



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

28.11.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.11.2024 tarihinde saat 09:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364095 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, mülkiyeti *Menteşe Belediyesine ait, toplam 7524,64 m2 alandaki; Muğla İli, Mentese İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 Ada, 7 Parselde "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)" amaçlı, TEKLİF-481067380 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364095 sayılı yazısında;

**İlgi** : *Menteşe Belediye Başkanlığının 08.11.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.02-73004 sayılı yazısı.*

*İlgi yazı ile, Muğla İli, Mentese İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 ada 7 parsel numaralı taşınmazda Mentese Belediyesince hazırlanan ve 05.11.2024 tarih ve 200 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı ile uygulama imar planında yapılan düzenlemelerden kaynaklı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyaları, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinin (b) bendine göre değerlendirmek üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.*

*Menteşe Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 200 sayılı Kararında; "Belediye Meclisimizin 01.10.2024 tarih ve 159 sayılı kararı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilen İlimiz, Dügerek Mahallesi, 1435 Ada 7 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazımız üzerinde TEKLİF-481067518 plan işlem numaralı Belediye Hizmet Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı ve nazım imar planı değişikliği taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481067380 plan işlem numaralı Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağının uygun olduğuna ve teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) 5216 sayılı Kanununun 7. Maddesi kapsamında eş zamanlı değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verildi" denmektedir.*

*"Muğla İli, Mentese İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 Ada, 7 Parsel, Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi hususunda dosyasında yapılan incelemeye göre;*

*Planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kalmaktadır.*

*Mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve Mülga Muğla Belediyesi'nin 18.02.2000 tarih ve 170 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Açık Pazar Yeri" kullanımında kalmakta olup; tapuda mülkiyeti Mentese Belediyesi adına tescillidir.*

*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Araştırma ve Analiz" başlıklı 8. Maddesinin 4. Fıkrası doğrultusunda; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı,*



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

28.11.2024

Menteşe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü, Mentese Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü ve Mentese Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü görüşleri alınmıştır.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.09.2024 tarih ve 10419631 sayılı yazısında; "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesinde; "a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, , idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları pazar yeri karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." şeklinde tanımlanmıştır. Bahse konu taşınmaz, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmakta olup, Plan Hükümleri'nde; "7.43. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, artıma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararının bulunması, çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." hükmü yer almaktadır. Bu doğrultuda, bahse konu imar planı değişikliğinin yapılmasında, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla sakınca bulunmadığı hususunda;" denilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2024 tarihli ve 348085 sayılı yazısında; bahse konu imar planı değişikliğine yönelik hazırlanan Ulaşım ve Trafik Etüdü incelenerek uygun değerlendirilmiş olup, plan değişikliğinde yer alan Genel Otopark alanının 25.09.2024 tarihli ve 2024/9-684 tarihli UTK Kararı ile uygun değerlendirildiği, Otopark Yönetmeliği hükümleri kapsamında taşınmazın ihtiyacı olan otopark miktarının tesis bünyesinde karşılanması koşuluyla plan çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Menteşe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 67448 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmaz için Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede taşınmaz içerisinde bulunan yapılara ait herhangi bir proje, belge, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

Menteşe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve 67274 sayılı yazısında; "Bahse konu ada ve parsel numaralarında kayıtlı Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır." denilmektedir.

Ayrıca; Mentese İlçe Merkezinde 2096.6 Ha.lık alana ilişkin hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanmış olup, etüt sınırları dahilinde yer alan planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu raporda "Önlemlenilen Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği hususunda yapılan incelemede;

Menteşe Belediye Başkanlığınca hazırlanan plan açıklama raporunda; “Geleneksel Pazar yerleri, iklimsel koşullara bağlı olarak gerek duyulduğunda sökülüp takılabilen çatı örtüsü altında, büyük alan kullanımı gerektiren açık alanlar üzerinde kurulmaktadır. Pazar yeri kullanımına hizmet edecek ticari ve idari üniteler, çöplerin toplanması ve depolanması, ayrıca wc, mutfak gibi ortak kullanım alanları ile birlikte açık ürün tezgâhları ve bu tezgâhlar için gerekli bulunan koridor düzeni içinde kullanıcıların konforlu bir şekilde serbest dolaşımına olanak veren bir mekân organizasyonuna ihtiyaç duyulmaktadır. Pazar yerlerinin geleneksel kurulum düzenine ve ilgili mevzuatının amir hükümlerine bağlı olarak, planlama sahası içerisinde yer alan Pazar yerine ilişkin hizmet standartlarının iyileştirilmesi ve bu alan üzerinde kurulacak tesisin modern bir yapıya kavuşturulması amacıyla 5393 sayılı Belediye Kanununun 14. Maddesi altında tanımlanan görev, yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde mahalli müşterek hizmetlerin sunulması adına mezkûr plan kararları üzerinde ‘Belediye Hizmet Alanı (Pazar alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)’ adı altında imar planı değişikliği işlemi yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır” denmektedir.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7524,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Açık Pazar Yeri” kullanımında olan parselde yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5.maddesinin 6. fıkrasında “*Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır*” denmekte olup, bu kapsamda teklif plan ile birlikte TAKS: 0,40 YENÇOK: 7,50 metre yapılaşma koşulları ile “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)” kullanımı teklif edilmiş olup, bir emsal artışı önerilmediği tespit edilmiştir.

Plan bütününde yapılan incelemede, 1 adet “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının Y<sub>ENÇOK</sub>: 7,50, bunun dışında kalan kamusal kullanımlarının genel olarak Y<sub>ENÇOK</sub>: 6,50 yapılaşma koşullarında olduğu tespit edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28’inci maddesinin 7. fıkrasında “*Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.*” denilmekte olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28. maddesinin 7. fıkrasında belirtilen hususların göz önünde bulundurularak ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 4. Fıkrasında bahsi geçen yörenin ve çevrenin özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca, imar adasının güneydoğu cephesinde yer alan 10 metrelik yol güzergâhındaki mevcut yol üstü araç park yerleri de aynen korunmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin 4 adet plan hükmü düzenlenmiş olup; plan notlarına “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik İle Otopark Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır” maddesi eklenmiştir.



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

28.11.2024

Bununla birlikte, Mentеше Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarihli yazısında; söz konusu plan değişikliğine konu parselde bulunan yapılara ait herhangi bir proje, belge, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmadığının bildirildiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "yapı ruhsatı işlemleri" başlıklı 55. Maddesinin 12. fıkrasında "*Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez ...*" hükmü doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmekte olup; Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2024 tarih ve 241 sayılı kararı ile onaylanan "Mekânsal Planlar Hizmet Yönergesi" nin, "Plan Teklifi İnceleme Formu" başlıklı Ek'inin, "Planlama Alanına Ait Belgeler" başlıklı 5. Maddesi kapsamında, alanda yapı varsa yapının yasal durumunu gösteren belgeler, yapı yasal değilse 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddelerine göre yapılan işlemlere ait belgelerin olması gerektiği, bahsi geçen belgelerin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda öncelikli olarak iş ve işlemlerin yukarıda bahsi geçen mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda; kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait olan; "Muğla İli, Mentеше İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 Ada 7 Parsel, Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" taslağı Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi 2. fıkrasında "Nazım ve Uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denildiğinden, Mentеше Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 200 sayılı Meclis kararı çerçevesinde kamu yararı gözetilerek hazırlanmış olan "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı ve "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyaları birlikte değerlendirilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait, toplam 7524,64 m<sup>2</sup> alandaki; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 Ada, 7 Parselde "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)" amaçlı, TEKLİF-481067380 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "*Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, mülkiyeti Mentеше Belediyesine ait, toplam 7524,64 m<sup>2</sup> alandaki; Muğla İli, Mentеше İlçesi, Dügerek Mahallesi 1435 Ada, 7 Parselde "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı)" amaçlı, TEKLİF-481067380 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-364095 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**

28.11.2024

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.  
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2024