



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-81441201-115.01.06-554339 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Menteşe Belediye Meclisinin 02.12.2025 tarihli ve 158 sayılı kararıyla uygun görülmeyen İlimiz, Mentese ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan UİP-481111443 sayılı Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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-81441201-115.01.06-554339 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentese Belediye Meclisinin 02.12.2025 tarihli ve 158 sayılı Meclis Kararı.
b) Mentese Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 09.12.2025 tarihli ve E-79275360-000-101984 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile; 04.06.2025 tarihli dilekçe ile İlimiz, Mentese ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenmesi ve onaylanması hususunda gereğinin talep edildiği bildirilmiş olup, bahse konu dilekçe kapsamında konuya ilişkin tesis edilen iş ve işlemler neticesinde, söz konusu UİP-481111443 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mentese Belediye Meclisinin İlgi (a)'da kayıtlı 02.12.2025 tarihli ve 158 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülmediği bildirilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu nezdinde gerekli işlemlerin yapılarak Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (a)'da kayıtlı Meclis Kararında "... Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesinin ilgili bölümünde; "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve **teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla** yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." denildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin (1) fıkrasının; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, **kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak** yapılır." hükmüne amir olduğu, ancak plan değişikliği teklifinin anılan ilgili mevzuatlarında aranan nitelikler kapsamında herhangi bir kamu yararı amacı taşımadığı, parselin yakın çevresinde ve tabii olduğu meri imar planında, öneri yapı yaklaşma sınırları itibarıyla ticaret alanı ve türevi diğer kentsel çalışma alanlarında emsal teşkil edecek nitelikte bir karar içeriğinin bulunmadığı ve bu bakımdan plan açıklama raporu içeriğinde plan değişikliği teklifinin özünü teşkil eden hususların mevzuatında aranan teknik ve nesnel gerekçeler kapsamında değerlendirilmesinin mümkün bulunmadığı değerlendirilmiştir.

*Yukarıda yer alan değerlendirmeler neticesinde; İlçemiz, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada, 1 parsel ile ilgili hazırlanan UİP-481111443 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin anılan ilgili hükümlerinde aranan nitelikleri taşımadığı görülmüş olup, söz konusu plan değişikliği teklifi Komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmemiştir.***

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz. denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

*İlçemiz, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada, 1 parsel ile ilgili hazırlanan UİP-481111443 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin, İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin reddine, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına, **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**" denilmektedir.*

Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu ilimiz, Menteşe ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada 1 parsel "Arsa" niteliğindeki, 1.919,29 m² yüz ölçümlü taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında olduğu,

Mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarihli ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kapsamında "Dönüşüm Planı Yapılacak Alan" sınırı içerisinde kaldığı,

Mülga Muğla Belediyesinin 03.10.2005 tarihli ve 163 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm + İlave Revizyon İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" kullanımında olduğu ve bahse konu taşınmaza ilişkin yapılaşma koşullarının Emsal: 1.20, Yençok: 7.50 mt. ve yapı yaklaşma mesafelerinin mahreç aldığı tüm yollardan 10'ar metre olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

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

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 25.03.2025 tarihli ve E-30141038-115.99-410131 sayılı yazısında; "... Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Bahçe Mesafeleri" başlıklı 23. Maddesi "(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir..." hükmünün ilgili Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlerinden olmadığından yapılabileceği değerlendirilebileceği hususunda ...",

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 08.04.2025 tarihli ve E-13327030-115.01.02-412282 sayılı yazısında; "... belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut/yürütülen veya planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.",

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 15.04.2025 tarihli ve E-21365915-115.01.06-414988 sayılı yazısında; "... her ne kadar taşınmazın yakın çevresinde yer alan taşınmazların çekme mesafelerinin 5



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

08.06.2026

metre olarak belirlendiği belirtilmişse de; plan değişikliğine konu taşınmazın Ticaret Alanı olarak planlanması, uygulamada benzer tesislerde yük-indirme bindirme alanlarının parselinde karşılanamaması sebebiyle kamusal alanların verimli kullanılmasına engel teşkil etmesi sebebiyle, taşınmazın taşıt yolundan mahreç alan en az bir cephesinin çekme mesafesinin 10 metre olarak korunması koşuluyla plan çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca görülmediği hususunu ...” denilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Mülga Muğla Belediye Meclisinin 03.10.2005 tarih ve 163 sayılı meclis kararı ile onaylanan Muğla Küçük Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm (İlave-Revizyon) Planında “Ticaret Alanı” kullanımında kalmakta olan 1155 ada 1 parsel “Planlama alanı, mevcut imar planında her cephesinden 10 metre çekme mesafesi öngörülmüş olup, bu durumun parselin toplam alanı ve şekli dikkate alındığında yapılaşma hakkının tamamının kullanılamamasına neden olduğundan dolayı yapı formu açısından da kısıtlandığından parselin mevcut alanı ve geometrik yapısı, önerilen fonksiyon ve yapılaşma koşulları ile uyumlu bir şekilde değerlendirilmek amacıyla” 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı,

Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Muğla Küçük Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm (İlave-Revizyon) Planında 1155 ada 1 parselin toplam inşaat alanı katsayısı E: 1.20 ve maksimum yapı yüksekliği Yençok: 7.50 mt. ve parselin yapı yaklaşma mesafelerinin mahreç aldığı tüm yollardan 10’ar metre olarak planlı olduğu,

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bahse konu parselin mevcut kullanım amacı ve yapılaşmaya ilişkin inşaat alanı katsayısı ve maksimum yapı yükseklik değerlerine esas herhangi bir düzenleme yapılmadığı, ancak mevcut yapı yaklaşma mesafelerinin parselin mahreç aldığı 17 mt.’lik imar yolundan 10 mt., diğer tüm cephelerden ise 5’er mt. olarak önerildiği ve 9 adet plan hükmü düzenlendiği,

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 23.07.2003 tarihinde onaylanan Muğla ili, Düğerek-Karabağlar-Ortaköy Mevkii, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının Önlemler Alanları 1 (ÖA1) 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi için UİP-48111443 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Meclisinin 02.12.2025 tarihli ve 158 sayılı kararıyla uygun görülmeyen İlimiz, Mentеше ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan UİP-48111443 sayılı Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше Belediye Meclisinin 02.12.2025 tarihli ve 158 sayılı kararıyla uygun görülmeyen İlimiz, Mentеше ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 1155 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin



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

08.06.2026

hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan UİP-481111443 sayılı Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-554339 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; detaylı incelemenin yapılabilmesi için komisyonda bekletilmesi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.06.2026