



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

28.11.2023

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.11.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarih ve E-30141038-115.02.99-256873 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönergede Değişiklik Yapılmasına Dair Yönerge'nin görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarih ve E-30141038-115.02.99-256873 sayılı yazısında;

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/06/2023 tarihli ve 130 sayılı kararı ile onaylanıp mevcutta yürürlükte olan "Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönerge" de 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun yargı kararı ile iptali nedeni ile ve ilçe belediyelerinden gelen talepler doğrultusunda değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu kapsamda "Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönergede Değişiklik Yapılmasına Dair Yönerge" yazımız ekinde bulunmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Büyükşehir Belediyemiz meclisinde görüşülerek bir karar alınması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Ek: Değişiklik Yapılmasında Dair Yönerge

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN  
KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİM ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA HAKKINDA  
YÖNERGEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNERGE**

"Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönerge"nin

**Madde-1** "Kapsam" Başlıklı 2. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan "Muğla İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" ifadesinin kaldırılması;

**Madde-2** "Dayanak" başlıklı 3. Maddesinin 1. Fıkrasında yer alan "Muğla İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna" ifadesinin kaldırılarak "27. Maddesine" şeklinde değiştirilmesi;

**Madde-3** “Genel Hükümler” başlıklı 5. Maddesinin 3. Fıkrasının c bendinde yer alan “*İl çevre düzeni planında ve 1/25.000 ölçekli nazım planı revizyonunda*” ifadesinin “*Üst ölçekli planlarda*” ifadesi şeklinde değiştirilmesi;

4. fıkrasının ... *konut ve/veya* ifadesinden sonra gelmek üzere “*ticaret*” ifadesi yerine “*günübirlik kullanıma ayrılan yapı*” ifadesi şeklinde değiştirilmesi, “*ile bu alanda bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu*” ifadesinin kaldırılması;

5. fıkrasında “*(ev pansiyonculuğu hariç)*” ifadesinin kaldırılması;

7. fıkrasında yer alan “*Ancak komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.*” ifadesinin,

“*Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.*” şeklinde değiştirilmesi;

14. fıkrasında yer alan “*taban alanına dahil olmamak*” ifadesinin kaldırılması;

24. fıkrasında yer alan “*Muğla ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu*” ifadesinin kaldırılması;

**Madde-4** “Çekme Mesafeleri” başlıklı 7. Maddesinin 3. Fıkrasında yer alan “... *etüt yapılması ve büyükşehir belediyesinin uygun görüşünün alınması kaydıyla ilçe belediyesince yapılabilir.*” hükmünün, “... *etüt yapılarak ilgili idarece belirlenecektir.*” şeklinde değiştirilmesi;

**Madde-5**“Yapılanma Koşulları” başlıklı 25. Maddesinin 3. ve 5. fıkralarında yer alan “*Yençok=6,50 m*” ifadesinin “*Yençok=7,50 m*” olarak değiştirilmesi,

3. fıkrasına (3)*Konut ve/veya* ifadesinden sonra gelmek üzere “*ticaret*” ifadesi yerine “*günübirlik kullanıma ayrılan yapı*” ifadesi şeklinde değiştirilmesi,

6. fıkrasında yer alan “*Bu kullanım içinde yer alacak konutlarda en fazla tek yapı ve iki bağımsız bölüm yapılabilir.*” ifadesinin,

“İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. *Ancak; konut ve güneybirlik kullanıma ayrılan yapılar için;*

*Parselde **en fazla tek yapı olmak şartıyla,***

*Konutlarda iki bağımsız bölüm,*

*Güneybirlik kullanıma ayrılan yapılarda dört bağımsız bölüm,*

*Güneybirlik kullanıma ayrılan yapıların ve konutun birlikte yapılmak istenmesi durumunda ise toplam dört bağımsız bölümü aşmamak şartıyla; bağımsız bölümlerin en fazla ikisi konut olacak şekilde yapı yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi;*

8. fıkrasında yer alan “*düğün salonu*” ifadesinin kaldırılması,

**Madde-6** “Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Dışındaki (Tespitli Köy Yerleşik Alanı Dışında) Alanlarda Uygulanacak İlkeler” başlıklı 26. Maddesinin 1. fıkrasının kaldırılması,

**Madde-7** “Hüküm bulunmayan haller” başlıklı 27 Maddesinde; “*1/100.000 ölçekli Çevre düzeni plan hükümleri, 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri*” ifadesinin kaldırılması, şeklinde değiştirilmiştir.

**Komasyon Görüşü:** “*Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönergede Değişiklik Yapılmasına Dair Yönerge'nin görüşülmesi.*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarih ve E-30141038-115.02.99-256873 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkındaki Yönergede Değişiklik Yapılmasına Dair Yönerge'nin 5 . maddesine;

“6. fıkrasında yer alan “*Bu kullanım içinde yer alacak konutlarda en fazla tek yapı ve iki bağımsız bölüm yapılabilir.*” ifadesinin,

“İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. *Ancak; konut ve güneybirlik kullanıma ayrılan yapılar için;*

*Parselde **en fazla tek yapı olmak şartıyla,***

*Konutlarda iki bağımsız bölüm,*

*Güneybirlik kullanıma ayrılan yapılarda dört bağımsız bölüm,*

*Güneybirlik kullanıma ayrılan yapıların ve konutun birlikte yapılmak istenmesi durumunda ise toplam dört bağımsız bölümü aşmamak şartıyla; bağımsız bölümlerin en fazla ikisi konut olacak şekilde yapı yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi;” hükmünden sonra gelmek üzere;*

*“Ancak 1500m2'den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvaffakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m'den az olmamak ve konut yapılması halinde 2 bağımsız bölümü,*



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

28.11.2023

*karma kullanım yapılması halinde ise en fazla 2 tanesi konut olmak üzere 4 bağımsız bölümü geçmemek şartı ile toplam 2 yapı yapılabilir. Bu durumda bu yönergede belirlenen diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile parseldeki toplam yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez.” hükmünün eklenmesi;*

Söz konusu Yönergenin diğer kısımlarının Meclise sunulduğu şekilde, yukarıda belirtildiği haliyle kabulü Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2023