



MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, BALIBEY MAHALLESİ

(358 ADA 87 PARSEL)

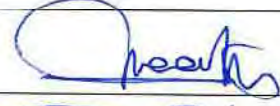
MUĞLA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

1/500 ÖLÇEKLİ KADASTRAL UYGULAMA PAFTASI DEĞİŞİKLİĞİ

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ
[2025]

PLANLAMA EKİBİ

İsmet Şahin	Şehir Plancısı	
Nalan Alptekin	Şehir ve Bölge Plancısı	
MERAL Oğuz Bol	Yüksek Mimar	
M. Rumeysa Gürbüzer	Sosyolog	
Sedef Kırçıçeği	Peyzaj Mimarı	
Azra Köycü	Sanat Tarihçisi	

İÇİNDEKİLER

BİLGİ PAFTALARI	2
1.1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM	6
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER.....	6
2.1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	6
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	6
2.1.2. Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı	8
2.2. ÖZEL KANUNLARA TABİİ VE KORUMA STATÜSÜ OLAN ALANLAR.....	9
2.3. DEPREMSELLİK	9
2.4. JEOLojİK DURUM.....	10
2.5. MÜLKİYET DURUMU	11
2.6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14
2.7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ ANALİZİ	16
3. PLAN TEKLİFİ	17
3.1. DEĞİŞİKLİK YAPIM AMACI VE YASAL DAYANAK	17
3.2. DEĞİŞİKLİK YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ	17
4. EKLER	20
A. UZMAN RAPORLARI	22
B. MER'İ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	23
VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	23
C. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER.....	24

BİLGİ PAFTALARI

Ek 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	4
Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri.....	5
Ek 3: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Pl. Bölgesi Çevre Düzeni Planında Konumu.....	7
Ek 4: Mülkiyete İlişkin Tapu (358 Ada 87 Parsel)	12
Ek 5: Fotoğraf Albümü	

İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirbeyazit Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA

Telefon: 0252 211 02 66



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Türkiye'nin Ege Bölgesi içerisinde yer alan ve idari sınırlar açısından bölgenin en güneyini teşkil eden Muğla iline bağlı Menteşe ilçesinde, Balıbey mahallesinde Saatli Kule Mevkii'nde Nur Deniz Sungurlu adına kayıtlı; 426,97 m² yüzölçümüne sahip 358 ada, 87 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır.

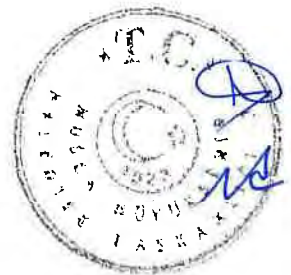
Şekil 1: Muğla İlinin Ülke,Bölge ve İl İçerisindeki Konumu



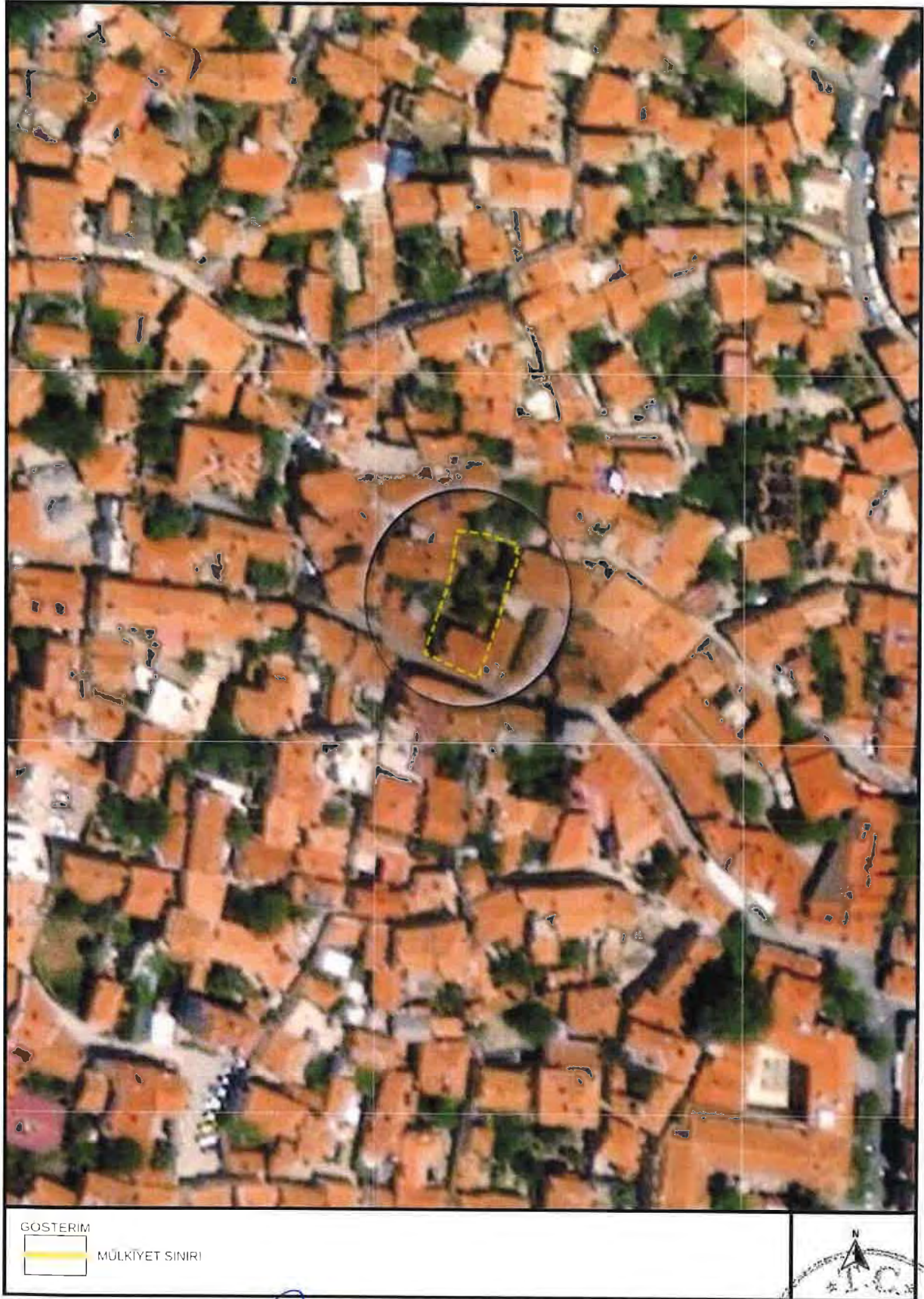
Planlama alanının içerisinde yer aldığı Muğla İli, Türkiye'nin en güneyinde yer alan Ege Bölgesinde kalmaktadır. Muğla ili, kuzey yönünden Aydın, kuzeydoğu yönünden Denizli ve Burdur, doğu yönünden Antalya illeri ile batı ve güney batı yönlerinden Ege ve Akdeniz ile çevrilidir.

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2019 yılı itibarıyla 983142 kişi nüfusa sahip Muğla ilinde, 6360 sayılı Büyükşehir yasası kapsamında 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi teşkilatı kurulmuştur. Muğla ili; Menteşe, Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

1652 kilometrekare yüzölçümlü Menteşe ilçesi 66 mahalleden oluşmakta olup, planlama alanı, Balıbey Mahallesi'nde yer almaktadır.



Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



(Handwritten signature)



1.2. ULAŞIM

Menteşe İlçesi'ne ulaşım, aşağıda paylaşılan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Karayolları Haritasında görüleceği üzere, ülke ulaşım sistemine D550 devlet yolu numaralı bölünmüş karayolu ile bağlanmaktadır. Bunun dışında Muğla İli'ne havayolu ulaşımı ağırlıklı olarak iki adet havalimanı üzerinden sağlanmaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanının Karayolu Haritası Üzerindeki Konumu



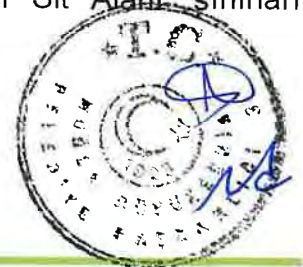
Planlama alanının içerisinde yer aldığı Balıbey mahallesi karayolu ile bir bağlantısı olmamakla birlikte yaya ve araç ulaşımı açısından ulaşılabilir durumdadır.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER

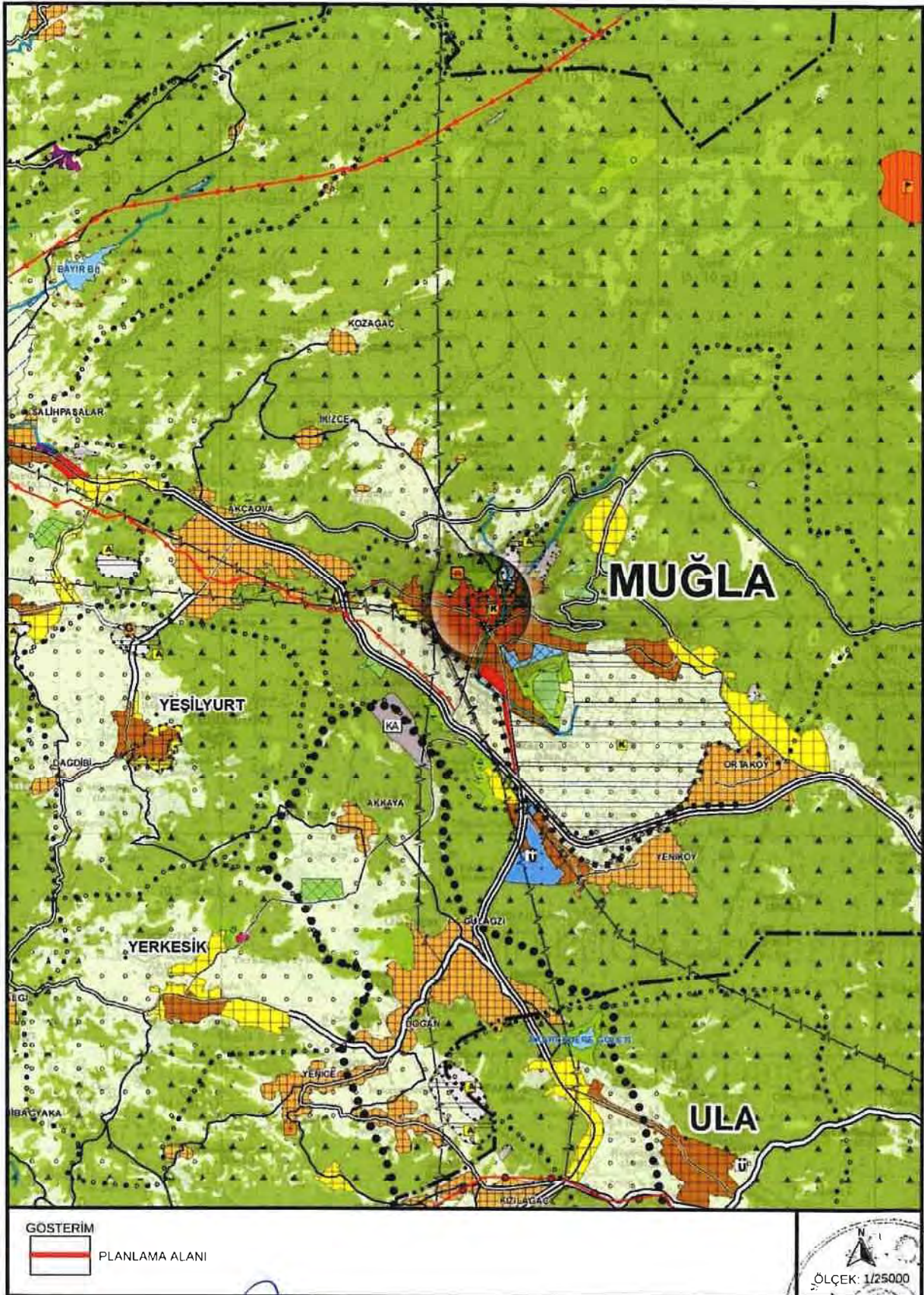
2.1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı
Değişikliği yapılan alan ve yakın çevresinin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan, 09.03.2011 tasdik tarihli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre; plan değişikliği yapılan alan Kentsel yerleşik alanında 'Kentsel Sit Alanı' sınırları içerisinde kalmaktadır.



Ek 3: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Pl. Bölgesi Çevre Düzeni Planında Konumu



2.1.2. Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 11.05.2001 tarih ve 421 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Muğla Belediye Meclisi'nin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, Kentsel Sit Alanında, konut alanı kullanımında kalmaktadır. Bu plana ilişkin plan hükümlerine raporun eklerinde yer verilmiştir.

1/1000 ölçekli Mer'i Koruma Amaçlı Revizyon imar planı ile bir bütün olan ve kentsel sit alanında mevcut tescilli bina büyüklükleri ile birlikte, parsel içerisinde varsa yapılacak yeni yapılarda parsel içerisindeki konum ve büyüklüklerini gösteren 1/500 ölçekli Kadastral Uygulama Paftasında da parsel üzerindeki tescilli yapı ve ilave ek yapılar gösterilmiştir.

Şekil 3: Mer'i Muğla Koruma Amaçlı İmar Planına Ait Lejant (Ö.1/1000)

LEJANT	
PLANLAMA SINIRLARI	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI	PROJELENDİRİLP DÜZENLENECEK SOKAKLAR
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	TAŞIT YÖNU
PLANLAMA BÖLGELERİ SINIRI	OP. HEMZEMİN OTOPARKLAR
ÖZEL PLANLAMA BÖLGELERİ SINIRI	KOP. KATLI OTOPARKLAR
ÖZEL PROJEYİNE GÖRE DÜZENLENECEK ALANLAR	
KONUT YERLEŞME ALANLARI	
KORUNACAK MESKUN KONUT ALANLARI	ALT BÖLGE NO
TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR	341 KADASTRAL ADA NO
TESCİLLİ BİNA MİMARLIK ÖRNEKLERİ	117 TESCİLLİ YAPI ENVANTER NO
V. NOLU GEÇİŞ BÖLGELERİNDE YER ALAN GÖRÜNÜŞLERİ VE CEPHE ÖZELLİKLERİ KORUNARAK YENİLENECEK YAPILAR	TAKSİT
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	YAPI NİZAMI
YÖNETİM MERKEZLERİ	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
TİCARET BÖLGELERİ	KORUNAN CEPHE HATTI
PAZAR ALANI	DÜZELTİLEN CEPHE HATTI
AKTİVİTE ODAKLARI	ÖNERİLEN CEPHE HATTI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	JEOLJİK NEDENLER İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR SONUÇLANDIRILINCAYA KADAR İNŞAAT YASAK ALAN
PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ	
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM ALANLARI	
KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	
DİNİ TESİS ALANLARI	
SPOR ALANLARI	

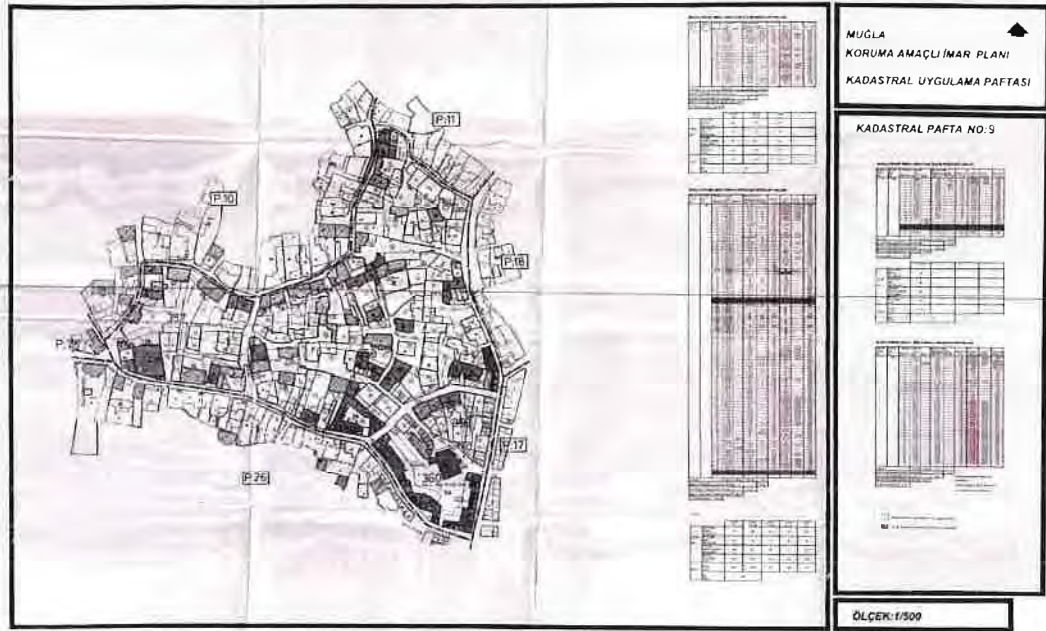
4



Şekil 4: Mer'i Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı (Ö.1/1000)



Şekil 5: Mer'i Kadastral Uygulama Paftası (Ö:1/500)



2.2. ÖZEL KANUNLARA TABİİ VE KORUMA STATÜSÜ OLAN ALANLAR

Plan değişikliği'ne konu alan Özel Kanunlara Tabii bir alanda kalmamakta olup, Koruma Statüsü olan alanlar açısından baktığımızda Kentsel Sit Alanı sınırlarında kalmaktadır.

2.3. DEPREMSELLİK

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.01.2019 Tarihinde yürürlüğe giren Deprem Tehlike haritası aşağıda verilmiştir. Bu haritaya göre bölge yüksek tehlikeli alanlar içinde yer

(Handwritten signature)

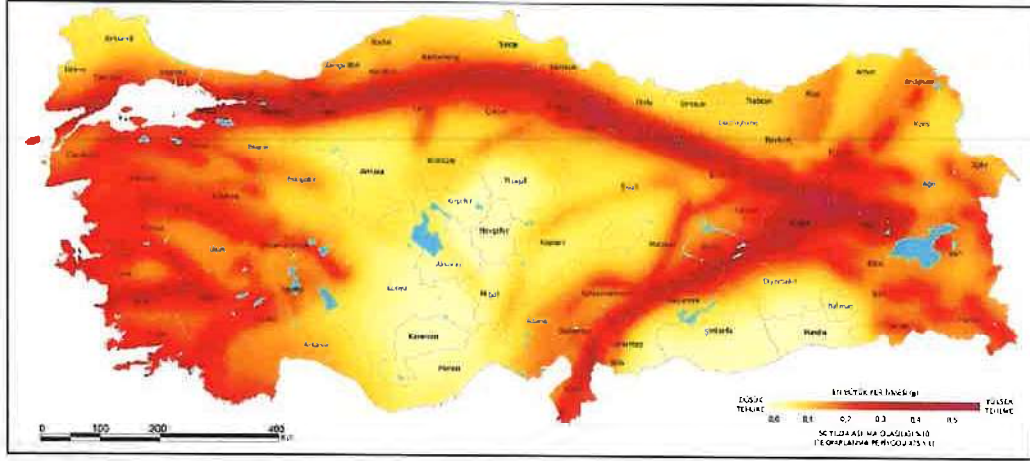
İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TIC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirteyazır Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA Telefon: 0252-214 92 66



almaktadır. Bölgede hissedilebilen ancak yıkıcı hasarlara sebep olmayan birçok deprem yaşanmaktadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda zorunlu olan deprem yönetmeliği esaslarına mutlaka uyulması gerekmektedir.

Şekil 6: Deprem Tehlike Haritası



2.4. JEOLJİK DURUM

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihle onaylı Mikrobölgeleme Etüd Raporuna göre jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre Önemli Alanlar 5.1: Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar eğimin %10'dan az olduğu Muğla Mermerlerinin Rezidüeli, Yatağan Formasyonu Rezidüeli, Yamaç Molozu, Alüvyon Yelpazesi ve Alüvyon biriminin yer aldığı düzlüklerde rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle farklı kat yüksekliğine sahip yapılarda yapı yükü değerleri farklılık göstereceğinden oturma problemi beklenebilen alan niteliğinde olup, bu alanlarda onaylı etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmında aşağıdaki hususların dikkate alınması istenilmiştir;

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirboyazıt Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA Telefon: 0252 211 02 66

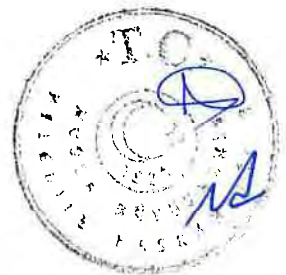


- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnceleme alanında yapılan sondajlardan yer yer dolgular kesildiğinden, zemin-temel etütlerinde dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenerek temel kazısıyla hafredilerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmamalıdır.
- Muğla Mermerlerinin gözleendiğı alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışma, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb) ile temel tipi ve derinliğı parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı içerisindeki tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSI görüşü alınarak, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliğı belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlar yamaçlardan gelen yüzey sularının toplanma yerleri olduğundan yüzey sularının taşıma gücü, oturma, şışma vb. olumsuz etkisini bertaraf etmek için, yüzeysuyu drenajı etkili olarak yapılmalıdır.

2.5. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Balıbey Mahallesi'nde kain tapunun 358 ada, 87 nolu parselinde özel mülkiyet olup toplam 426,97 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmazın tapu, çap belgeleri aşağıda verilmiştir.



Ek 4: Mülkiyet İlişkin Tapu (358 Ada 87 Parsel)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-7-2025-19:23



Kayıd Oluşturan: NUR DENİZ SUNGURLU

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	358/87
Tasınmaz Kimlik No:	135275799	AT Yüzölçümü(m2):	426.97
İl/İlçe:	MUĞLA/MENTEŞE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menteşe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALIBEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Saatli Kule	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/167	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Kargir Ev, Mutfak, Ahır Ve Avlusu

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR T: 08/09/1998 Y: 2009(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Muğla (Kapatıldı) - 08-09-1998 00:00 - 2009	
Beyan	2. GRUP YAPIDIR T: 12/05/2006 Y: 3107(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Muğla (Kapatıldı) - 12-05-2006 00:00 -	

1 / 3

Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirleme (3402 S.Y. nin 41. Maddesi))	3107	Menteşe - 26-11-2020 14:54 - 15775	
Beyan	MUĞLA 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2018/468 ESAS DOSYASINDA DAVALIDIR(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Menteşe - 19-02-2025 13:18 - 3256	
Beyan	MUĞLA 1. SULH HUKUK MAHK. 2021/56 ESAS DOSYASINDA DAVALIDIR(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Menteşe - 19-02-2025 13:18 - 3256	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
865520884	(SN:188592547) NUR DENİZ SUNGURLU : METİN KIZI	-	1/1	426.97	426.97	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tesclli NaN- NaN- NaN 3256	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Aoy14XZhlc-l kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirbeyazıt Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA Telefon: 0252 214 92 66

Ek 5: Mülkiyete Ait Aplikasyon Krokisi (358 Ada, 87 Parsel)

İli	MUĞLA	4808-056 No'lu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		4808-056 No'lu	
İlçesi	MENTEŞE	Lisanslı Harita Kadastro Bürosu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		Lisanslı Harita Kadastro Bürosu	
Mah. / Köy	BALIBEY	Lisanslı Harita Kadastro Bürosu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		Lisanslı Harita Kadastro Bürosu	
Pafta No	9	Lisanslı Harita Kadastro Bürosu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		Lisanslı Harita Kadastro Bürosu	
Ada No	358	Lisanslı Harita Kadastro Bürosu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		Lisanslı Harita Kadastro Bürosu	
Parsel No	87	Lisanslı Harita Kadastro Bürosu				Lisanslı Harita Kadastro Bürosu		Lisanslı Harita Kadastro Bürosu	

Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri				Ucret Alındı/Doner Samiye			
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarih	No	Tarih	No	Tarih	No	Tarih	No
426 97 m ²	427.11 m ²	0 14 m ²	5 57 m ²	31 01 2024	2024017	31 01 2024	LHB2024-062				

No	Y	X
95	29985.60	30475.80
97	29991.32	30472.97
98	29988.47	30474.43
99	29997.82	30470.07
103	29989.25	30485.78
178	29993.07	30504.03
221	29991.54	30494.36
222	29991.70	30495.34
223	29992.10	30497.91
224	29992.40	30499.70
225	29992.52	30500.58
321	30006.55	30499.18
322	30006.97	30500.84
323	30001.82	30502.66
324	29998.94	30503.45
368	30006.42	30490.09
368	30005.94	30496.21
369	30007.10	30495.75
376	30002.43	30492.80
377	29999.18	30473.83
378	30000.24	30476.90
379	30004.19	30489.54
380	30004.82	30491.66

No	Y	X
178	29993.07	30504.03
221	29991.54	30494.36
222	29991.70	30495.34
223	29992.10	30497.91
224	29992.40	30499.70
225	29992.52	30500.58
321	30006.55	30499.18
322	30006.97	30500.84
323	30001.82	30502.66
324	29998.94	30503.45
368	30006.42	30490.09
368	30005.94	30496.21
369	30007.10	30495.75
376	30002.43	30492.80
377	29999.18	30473.83
378	30000.24	30476.90
379	30004.19	30489.54
380	30004.82	30491.66

* Röper alınamayan parsel köşe noktalarının yakın civarında sabit tesis bulunmadığından, bu noktalar röperlenememiştir.

Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/500 ölçekli paftanın yanılma sınırları kadardır

Ölçü huzurunda yapmıştır	Aplikasyonu Yapan	Kontrol Eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Malik	Teknisyen/Tekniker	Kontrol Memuru/ Müh (Lisanslı Büro)
Adı Soyadı	NUR DENİZ SUNGURLU	ALİ KAZANCI	ELİF ECE AKTÜRK
Tarih	15.02.2024	15.02.2024	15.02.2024
İmza			

2.6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2025 tarih ve 398412 sayılı cevabı yazısında görüş oluşturulabilmesi için Başkanlığa bağlı Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşleri sorulmuş; bu kapsamda ilgili Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda yapılan incelemede;

-İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2025 tarih ve 382036 sayılı cevabı yazısında konu ile ilgili "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" in 21. ve 22. maddelerine göre değerlendirilmesi gerektiği;

-Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarih ve 382522 sayılı cevabı yazısında Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca görülmediği;

-Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarih ve 382768 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmaz mücavirinde Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait herhangi bir taşınmaz bulunmadığı; Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında çalışmaları etkileyecek ya da yatırımları etkileyecek bir hususun bulunmadığı;

-Yol Yapım, Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarih ve 382986 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı;

-Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2025 tarih ve 382911 sayılı cevabı yazısında belirtilen alanda mevcut veya planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesinin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği;



-Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2025 tarih ve 384207 sayılı cevabı yazısında bahse konu alanda Belediye Başkanlığına ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı;

-Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 16.01.2025 tarih ve 386101 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmazın tescilli kentsel sit alanında kaldığı ve üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli II. Grup yapı bulunduğu; söz konusu plan değişikliğine ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki nihai görüşün, ilgili kurumdan (Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) alınması gerektiği;

-Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2025 tarih ve 385985 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmazın sivil mimarlık örneği tescilli yapı olarak Kentsel Sit Alanında yer alması, bölgenin meskun mahal olarak yapılaşmayı tamamlamış olması, mevcut kadastral uygulama paftasının taşınmaza erişimi engellediği göz önünde bulundurulduğunda Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğinde bir sakınca bulunmadığı;

-Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 24.01.2025 tarih ve 389165 sayılı cevabı yazısında Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğine esas herhangi bir sakınca bulunmadığı;

-Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.02.2025 tarih ve 201733 sayılı cevabı yazısında Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğine esas herhangi bir sakınca bulunmadığı;

-Başkanlıkça yapılan incelemede; bahsi geçen planlama bölgesinin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kentsel Sit Alanı" kullanımında, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 11.05.2001 tarih ve 421 sayılı kararıyla uygun bulunan Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanında Konut alanı kullanımında kaldığı; söz konusu parselle ilişkin hazırlanacak 1/500 Ölçekli Kadastral uygulama Paftası Değişikliğine ilişkin; yukarıda açıklanan hususlar ile koruma-kullanma dengesi içinde çevre-imar bütünlüğü gözetilerek, 3194 İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, 1/1000 ölçekli Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı plan notları, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve Başkanlık Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi hususu belirtilmiştir.

İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirbeyazıt Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA Telefon: 0252 214 92 88



Menteşe Belediye Başkanlığı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 08.03.2025 tarih ve 82114 sayılı cevabı yazısında Balıbey Mahallesi 358 ada, 87 parsel eski 73 parsel ve eski 74 parselin tevhit işlemi sonucunda oluştuğu;

Müdürlük arşivinde yapılan incelemede; Balıbey mahallesi 358 ada, 73 parsel restorasyon amacıyla 04.08.2015 tarih ve 178715 sayılı yapı ruhsatı düzenlendiği ve söz konusu yapı ruhsatına esas olmak üzere Balıbey Mahallesi 358 ada, 87 parsel 07.03.2023 tarih ve 2023/42 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; bahse konu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin ekte sunulduğu belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.2025 tarih ve 81595 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmaza ilişkin müdürlük arşivinde herhangi bir dava kaydına rastlanılmadığı belirtilmiştir.

2.7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ ANALİZİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi uyarınca, imar planı değişikliklerinde teknik altyapı sistemlerine etkilerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda plan değişikliğine konu alan, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.05.2001 tarih ve 421 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Belediye Meclisi'nin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, kentsel sit alanında kalmakta olup konut alanı kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu plan, tescilli yapıların mevcut büyüklüklerini ve parsel içinde önerilen yapıların konum ve ölçülerini gösteren 1/500 ölçekli Kadastral Uygulama Paftası ile birlikte bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Bu paftada görüldüğü üzere, plan değişikliğine esas olan 87 nolu parsel, 16.09.2015 tarih ve 3597 sayılı kurul kararı ile tevhit işlemi uygun bulunan 73 ve 74 nolu parsellerin birleştirilmesiyle oluşmuştur.

Mevcut paftada, tescilli sivil mimarlık örneği yapının yanı sıra, 73 ve 74 parseller üzerinde 28 m² ve 50 m² taban oturumuna sahip iki ayrı öneri yapı kitlesi yer almaktadır. Ancak 87 nolu parselin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda, öneri yapıların yola cepheli ve parsel girişini kapatacak şekilde konumlandığı tespit edilmiştir. Bu durum göz önünde bulundurularak yapılan plan değişikliği ile:



- Mevcut tescilli yapı aynen korunmuştur.
- 28 m² ve 50 m²'lik iki ayrı yapı kütlesi kaldırılmış,
- Aynı toplam inşaat alanı korunarak, bu yapı kütleleri parselin kuzey kısmında tek yapı olarak yeniden konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda, plan değişikliği ile önerilen yapı büyüklüğü, onaylı plandaki yapı emsalini aşmadan, sadece konumsal düzenlemeye tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, kentsel teknik altyapı sistemlerine (park, otopark, yol, su, kanalizasyon, elektrik vb.) ilave bir yük getirilmemekte, mevcut altyapı kapasitesini değiştirecek nitelikte bir durum oluşmamaktadır.

Sonuç olarak, öneri değişiklik kentsel teknik altyapı açısından mevcut plan kararları ile uyumludur ve mevcut altyapı kapasitesi bu düzenlemeyi karşılayabilecek niteliktedir.

3. PLAN TEKLİFİ

3.1. DEĞİŞİKLİK YAPIM AMACI VE YASAL DAYANAK

Muğla ili, Menteşe ilçesinde, Balıbey Mahallesi'nde konu taşınmaz için koruma amaçlı imar planı kapsamında koruma amaçlı imar planında tariflenen öneri yapı kitlesinin/kitlelerinin konumunda yapılmak istenen değişiklikle mekânsal gelişmenin, sahip olduğu doğal ve ekolojik değerlerin koruma- kullanma dengesi içerisinde yerini alması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 27.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikler çerçevesinde plan türünün gerektiği ölçekte değişiklik yapmak suretiyle, amacına uygun kullanım kararı getirmektir.

3.2. DEĞİŞİKLİK YAPIMI GEREKÇESİ VE İLKELERİ

Değişikliğe konu taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşme Alanı'nda kalmakta olup, Mülga İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı ile tescil edilen ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.05.2001 tarih ve 421 sayılı kararı ile uygun bulunarak mülga Muğla Belediye Meclisi'nin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan Muğla Koruma Amaçlı İmar Planında, I. Bölgede

İ.N.D. TUR. SEYH. İNŞ. TAAH. TİC. PL. MÜH. LTD. ŞTİ

Emirbeyazıt Mahallesi, Recai Güreli Caddesi, Birgili Apartmanı No:6 Kat:3/7 – MUĞLA Telefon: 0252 214 92 66

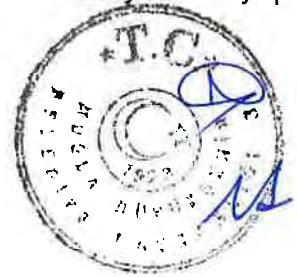


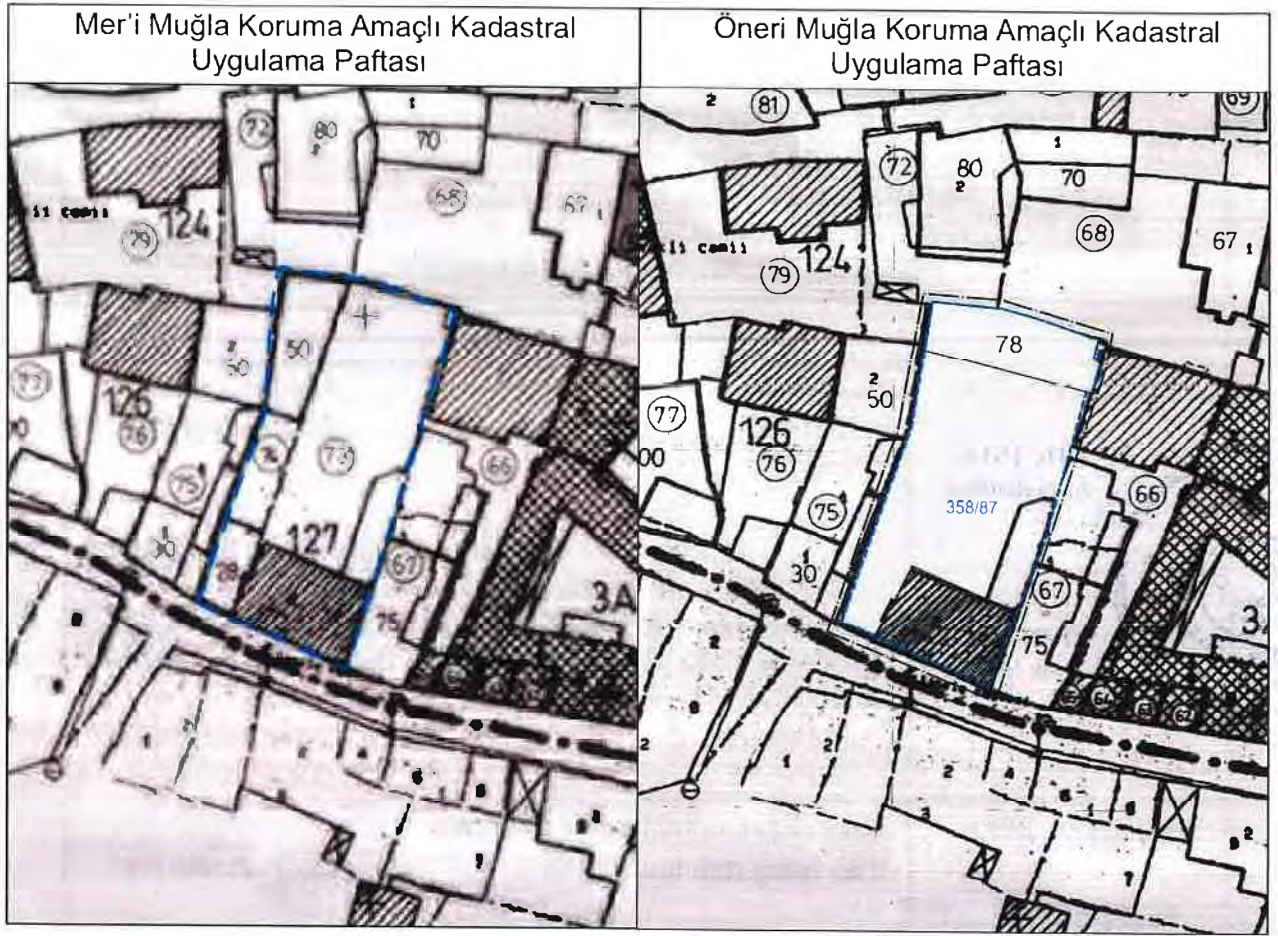
“Korunacak Meskun Konut Alanı’nda kalmaktadır. Bu planla bir bütün olan, üzerine kadastral durumu ve öneri kitleler işlenmiş olan 9 Numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftasında, konu taşınmaz içerisinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı dışında 28 m² ve 50 m² taban oturumu olmak üzere iki ayrı öneri yapı kitlesi getirilmiştir.

Konu parsel olan 87 parsel, 16.09.2015 tarih ve 3597 sayılı kurul kararı ile tevhide uygun bulunan 73 ve 74 parselin birleştirilmesiyle oluşmuştur. Dolayısıyla eski 74 parsel üzerinde Muğla Koruma Amaçlı Kadastral Uygulama Paftasında 28 m² ve 50 m²’ lik iki ayrı inşaat taban alanlı bina önerisi bulunmaktadır. Muğla Belediye Meclisi’nin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı ile bütün olan 9 Numaralı 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftasına baktığımızda, imar uygulaması sonrası yeni oluşan 87 nolu parselde yola cepheli konumda, parsel girişini kapatacak ve öneri yapıya- erişimi ortadan kaldıracak şekilde yeni yapılanmanın konumlandığı görülmektedir. Ancak 14.10.2022 tarih ve 12750 sayılı MKVKB Kurul kararı ile, restorasyon uygulaması tamamlanmış ve yapı kullanma izni alınmış bulunan tescilli eski eser yapıya erişim, onaylı Kadastral Uygulama Paftasında öneri yeni yapı oturumunun olduğu yerden sağlandığından bu şekliyle uygulanmasına olanak da yoktur.

Bu sebeple tescilli yapıya ilişkin restorasyon çalışmaları sırasında kadastro arşivinde yapılan araştırmalarda (aşağıdaki fotoğraf albümünden de görüldüğü üzere) 87 parsel içerisinde kalan ancak zaman içerisinde kayıp olan yapılar ile ilgili zemin izdüşüm izine erişilmiş, sınırlar dijital ortamda parsel üzerinde işlendikten sonra yerinde incelenmiştir. Parsel içerisinde taban alanları 50 m² ve 28 m² olan iki adet ikişer katlı yeni yapı yapma izni (toplamda 78 m²’ lik yeni yapı yapma hakkı), kadastrodan ulaşılan zemin iz düşümleri dikkate alınarak, iki ayrı öneri yapı kitlesinin konumunda değişiklik önerisi hazırlanmıştır.

1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası Değişikliği teklifi; 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ile üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanmış olup, yeni yapılaşma önerisi tescilli yapının fiziksel ve görsel bütünlüğünü destekleyici ve yapı yoğunluğunu arttırmayan şekliyle önerilmiştir.



Şekil 7: Mer'i ve Öneri Koruma Amaçlı Kadastral Uygulama Paftası Karşılaştırılması**Tablo 1: Mer'i ve Öneri Koruma Amaçlı Kadastral Uygulama Paftası Karşılaştırılması**

KULLANIM	ONAYLI (M ²)	ÖNERİ (M ²)
Mevcut Bina (tescilli)	70,5	70,5 (aynen korunmuştur)
Öneri Bina	50/28	78

İSMET ŞAHİN
Şehir Plancısı

(İsmet Şahin imzası)

NALAN ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

(Nalan Alptekin imzası)



MUĞLA İLİ – MENTEŞE İLÇESİ – BALIBEY MAHALLESİ
358 ADA, 87 PARSEL
MUĞLA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
1/500 ÖLÇEKLİ KADASTRAL UYGULAMA PAFTASI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

KONTROL EDEN

Kurum Dosya No :

Plan İşlem Numarası (PİN) :

Ölçek :

KUİP-481089172

1/500

Muğla ili, Menteşe İlçesi, Balıbey Mahallesi, 358 ada 87 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan -1- adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu, Menteşe Belediye Meclisi'nin 06.05.2025 tarih ve 64 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

KONTROL EDEN

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :

Plan İşlem Numarası (PİN) :

Ölçek :

KUİP-481089172

1/500

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Balıbey Mahallesi, 358 ada, 87 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan -1- adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu, Menteşe Belediye Meclisi'nin 06.05.2025 tarih ve 64 sayılı kararıyla uygun bulunmuş ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.06.2026 tarih ve 20266 sayılı kararıyla uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2026 tarih ve 339 sayılı kararıyla aynen/ değiştirilerek onaylanmıştır.

ŞUBE MÜDÜRÜ

Sinem GÜMÜŞSOY
İmar Planlama Şube Müdürü V.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANI

Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı



TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR

MD Tarihi : 05.03.2025

Proje Kayıt No : 48-2025-011

Üye : NALAN ALPTEKİN (1029)



Yukarıda bilgileri verilen planlama tipini içeren yetkili planın, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza bağırıldığı tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığın bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.