti Belediyemize ait 687 ada, 275 parselle ilişkin öneri mekansul plan kararları kapsamında Mentеше Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün konuya ilişkin görüşü ayrıva talep edilmiş olup, ondan Müdürlüğün yazısında; "Belediyemize ait taşınmazın dâhil edildiği plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmiştir." denilmektedir. Yukarıda tespiti yapılan konular çerçevesinde talebinize yimelik yapılan değerlendirmede, yapılmış planlanan söz konusu bu düzenlemelerin meri nazım 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 Mekansul Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (3) fıkrası ile anılan Yönetmeliğin 12. maddesinde amir olunan ilgili yasal düzenlemelere uygunluğu ölçüsünde yürütülmesi gerektiği",

Harita Şube Müdürlüğünün 08.10.2024 tarih ve E-87026510-115.01.07-352232 sayılı yazısında, "... yapılan incelemede; İlimiz, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait olan 687 ada 275 parsel ve Mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait alan 115 ada 22 parsel numarasına kayıtlı taşınmazların bulunduğu bölgede tarafınızca ekte gönderilen plan değişikliği doğrultusunda yaklaşık 1096.03 m² lik



alandan dolayı sağlandığında Düzenleme Ortaklık Payı 0.00 olarak hesaplanacak olup, konunun bu kapsamda değerlendirilmesi" 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 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, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmaz üzerinde mevcut onaylı planda bulunan "Park Alanı" ve güneyindeki kamuya terk edilmiş olan "Genel Otopark Alanı"; "Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Kültür, Rekreasyon ve Diğer Hizmet Alanı)" kullanımında bulunan 115 ada 22 parselin bir kısmına taşınarak, 115 ada 22 parselin batısında bulunan mevcut kamuya terk edilmiş olan "Park Alanı" genişletilmiş olup, "Park Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" olarak düzenlenmiştir.

687 ada 275 parselde mevcut onaylı plandaki "Park Alanı" ve bahse konu parselin güneyinde bulunan kamuya terk edilmiş olan "Genel Otopark Alanı", "Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)" olarak düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine doğrultusunda plan onama sınırı içerisinde "Belediye Hizmet Alanları (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı)" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımları yuzölçümlerinde değişiklik yapılmamış olup, eşdeğer "Park Alanı" oluşturulmuştur.

Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 687 ada 275 parsel numaralı taşınmazın güneyinde bulunan kamuya terk edilmiş olan "Genel Otopark Alanı" batısında bitişik konumda 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 1/5000 Ölçekli Nazım 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 kademeli birtutellik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır.*" hükmü.

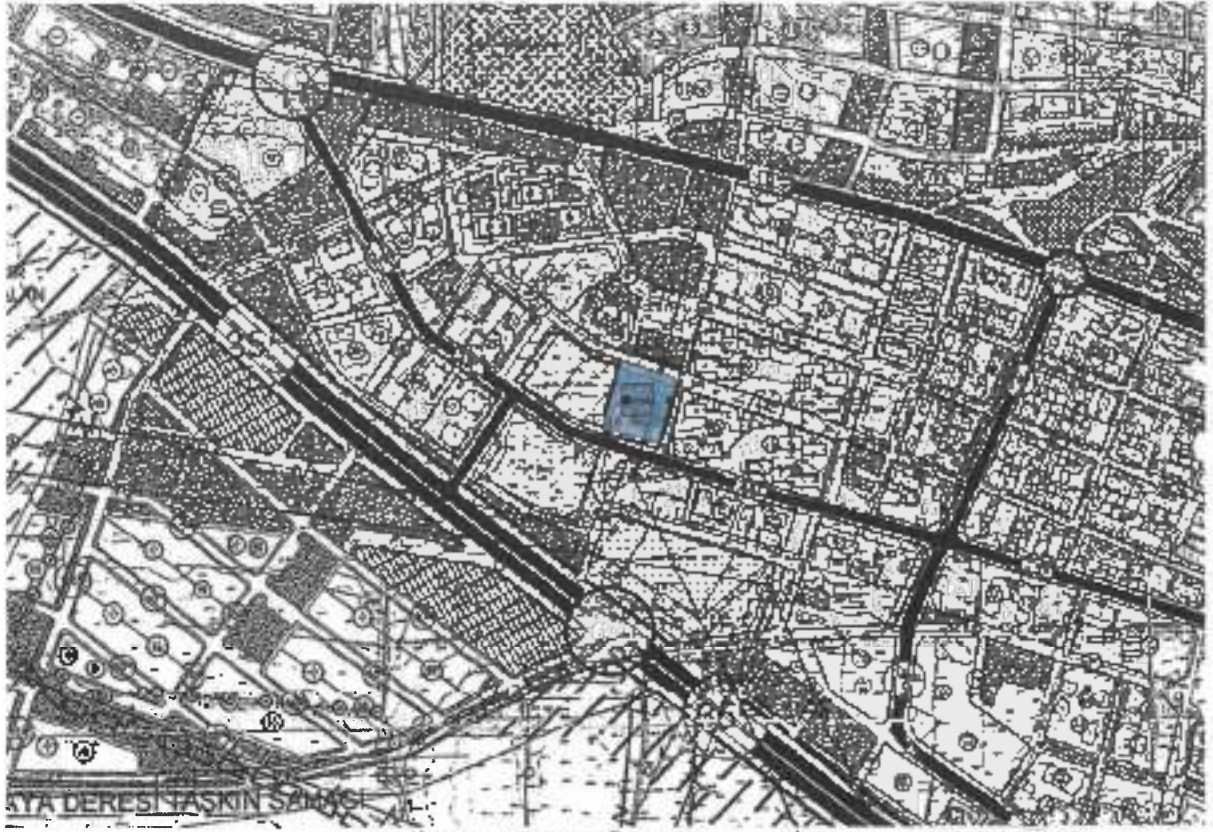
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (c) fıkrasına göre "*Kanunlarda Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işlerinde ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ...*"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

3194 sayılı İmar Kanununun ek-8'inci maddesinde "*... kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mütlak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yarıçap, serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8'inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen sınırlara göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.*" hükmü uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.



115 Ada 22 Parsel İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği







687 Adı 275 Parsel İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kullanımlara yer verilecektir.
3. 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, söz konusu İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulacaktır.
4. Bu planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda mevcut yürürlükteki 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Plan Hükümleri, 5194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



Hazırlayan/ Kontrol Eden  Özlem ARSLAN Şehir Plancısı-Mimar	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP- 481074017 Ölçek : 1/5000
Şube Müdürü  Feyza ONAY İmar Planlama Şube Müdür Vekali	Muğla İli, Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 115 ada, 22 parsel ile 687 ada, 275 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/11/2024 tarihli ve 336 sayılı Kararı ile aynen onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**


Onur İSMAYIL
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

