



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

08.06.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.06.2026 tarihinde saat 17:30'da Marmaris Belediyesinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-554343 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarihli ve 37 sayılı Kararıyla uygun görülen, Mentese Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, TEKLİF-481125481 Plan İşlem Numaralı, İlimiz, Mentese ilçesi, Akçaova (Köy) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-554343 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentese Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarihli ve 37 sayılı Meclis Kararı.

b) Mentese Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 08.04.2026 tarihli ve E-79275360-115.01.99-111274 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile; mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 03.06.2009 tarih ve 370 sayılı Kararı ile onaylanan Akçaova (Köy) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin uygulanması aşamasında karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla Mentese Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne re'sen hazırlanan TEKLİF-481125481 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve TEKLİF-481125477 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmekte olduğu bildirilerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile eş zamanlı değiştirilebilmesi için Mentese Belediye Meclisince 03.03.2026 tarih ve 37 sayılı Meclis Kararı alındığı, bu kapsamda, Mentese Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne hazırlanan plan tekliflerine ait gerekli tüm bilgi ve belgeler İlgi yazı ekinde tarafımıza gönderilmiş olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesi ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (a)'da kayıtlı Meclis Kararında "... Bu doğrultuda;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "*Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin görev ve sorumlulukları*" başlıklı 7'nci maddesinde; "*Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:*

...

b) *Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.*

... " hükmü,

Anılan Kanununun 7'nci maddesindeki ilçe belediyelerinin görev ve yetkilerini düzenleyen üçüncü fıkrasının (a) bendinde; "a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

... " hükmü,

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Planı İlkeleri" başlıklı 21'inci maddesinde; "...

(2) 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.

... " hükmü,

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi'nin "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Dair Esaslar" 8/c. maddesinde "İlçe Belediye Başkanlıklarınca kentsel bütüncül veya kentsel bölgesel nazım imar planı, ilave, revizyon ve değişiklik teklifleri (halihazır harita, jeolojik etüt raporu, kurum görüşleri, vs. içeren plan işlem dosyasıyla birlikte) hazırlanabilir ve onaylanmak üzere doğrudan üst yazı ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulabilir." Hükmü yer almaktadır.

Nihai olarak; Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 03.06.2009 tarih ve 370 sayılı Kararı ile onaylanan Akçaova (Köy) İmar Planı plan hükümlerinin değişikliğine yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce re'sen hazırlanan TEKLİF- 481125481 plan işlem numaralı Nazım ve TEKLİF-481125477 plan işlem numaralı Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı Teklif dosyalarının; 5216, 2863 ve 3194 sayılı Kanunlar ile Koruma Amaçlı İmar Planlarını ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında eş zamanlı olarak değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine ve birlikte onaylanmasına **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**" denilmektedir.

Teklif imar planına ilişkin dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Menteşe Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarih ve 107704 sayılı yazısında; "İlgi talebe konu mevzi imar planı plan notlarına ilişkin revizyon talebine ilişkin olarak; mevzi imar planı plan notları doğrultusunda arazi ortalaması ile oluşan yapılaşmalarda bahsi geçen su tahliyesi sorunlarının, yapılaşmasını kısmen tamamlamış adalarda sorunlara yol açabileceği ve aynı dilekçede belirtilen açık ve kapalı çıkma kullanım alanlarının mevzi imar plan notları ile kısıtlayıcı nitelikte olduğu göz önüne alındığında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Mevcut Teşekkül başlıklı Geçici 2. maddesinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki



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

08.06.2026

komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur. " hükmü amir olup plan notu revizyonun bu doğrultuda yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına mütalaa edilmiştir." denilmektedir.

Menteşe Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi taslak dosyasına yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 03.06.2009 tarih ve 370 sayılı kararı ile onaylanan Akçaova (Köy) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine yönelik hazırlandığı,

Bahse konu ilave plan hükmü teklifi yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Akçaova (Köy) Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin "*Genel Hükümler*" başlığı altında yer alan 2.1. ve 2.8. numaralı Plan Hükümlerindeki değişikliği kapsadığı,

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin bahse konu imar planının mevcut kullanım amacına esas herhangi bir düzenleme yapılmadığı,

Menteşe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce re'sen hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin "*Akçaova Mahallesi içerisinde karşılaşılan sorunlara karşılık bina kotlarının tabii zeminden alınması, yol kotunun altında ve düz parsellerde havuz oluşmasına ve suyun tahliyesini ve sağlıklı yapıyı olanaksız hale getirdiği, mevzi imar plan notlarında belirtilen açık ve kapalı çıkmalar için istenen şartlar geleneksel dokunun olduğu bu bölgede hem emsal kullanımını engellediği, komşu yapı adalarında farklı uygulamalara yol açtığı bildirilerek sağlıklı yapılaşma oluşturabilmek için yol kotlarına ve Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre subasman kotlarının verilmesi ile kot ve cephe kısıtlamalarının Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre ele alınmasının talep edildiği*" 16.01.2026 tarihli dilekçe doğrultusunda hazırlanmış olduğu,

Bu doğrultuda, uygulamada karşılaşılan sorunlar göz önünde bulundurulduğunda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı gözetilerek, yeni yapılacak yapıların mimari bütünlüğünün sağlanması ve çağdaş kent estetiği anlayışına uygun olarak geliştirilmesi amacıyla hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin yeni yapılacak yapılar ile mevcut binalarda gerçekleştirilecek tadilatlarda cephe, çıkma, çatı ve saçak tasarımlarında ve kotlandırma konularında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin esas alınarak hazırlanmış olduğunun bildirildiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin "*Genel Hükümler*"e ilişkin 2.1. maddesinde "*Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzii planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir.*" hükmünün yer aldığı, bütüncül imar planının onayı öncesinde onaylanan mevzi planların plan hükümlerinin geçerliliğini korumakta olduğu,

Ayrıca, kotlandırmaya ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 2.8. maddesinde ise "*Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.*" hükmünün bulunduğu,

Ancak, uygulama karşılaşılan sorunlar doğrultusunda hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile "*Genel Hükümler*"e ilişkin 2.1. maddesinin "*Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzii planlar ve plan hükümleri geçerlidir.*"

Ancak, yeni yapılacak yapılar ile mevcut binalarda gerçekleştirilecek tadilatlarda, yapıların cephe, çıkma, çatı ve saçak tasarımlarının mimari projelerinde planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır." şeklinde,

2.8. maddesinin "*Konut alanlarında binalara kot planlı alanlar imar yönetmeliğine göre verilecektir.*" şeklinde önerildiği,



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

08.06.2026

Mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 2.1. ve 2.8. numaralı Plan Hükümlerine esas önerilen plan hükmü değişiklikleri ile mekânsal kullanım kararlarında, yapı yoğunluklarında veya emsal değerlerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı, kotlandırma, çıkma, cephe, çatı ve saçak tasarımlarına ilişkin uygulama esaslarına açıklık getirildiği ve yapılacak düzenlemelerin, mevcut yapılaşma koşullarını daha uygulanabilir hale getireceği, farklı uygulamaların önüne geçeceği, su tahliyesi ve kotlandırmadan kaynaklanan sorunların azaltılmasına sorunların azaltılmasına yönelik olarak hazırlandığının belirtildiği,

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile mevcut onaylı 2 (iki) adet plan hükmünün düzenlendiği,

Mülga İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 24.07.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre sahanın kuzey kesimi Önemli Alan (ÖA), bu alan dışında kalan kesimlerin tamamı ise Uygun Alan (UA) olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi için TEKLİF-481125481 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarihli ve 37 sayılı Kararıyla uygun görülen, Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, TEKLİF-481125481 Plan İşlem Numaralı, İlimiz, Mentеше ilçesi, Akçaova (Köy) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.**Demilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarihli ve 37 sayılı Kararıyla uygun görülen, Mentеше Belediye Başkanlığınca re'sen hazırlanan, TEKLİF-481125481 Plan İşlem Numaralı, İlimiz, Mentеше ilçesi, Akçaova (Köy) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.02-554343 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 uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

08.06.2026

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.06.2026