



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

26.09.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

26.09.2024 tarihinde saat 09:30'da Gazi Mustafa Kemal Atatürk Kültür Merkezi Seminer-2 Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341675 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.09.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "06.08.2024 tarihli ve 136 sayılı *Menteşe Belediye Meclisi kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentese İlçesi, Kötekli ve Cedit (Yeniköy) Mahallelerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik Mentese Belediyesince re'sen hazırlanan UİP-481062906 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Spor Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Hükümü İlavesi teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341675 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) *Menteşe Belediye Başkanlığının İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 16.08.2024 tarihli ve E-79275360-115.01.06-66413 sayılı yazısı.*  
b) *Menteşe Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarihli ve 136 sayılı kararı.*

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile *Menteşe İlçesi, Kötekli ve Cedit (Yeniköy) Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik hazırlanan UİP-481062906 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mentese Belediye Meclisinin 06.08.2024 tarih ve 136 sayılı Kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi gereğince işlem yapılması hususu iletilmiştir.*

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararı'nda " *İlçemiz, 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine İlişkin Plan Hükümü İlavesi teklifi hakkındaki, İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.*" denilmektedir.

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 7953974 sayılı yazısı ile ilçemiz, Kötekli Mahallesinde bulunan mülkiyeti maliye hazinesine ait Gençlik ve spor il müdürlüğü adına tahsisli 240 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde gençlik merkezi yapım işinin 2024 yılı yatırım programına alındığının bildirildiği, semt spor alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılması hususunda gereğinin talep edildiği,

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede; Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan mevcut yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliğinde "Semt Spor Alanı" alanı kullanımında kalmakta olup plan değişikliği plan hükümlerinde "Semt Spor Alanı" alan kullanımına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı,

İlçemiz, 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dâhilinde bulunan lejant paftasında "Spor Tesis Alanı" olarak, plan paftalarında ise "Semt Spor Alanı" olarak ifade edilen Kötekli ve Cedit mahallelerinde 2 (iki) adet alan kullanımı yer aldığı, bütüncül plan hükümlerinde bu alan kullanımına yönelik bir hüküm bulunmadığı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin;

5. maddesinde, "6) *Ayrıık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*"

19. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde "Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;



1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,  
2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.” hükümleri yer almaktadır.

Teklif İmar Planı Değişikliğine ilişkin dosyasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımızın görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.05.2024 tarih ve 6365645 sayılı yazısında; “... Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kötekli- Yeniköy Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Semt Spor Alanı” kullanımında yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir hükme rastlanılmadığı, bu durumda Mekansal Planlar Plan Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir hükme rastlanılmadığı, ilgili mer'i mevzuatta aksine bir hüküm bulunmaması koşuluyla, bahse konu alanın Planlı alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesini 5. Fıkrası “(Değişik:RG-25/7/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.” Hükümü gereğince, imar uygulaması işlemi yapılması şartıyla, “Semt Spor Alanı” kullanım kararında, yapıların TAKS, KAKS (Emsal), kat adedi, bina yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, vb. yapılaşma koşullarının profesine/ihtiyaca göre mevcut teşekkül de göz önünde bulundurularak belirlenebileceği ile birlikte ihtiyacın karşılanabileceği değerlendirilmekte olup, ilgili mer'i mevzuat uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve ilgili Yönetmeliğe, yürürlükteki imar planı kararlarında, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu taktirde onaylanarak yapı ruhsatının düzenlenmesi görev ve sorumluluğu ilgili İdaresine ait olduğundan, konunun ilgili İdaresince değerlendirilmesi gerektiği...” denilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 10.07.2024 tarihli ve 169734 sayılı yazısında; “Kötekli Mahallesi 240 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, 240 parselde “Semt Spor Alanı” içerisinden içme-kullanma suyu şebeke ve terfi hatlarının geçtiği; bu sebeple, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Semt Spor Alanı” olarak işaretli alan içerisinde ve çevresindeki imar yollarında yapılacak hertürlü inşai faaliyet öncesi Kurumumuz “İçme Suyu Dairesi Başkanlığı” ile “Kanalizasyon ve Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı'mıza” bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde çalışmaların yapılması, çalışmalar sırasında altyapı, üstyapı ve sanat yapılarımızda oluşacak her türlü olumsuz durumun bilgileri dâhilinde ve uygun gördükleri şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından giderilmesi gerektiği...”;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.07.2024 tarihli ve 325257sayılı yazısında; “Planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin mevcut duruma yönelik taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunlu olduğu ve parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer



Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergâhın irdelendiği, aynı zamanda, mevcut durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin plan açıklama raporunda irdelenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği” denilmektedir.

**Daire Başkanlığımızca yapılan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği plan dosyasında yapılan incelemede;**

Muğla Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli ve E-64718352-755.02.99-7953974 sayılı yazısı ile İlçemiz, Kötekli Mahallesinde bulunan mülkiyeti maliye hazinesine ait Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü adına tahsisli 240 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde gençlik merkezi yapım işinin 2024 Yılı Yatırım Programına alındığı bildirilerek semt spor alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılması hususunda gereğinin talep edildiği,

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede; Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Semt Spor Alanı” alanı kullanımında kalmakta olup plan değişikliği plan hükümlerinde “Semt Spor Alanı” alan kullanımına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19/d bendinde tanımlanan spor ve oyun alanları olarak belirtilen faaliyetler dışında mevzuatta spesifik bir açıklama yer almadığından, spor alanlarında hangi faaliyetlerin yapılabileceğine ve yapılaşma koşullarının (taks, kaks, yükseklik, fonksiyon) ne olacağına dair mevzuatta belirli bir düzenleme bulunmadığından, mevcut yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde spor tesisleri alanında yapılaşma koşullarına yer verilmediği; Kötekli ve Yeniköy (Cedit) Mahallelerini kapsayan bütüncül uygulama imar planı plan hükümlerine spor tesisi alanlarına yönelik ilave hüküm eklenmesi gerekliliği doğduğundan Menteşe Belediyesi'nce re 'sen hazırlanan plan hükümü değişikliği ile ilave 2 adet plan hükümü önerilmiş olup, bu hükümler:

- “Spor Tesisleri Alanı, semt düzeyinde halka açık olarak kullanılan, çeşitli spor faaliyetlerinin yapılabileceği açık veya kapalı alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

-Taks: 0.40

-YENÇOK: 9.50 metre

-Spor Tesis Alanlarında (semt spor alanı)yapılacak hertürlü inşaat faaliyeti öncesinde, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

- Bu planda açıklanmayan hususlar 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri ve planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. ve 19. maddesi doğrultusunda düzenlendiği tespit edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluğu değerlendirilmesi yapılmış olup; “Önlemler Alan- 5.1 (ÖA-5.1)Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Önemli Alan – 5.2(ÖA-5.2)Dolgu Alanlar, Önlemler Alan- 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olmak üzere 3 kategoride değerlendirildiği,

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümü ilavesinin UİP-481062906 nolu plan işlem numarasının alınarak Başkanlığımıza iletildiği tespit edilmiştir.



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

26.09.2024

Makamınızca uygun görülmesi halinde, 06.08.2024 tarihli ve 136 sayılı Mentеше Belediye Meclisi kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli ve Cedit (Yeniköy) Mahallelerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik Mentеше Belediyesince re'sen hazırlanan UİP-481062906 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Kötekli- Yeniköy Uygulama İmar Planı Spor Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Hükümü İlavesi teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddesi uyarınca Belediye Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "06.08.2024 tarihli ve 136 sayılı Mentеше Belediye Meclisi kararıyla uygun görülen İlimiz, Mentеше İlçesi, Kötekli ve Cedit (Yeniköy) Mahallelerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik Mentеше Belediyesince re'sen hazırlanan UİP-481062906 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Spor Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Hükümü İlavesi teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-341675 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.09.2024