

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

31.10.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2025 tarihinde saat 13:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önücan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.10.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-471771 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.10.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih 64 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; KUİP-481089172 Plan İşlem Numaralı, 426,97 m² yüzölçümlü alanda, İlimiz, Menteşe ilçesi, Balıbey Mahallesi 358 ada 87 parsel için hazırlanan 9 Kadastral Pafta numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin, 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.10.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-471771 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Menteşe Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 14.07.2025 tarihli ve E-79275360-115.01.05-91204 sayılı yazısı.
b) Menteşe Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarihli ve 64 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Menteşe ilçesi, Balıbey Mahallesi ve kentsel sit alanı içerisinde kalan 358 ada 87 parsel için hazırlanan KUİP-481089172 plan işlem numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun görüldüğü bildirilmiş, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında; "... İmar Komisyonu'nun 16/04/2025 tarihli raporunda; ... 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin; 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ile üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlandığı, yeni yapılaşma önerisinin, yapı yoğunluğunda herhangi bir artışa neden olmadığı, yapılan düzenlemenin tescilli yapının fiziksel ve görsel bütünlüğünü desteklediği görülmüş olup KUİP-481089172 Plan İşlem Numaralı Balıbey Mahallesi, 358 Ada, 87 Parcele Yönelik Hazırlanan 9 Kadastral Pafta numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin geldiği haliyle kabulüne, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir. ... Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda; İlçemiz, Balıbey Mahallesinde ve kentsel sit alanı içerisinde kalan 358 ada 87 parsel için KUİP-481089172 Plan İşlem Numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifine ilişkin, İmar Komisyon Raporunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına, oybirliği ile karar verildi. denilmektedir.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü kurum görüşleri bulunmaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede; bahsi geçen planlama bölgesinin; 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında "Kentsel Sit

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

31.10.2025

Alanı” sınırlarında, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu’nun 11.05.2001 tarih ve 421 sayılı kararıyla uygun bulunan Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı’nda Kentsel Sit Alanında Konut alanı kullanımında kaldığı,

1/1000 ölçekli Mer’i Koruma Amaçlı Revizyon imar planı ile bir bütün olan ve kentsel sit alanında mevcut tescilli bina büyüklükleri ile birlikte, parsel içerisinde varsa yapılacak yeni yapılarda parsel içerisindeki konum ve büyüklüklerini gösteren, 9 numaralı 1/500 ölçekli Kadastral Uygulama Paftasında plan değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisi’nin 06.05.2025 tarih 64 sayılı Meclis kararı ile uygun görüldüğü,

Restorasyon çalışmaları sırasında kadastro arşivinde yapılan araştırmalarda 87 parsel içerisinde kalan ancak zaman içerisinde kayıp olan yapılar ile ilgili zemin izdüşüm izine erişildiği,

Bahsi geçen 87 parselin Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu’nun 16.09.2015 tarih ve 3597 sayılı kurul kararı ile tevhide uygun bulunan 73 ve 74 parsellerin birleştirilmesiyle oluştuğu,

Muğla Belediye Meclisinin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı’nda Kentsel Sit Alanında Konut Alanı kullanımında kalan 73 parselde 70,5 m² inşaat taban alanlı mevcut tescilli yapı bulunduğu, 74 parselde ise; üzerinde Muğla Koruma Amaçlı Kadastral Uygulama Paftasında 28 m² ve 50 m² lik iki ayrı inşaat taban alanlı bina önerisinin bulunduğu,

İmar uygulaması sonrasında oluşan 87 parselde yola cepheli konumda, parsel girişini kapatacak ve öneri yapıya erişimi ortadan kaldıracak şekilde yeni yapılanmanın konumlandığı,

Bu nedenle; parsel içerisinde taban alanları 50 m² ve 28 m² olan iki adet ikişer katlı yeni yapı yapma izninin (toplamda 78 m²’lik yeni yapı yapma hakkı) kadastrodan ulaşılan zemin iş düşümleri dikkate alınarak konumunda değişiklik yapıldığı,

Yeni yapılaşma önerisinin tescilli yapının fiziksel ve görsel bütünlüğünü destekleyici ve yapı yoğunluğunu artırmayan şekilde önerildiği,

Bahsi geçen parselin bulunduğu alanın, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne 26.12.2017 tarihle onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporunda; Önemli Alanlar 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikli Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih 64 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; KUİP-481089172 Plan İşlem Numaralı, 426,97 m² yüzölçümlü alanda, İlimiz, Menteşe ilçesi, Balıbey Mahallesi 358 ada 87 parselde yönelik hazırlanan 9 Kadastral Pafta numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin, 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Menteşe Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih 64 sayılı Meclis kararı ile uygun görülen; KUİP-481089172 Plan İşlem Numaralı, 426,97 m² yüzölçümlü alanda, İlimiz, Menteşe ilçesi, Balıbey Mahallesi 358 ada 87 parselde yönelik hazırlanan 9 Kadastral Pafta numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifinin, 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.10.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.05-471771 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

31.10.2025

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca hazırlanan planların Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.10.2025