



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-81441201-115.01.06-554321 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 14.05.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Menteşe Belediye Meclisi'nin 07.04.2026 tarihli ve 85 sayılı kararı ile uygun görülen; Maliye Hazinesi mülkiyetinde, "Tarla" tapu niteliğinde, 11.509,74 m² yüzölçümlü, İlimiz, Mentese ilçesi, Düğerek Mahallesi, 1435 ada, 1 parsel nolu taşınmazda "İlkokul Alanı" amaçlı UİP-481130476 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-554321 sayılı yazısında;

İlgi : a) Mentese Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarihli ve 85 sayılı kararı.

b) Mentese Belediye Başkanlığının 08.04.2026 tarihli ve E-79275360-115.01.06-111338 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazıda; İlimiz, Mentese ilçesi, Düğerek Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1435 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce re'sen hazırlanan UİP-481130476 Plan İşlem Numaralı İlkokul Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Mentese Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarih ve 85 sayılı Kararı ile uygun görüldüğü belirtilmiş olup; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (a)'da kayıtlı Meclis Kararında; "... 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin; üst ölçekli imar planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi uyarınca, Sosyal-Teknik Altyapı Dengesini koruyarak ve kamu yararını gözeterek hazırlandığı, mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notlarının düzenlendiği görülmüş olup UİP-481130476 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin geldiği haliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oybirliği ile karar verildi." denilmektedir.

Plan teklifine esas dosyasında; Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı görüşleri yer almaktadır.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 04.05.2026 tarihli ve E-21365915-115.01.06-551468 sayılı yazı ile "Bahse konu plan değişikliğine yönelik hazırlanan Trafik Etüdü incelenmiş olup, taşınmazın ihtiyacı olan otopark miktarının Otopark Yönetmeliğince parselinde çözümlenmesi ve Okul Servisleri Araçları Yönetmeliği hükümlerince okul alanı içerisinde servis araçları için yer ayrılması koşuluyla plan çalışmalarında ulaşım ve trafik mühendisliği kapsamında sakınca bulunmadığı" hususu,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 16.04.2026 tarihli ve E-13327030-115.01.06-546876 sayılı yazı ile "... Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz etkilememesi ve müktesep hak oluşturmaması kaydıyla söz konusu plan çalışmasına izin verilmesinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması,

ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.” hususu bildirilmiştir.

Başkanlığımızca İlimiz, Menteşe ilçesi, Düğerek Mahallesi, 1435 ada, 1 parsel numaralı 11.509,74 m² kayıtlı taşınmaz üzerinde İlkokul Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasına ilişkin yapılan incelemede;

Planlama alanının; İlimiz, Menteşe ilçesi, Düğerek Mahallesi’nde yer alan, tapunun 1435 ada, 1 parsel numaralı “*Tarla*” tapu niteliğinde, 11.509,74 m² yüzölçümlü Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazı kapsamaktadır.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde yaklaşık olarak “*Kentsel Yerleşme Alanı*” kullanımında, Mülga Muğla Belediyesi’nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “*İlkokul Alanı*” ve Mülga Muğla Belediyesi’nin 18.02.2000 tarih ve 170 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “*İlköğretim Alanı*” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Menteşe ilçesi Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan İlkokul Alanının, mahalle ölçeğinde eğitim ihtiyacına hizmet eden tek eğitim alanı olduğu, çevresindeki kamu yatırımlarının büyük ölçüde tamamlanmış olması nedeniyle fiilen yerleşimin eğitim talebini karşılayan ana odak durumda bulunduğu, Düğerek Mahallesi’nin son yıllarda göç alan ve nüfusu artan bir yerleşim niteliği göstermesinin eğitim ihtiyacının da aynı doğrultuda artmasına neden olduğu, ayrıca alanda yer alan mevcut eğitim yapısının yıkılmış olması nedeniyle alanın yeniden yapılaşmaya konu edilmesi gerekliliğinin ortaya çıktığı, mevcut durumda, artan nüfus ve eğitim talebi doğrultusunda derslik ihtiyacının karşılanabilmesi için mevcut imar hakları kapsamında yapılabilecek yapı kapasitesinin yetersiz kaldığı, mevcut yapılaşma koşulları ile ihtiyaç duyulan derslik sayısına ulaşamadığı, eğitim hizmetinin sağlıklı ve sürdürülebilir şekilde sunulabilmesi amacıyla mevcut duruma göre ilave bir kat yapılaşma kapasitesine ihtiyaç duyulduğunun tespit edildiği, bu kapsamda; eğitim tesisinin (ilkokul alanı) kapasitesinin artırılması, derslik ihtiyacının karşılanması ve kamu hizmetinin kesintisiz sürdürülebilmesi amacıyla söz konusu İlkokul Alanında yapı yüksekliğinin 3 kat (Yençok: 3 kat) olarak düzenlenmesinin gerekli görüldüğü, çekme mesafelerinin 14.00 metre genişliğe sahip imar yolundan 10 metre, diğer cephelerden ise 5 metre olarak belirlendiği, onaylı imar planındaki çekme mesafelerinin aynen korunduğu, yapılaşma koşullarına ilişkin olarak meri planda açıklık bulunmadığından, plan değişikliği kapsamında yapı taban alanı katsayısı TAKS: 0.40 ve yapı yüksekliği Yençok: 3 kat olarak belirlendiği,

3194 sayılı İmar Kanunu’nun Ek 8. maddesinde parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz hükmü bulursa da anılan maddenin son bendinde yer alan “ ... 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü çerçevesinde plan değişikliği onama sınırının Maliye Hazinesi mülkiyetine ait taşınmaz sınırına göre belirlendiği,

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “*İlköğretim Alanı*” olarak tanımlanan planlama alanının, güncel plan gösterim teknikleri doğrultusunda yeniden değerlendirildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri kapsamında “*İlkokul Alanı*” olarak düzenlendiği, söz konusu kullanım değişikliğinin, alanın fonksiyonunda bir değişiklik yaratmadığı, güncel mevzuata ve plan gösterim tekniklerine uyum sağlanması amacıyla yapıldığı,

26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “*Önlemler Alan 5.1. (ÖA-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*” kapsamında kaldığı,

Söz konusu plan değişikliğine esas 5 adet plan hükmünün oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe Belediye Meclisi’nin 07.04.2026 tarihli ve 85 sayılı kararı ile uygun görülen; Maliye Hazinesi mülkiyetinde, “*Tarla*” tapu niteliğinde, 11.509,74 m² yüzölçümlü, İlimiz, Menteşe ilçesi, Düğerek Mahallesi, 1435 ada, 1 parsel nolu taşınmazda “*İlkokul Alanı*” amaçlı UİP-481130476 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin



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

08.06.2026

5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Mentеше Belediye Meclisi'nin 07.04.2026 tarihli ve 85 sayılı kararı ile uygun görülen; Maliye Hazinesi mülkiyetinde, "Tarla" tapu niteliğinde, 11.509,74 m2 yüzölçümlü, İlimiz, Mentеше ilçesi, Düğerek Mahallesi, 1435 ada, 1 parsel nolu taşınmazda "İlkokul Alanı" amaçlı UİP-481130476 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.05.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-554321 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; kamu yatırımı kapsamında 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.06.2026