



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

11.03.2021

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

11.03.2021 tarihinde saat 15:25’de Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12943 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “Menteşe ilçesi, Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 ve 332 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddesi uyarınca görüşülmesi.” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12943 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 03.02.2021 tarihli ve E.47720051-754-5466 sayılı yazısı.  
b) Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.01.2021 tarih ve 16 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)’da kayıtlı yazı ile İlimiz Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1026 ada 332 parsel numaralı taşınmazın mülkiyetinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olduğu, taşınmaz içerisinde Abide Hasan Nuri Öncüer Huzurevinin yer aldığı, söz konusu taşınmazın mücavirinde bulunan Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 parsel numaralı taşınmazın Büyükşehir Belediye Başkanlığımız adına bedelsiz devredilmesine yönelik 05.01.2021 tarih ve 13 sayılı Menteşe Belediye Meclis Kararı ve 14.01.2021 ve 16 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararının yazı ekinde Başkanlığımıza sunulduğu, tapu devir işlemlerinin devam ettiği belirtilerek, yazı ekinde yer alan imar durum belgesinde görüleceği üzere imar ve buna bağlı yapılaşma bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla Orhaniye Mahallesi 1026 ada, 331 parsel numaralı taşınmazın imar planında “ticaret” olarak belirlenen lejantının “Sosyal Hizmet Alan (Huzurevi)” olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)’de kayıtlı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 14.01.2021 tarih ve 16 sayılı kararında Muğla Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü’nün 02.11.2020 tarihli ve E.81713142-755.02.01-2495603 sayılı yazısında mülga Başbakanlık Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumuna tahsis edilen Abide Hasan Nuri Öncüer Huzurevi binasında yapılan incelemelerde binanın depreme dayanıksız olduğunun tespit edildiğinden; huzurevi binasının yıkılması halinde tekrar inşa edilebileceği belirtilerek Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayının talep edildiği, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca yapılan incelemelerde huzurevi binasının bulunduğu Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 332 parsel numaralı taşınmazın mücavirinde bulunan ve mülkiyeti Menteşe Belediye Başkanlığına ait Orhaniye Mahallesi 1026 ada, 331 parsel 112,17 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü “Eczanesi Olan Arsa” nitelikli taşınmazın imar planında “Ticaret Alanı” olarak belirlendiğinin tespit edildiği, imar ve buna bağlı yapılaşma bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla mülkiyeti Menteşe Belediyesine ait Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 parsel numaralı taşınmazın Belediye Başkanlığımıza devredilmesi halinde Başkanlığımızca imar planında gerçekleştirilecek değişikliğe müktesep “Sosyal Hizmet Alanı (Huzurevi)” olarak gerekli kadastral işlemlerin tesis edilebileceği talebinin Menteşe Belediye Başkanlığına iletildiği, talepte belirtilen amaç doğrultusunda kullanılması koşuluyla Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza bedelsiz devrine yönelik Menteşe Belediye Meclisince 05.01.2021 tarih ve 13 sayılı kararın alındığı, söz konusu taşınmazın bedelsiz olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza devredilmesine 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18. Maddesinin 1. Fıkrasının (e) ve (g) bendi kapsamında karar verildiği belirtilmektedir.

Bu doğrultuda çalışmalarına başlanılan plan değişikliğine konu alan Muğla İli, Menteşe İlçesi sınırları



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

11.03.2021

içerisinde Orhaniye Mahallesi, 1026 ada 331 ve 332 parseller 1/100.000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak tanımlanmıştır.

20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise "Sosyal Hizmet Alanı (Huzurevi)" ve "Ticaret Alanı" olarak, 17.09.2003 tarih ve 99 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda ise "Sosyal Hizmet Alanı (Huzurevi)" ve "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Her ne kadar 1026 ada, 331 parsel için plan değişikliği talep edilmiş olsa da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin, (j) fıkrası "*Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.*" hükmü doğrultusunda 32 parselinde kullanım kararının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmesi gerektiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 331 ve 332 parsel için hazırlanmıştır.

Talep edilen plan değişikliğine ilişkin Mentеше Belediye Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup,

Mentеше Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.03.2021 tarih ve E.79275360-754-2562 sayılı yazısında "*Konuya ilişkin yapılan incelemede İlimiz, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planında Ticaret Alanı olarak belirlenen alanda, 1026 ada, 332 parsel numaralı taşınmaz ise Sosyal Hizmet Alanı (Huzurevi) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım imar Planı, plan hükümlerine uyulmak koşuluyla söz konusu plan değişikliğinin hazırlanmasında Başkanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır.*" bildirilmiştir. Ayrıca söz konusu yazı eki Mentеше Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri yazısında söz konusu ada ve parsel numaralarında kayıtlı dava kaydının bulunmadığı bildirilmiştir.

Mentеше Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih ve E-25582512-754-2789 sayılı yazısında "*Orhaniye Mahallesinde kain, 1026 ada ve 331,332 parseller, 317 parselden gelmekte olup, mülga Muğla Belediyesi'nce düzenlenen 317 parsele ilişkin 23.09.1996 tarih ve 161 sayılı Yapı Ruhsatı, 23.12.1996 tarih ve 391 sayılı Yapı Kullanma izin Belgesi ile Kadastral Pafta örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.*" bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 26.12.2017 tarihinde onaylanan mikrobölgeleme etüd raporunda planlama alanı; önlem alınabilecek nitelikte stabilite alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile Muğla Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün yazısı ile mevcut kullanımda huzurevi olarak kullanılan Abide Hasan Nuri Öncüer Huzurevi binasında yapılan incelemelerde binanın depreme dayanıksız olduğunun tespit edildiği belirtildiğinden huzurevi binasının yıkılıp yeniden yapılması yapılaşma bütünlüğünün de sağlanması amacıyla onaylı planda ticaret kullanımında kalan 1026 ada 331 parsel ve "Sosyal Hizmet Alanı (Huzurevi)" kullanımında bulunan 332 parsel "Yaşlı Bakım Evi Alanı" olarak düzenlenmiştir.



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

11.03.2021

Yukarıda açıklanan yazılar ve görüşlere göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 3 adet plan hükmü yer almakta olup,

1. "Yaşlı bakım evi olarak belirtilen alanda E=1.00, Yapı Yüksekliği Yençok= 3 kat' dir. Yapı yaklaşma taşıt yolundan 10 metre diğer cephelerden 5 metre olacaktır.

2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporuna uyulacaktır.

3. Planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu, mekansal planlar yapım yönetmeliği, planlı alanlar imar yönetmeliği geçerlidir." şeklindedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin Teklif-48481098 PİN numarası alınmıştır.

Plan değişikliğine konu alan 5472,44 m<sup>2</sup> olup, plan değişikliği öncesinde onaylı planda 112,17 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki ticaret alanı kullanımındaki 331 parsel, 5360,27 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki onaylı planda Sosyal Hizmet Alanı (Huzur Evi) kullanımındaki 332 parsel 5472,44 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Yaşlı Bakım Evi olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal 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 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe ilçesi, Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 ve 332 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ve 7/c maddeleri 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:** "Menteşe ilçesi, Orhaniye Mahallesi, 1026 ada, 331 ve 332 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-12943 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte



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

11.03.2021

Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun'un 7/b ve 7/c ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 11.03.2021