



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ,  
1/1000 ÖLÇEKLİ KÖTEKLİ-YENİKÖY UYGULAMA İMAR PLANI  
SPOR TESİSİ ALANLARINA İLİŞKİN (PLAN HÜKMÜ İLAVESİ AMAÇLI)  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

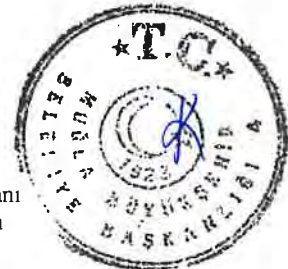


2024



## İÇİNDEKİLER TABLOSU

<b>1. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>3</b>
Görsel 1 Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan onama sınırının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri.....	4
<b>9. MER'İ İMAR PLANLARI İLE PLAN HÜKÜMLERİ.....</b>	<b>5</b>
Görsel 2 Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı.....	5
Görsel 3 Mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı.....	6
Görsel 4 Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile onaylı 17M-IV isimli plan paftası.....	8
Görsel 5 Mülga Muğla Belediyesi'nin 29.06.2001 tarih ve 50 sayılı meclis kararı.....	9
Görsel 6 Mülga Muğla Belediyesi'nin 09.07.2003 tarih ve 74 sayılı meclis kararı.....	10
Görsel 7 Mülga Muğla Belediyesi'nin 03.09.2003 tarihli ve 91 sayılı meclis kararı.....	11
Görsel 8 Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 149 sayılı meclis kararı.....	12
Görsel 9 Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 153 sayılı meclis kararı.....	13
<b>10.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....</b>	<b>15</b>
Görsel 10 Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırı ile Pafta Indexleri.....	15
Görsel 11 25.05.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli "N20-C-08A-3A" isimli halihazır harita.....	16
<b>11.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR .....</b>	<b>16</b>
Görsel 12 Plan Onama Sınırının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri.....	17
<b>12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>17</b>
<b>13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ .....</b>	<b>20</b>
Görsel 13 Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliği Paftası .....	20
Görsel 14 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dahilindeki spor alanları analizi.....	21
Görsel 15 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Lejantı.....	21
Görsel 16 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dahilindeki spor alanları.....	23
<b>14. PLAN HÜKÜMLERİ .....</b>	<b>23</b>
<b>15. SONUÇ .....</b>	<b>25</b>



## 1. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

İlave plan hükmü teklifi yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan hükümlerine iki adet yeni hükmün eklenmesini kapsamaktadır.

## 2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Muğla Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli ve E-64718352-755.02.99-7953974 sayılı yazısı ile İlçemiz, Kötekli Mahallesinde bulunan mülkiyeti maliye hazinesine ait Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü adına tahsisli 240 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde gençlik merkezi yapım işinin 2024 Yılı Yatırım Programına alındığı bildirilerek semt spor alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede; Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliğinde "Semt Spor Alanı" alan kullanımında kalmakta olup plan değişikliği plan hükümlerinde "Semt Spor Alanı" alan kullanımına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır

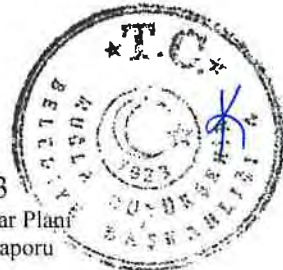
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19/d bendinde tanımlanan spor ve oyun alanları olarak belirtilen faaliyetler dışında mevzuatta spesifik bir açıklama yer almadığından, spor alanlarında hangi faaliyetlerin yapılabileceğine ve yapılaşma koşullarının (taks, kaks, yükseklik, fonksiyon) ne olacağına dair mevzuatta belirli bir düzenleme bulunmadığından, bütüncül 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama imar planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliği plan hükümlerinde spor tesisleri alanında yapılaşma koşullarına yer verilmediğinden; Kötekli ve Yeniköy (Cedit) mahallelerini kapsayan bütüncül uygulama imar planı plan hükümlerine spor tesisi alanlarına yönelik ilave hüküm eklenmesi gerekliliği doğmuştur.

## 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

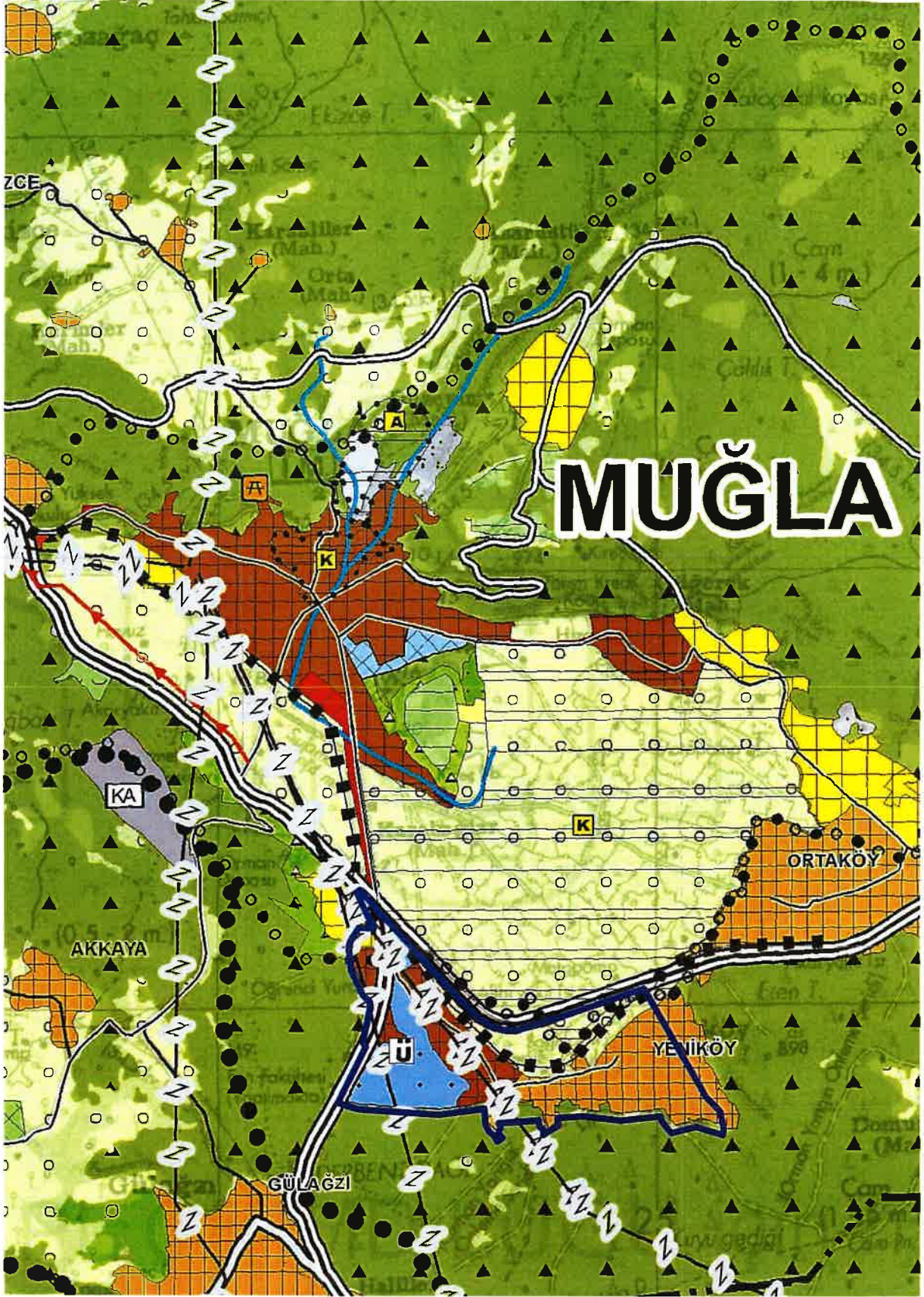
Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Kötekli-Cedit mahallelerini kapsayan uygulama imar planı onama sınırı içerisindeki büyük alan kaplayan kullanımlar şu şekildedir; Kırsal Yerleşme Alanı, Kentsel Yerleşik Alan, Üniversite Alanı ve Tarım Arazisi.



1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükümüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



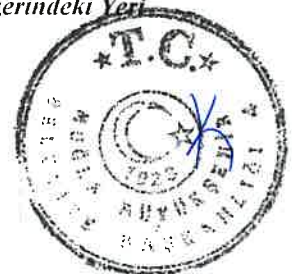
7



Görsel 1 Kotecli-Yeniköy Uygulama İmar Planı plan onama sınırının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri



1/1000 Ölçekli Kotecli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükümüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



## 9. MER'İ İMAR PLANLARI İLE PLAN HÜKÜMLERİ

Kötekli Mahallesinin sınırları içerisinde Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'nin kurulmasını takiben bölgede başlayan kentsel yapılanma ve hizmet talebi alanın planlanmasını gerektirmiş olup ilk olarak Mülga Muğla Belediyesi'nin istemine bağlı olarak İller Bankası'nca 1996 tarihinde hazırlanan planlar Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

T.C MUĞLA BELEDİYESİ		MECLİS KARARI	
Karar Tar.	Karar No	K a r a r K o n u s u	
04/05/1998	173	İmar Komisyonu raporu hk. DÖNEM:3 OTURUM(OLANÜSTÜ)1	
Belediye Meclisini Teskil Eden Üyeler		:	

İmar Komisyonunun 30.4.1998 tarih ve birle sayılı raporu okundu.  
Yapılan müzakere sonunda:

Yeniköy\_Kötekli 1/1000 ölçekli imar planına yapılan itirazlardan İller Bankası'na Belediyemizce yeniden incelenmesi ve değiştirilmesini istedikleri 51 adet değişikliklerin İller Bankası'na geçen 27.2.1998 tarihinde yapılan meclis toplantısına sunması ve dolayısı ile komisyonumuzda incelenmesine karar verilmişti.Söz konusu itirazlar ve Yeniköy'ün güney doğusundaki genişleme ve taleplerimizin planda yerine getirildiği görülmüştür.Böylece;1.etap imar planı içinde kalan itiraz konusu plan tadilatlarının İller Bankası'na hazırlandığı şekli ile uygun olduğuna,2.etap imar planının uygun olduğuna,planın geldiği şekliyle 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi gereğince tasdiklenmesine,

b)Ayrıca 15 0 I paftasında yer alan 32900-33100 yatay sağa 24700-24700 yukarı değerleri içersinde kalan bir kısmın daha önce mevzi imar planı yapıldığı için konuta açılmış olan alanın dere ile arasında kalan"tarımsal niteliği korunacak"alanda kalan yerin mevcut bütünlük sağlayamayacağı,dere yatağı ile eğik olarak tarım alanından ayrılmasını sağlamak için bu kesimin konuta açılması için Belediyemizce daha sonra değerlendirilmeye alınmasına OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ

Orhan Çakır  
Meclis Başkanı

Ali Rıza Hoca  
Üye

Hüseyin Erdem  
Üye

Hamdi Erçan  
Üye

Bahadır Özdemir  
Üye

İlhan Barber  
K. Üye

Ayhan Kara  
Üye

Muzaffer Karayen  
Üye

Arif Dan  
Üye

Gülneş Toprakçı  
Üye

Ruşen Özbeğ  
Üye

Yavuz Kayı  
Üye

İzzet Çolakoğlu  
Katip

Hamdi Kasapoğlu  
Üye

Onur Alp  
Üye

Ömer Sermet  
Üye

T.C.  
Muğla Belediyesi  
14.5.1998  
758

A. Nisanlı

**Görsel 2 Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı**

Üniversitenin zaman içinde hızla büyümesi ve planın uygulama süreci çok sayıda tadilat teklifini gündeme getirdiğinden Kötekli bölgesinde mevcut planlı alanda bir revizyon



1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükmüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



gerekliliğini ortaya çıkarmış olup 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Revizyonu Mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. 2002 yılı onaylı revizyon imar planı plan kararlarında yeni bir plan hükmü geliştirilmeyerek 1998 tarihli Kötekli-Yeniköy İmar Planı'na atıf yapılmıştır.

**T.C.**  
**MUĞLA İLİ**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**BELEDİYE MECLİS KALEMİ**  
**KARAR TARİHİ :11.10.2002**  
**KARAR NO :77**  
**DÖNEM :2**  
**OTURUM(OLAĞAN):3**

**ÖZÜ: İmar Komisyonu raporu hk.**  
**(Kötekli - Yeniköy İmar Planı revizyonu )**

23.10.2002 tarihli İmar Komisyonunun Kötekli- Yeniköy imar planı revizyonu ile ilgili raporu okundu.Yapılan müzakere sonunda;

-28.01.2002 tarihli Kötekli köyü Muhtarlığının talebi; Köy içerisinde geçen 20 mt.lik yolun şeritvari imar planında ticaret olmayan kısımların ticaret olması talebi yapılan değişiklikle 20 mt.lik yola bakan parsellerin zeminin ticaret yapıldığı görülmüş olup,

-05.02.2002 tarihli Hüseyin Baydur'un talebi; mevcut plana göre mağdur edildiğini,terk oranının fazla olduğu talebi,yapılan değişiklikle talebin ilgili çalışma yapıldığı görülmüştür.

-05.02.2002 tarihli Halilibrahim Altaş'ın talebi; planda parseline rastlayan resmi kurumlara ayrılması nedeniyle mağdur olduğu,yapılan değişiklikle taleple ilgili çalışma yapıldığı görülmüştür.

-01.04.2002 tarihli Erman Şahin'in talebi; konut alanına bitişik olan yeşil alanda düzenleme yapılması, yeşil alanla konut alanı arasından yaya yolu geçirildiği görülmüştür.

-26.04.2002 tarihli Hüseyin Gür varislerinin talebi; mevcut binalarının korunması ve parsellerine rastlayan terk edilecek kısımların azaltılması,yapılan çalışmada binaların korunduğu görülmüştür.

-14.6.2002 tarihli parsel malikleri adına vekil Ertuğrul Çatalkaya'nın talebi; Orman sınırına göre planın düzenlendiği, söz konusu alanın 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılacağından, düzenlemenin öneriye göre yapıldığı görülmüştür.

Belediye Encümeninin 28.12.2001 tarih,949 sayılı kararı ile şehir Plancısı Bülent Tanık'a ihale edilen iş içerisinde Bülent Tanık tarafından hazırlanan revizyon planda, taleplerden sosyal teknik alt yapıyı ilgilendirenlerle ilgili olarak plan Müellifi İller Bankası 3 Bölge Müdürlüğünden görüş alındığı görülmüş olup,

Kötekli Köyü muhtarlığının talebi olan anayol kenarının ticarete açılması konusunda plan müellifi görüşü doğrultusunda ticaret alanı yapılan alanlardaki inşaat nizamunun bitişik olarak değil, görüş doğrultusunda ayrı olarak düzeltilmesine ve 3194 sayılı İmar kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına **UYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**

**DR.OSMAN GÜRÜM**  
**MECLİS BAŞKANI**

**ALİFER ATASEVER**  
**KATİP**

**SÜLEYMAN KAFADAR**  
**KATİP**

**M.ARIF YILMAZ**  
**ÜYE**

**BELKIS BOZACI**  
**ÜYE**

**HİLMİ GİRESUN**  
**ÜYE**

**VELİ BÜTÜN**  
**ÜYE**

**SALİM SAĞIN**  
**ÜYE**

**İFFET İNAN**  
**ÜYE**

**RAMAZAN ÖZDEMİR**  
**ÜYE**

**M.RUSEN ÖZBEK**  
**ÜYE**

**KARTUN SELÇUKİ**  
**ÜYE**

**A.RÜŞTÜ GÜRSOY**  
**ÜYE**

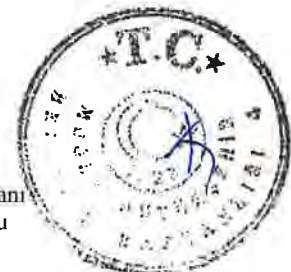
**Ş.YAVUZ KAYI**  
**ÜYE**

**T. C.**  
**MUĞLA BELEDİYESİ**  
**İmar İşleri Müdürlüğü**  
12.11.2002-1874

**Görsel 3 Mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı**

Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy İmar Planı plan hükümleri ise şu şekildedir:

- Yapılarda deprem yönetmeliğine uymak zorunludur.



- Yol, meydan, otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- Pafta üzerinde yer alan mülkiyeti gösterir çizgiler onama dışı olup sadece yol gösterici niteliktedir.
- Parselasyon ana hatlarını gösteren ada bölünme çizgileri esasları aynı kalmak koşulu ile kadastral hudutlara göre düzenlenebilir.
- Yapı derinliği 20 m. fazla komşu mesafesi 3 m.den az olamaz.
- Kentsel iş merkezinde her türlü ticaret, konut, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, eğlence yeri, çok katlı taşıt parkı, otel, motel, pansiyon yapılabilir. Bu alanlarda yapı düzeni konut alanı statüsüne göre uygulanır.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmi ve Sosyal Tesisler, ticari tesisler, özel okul, sergi ve depolama alanları, dumansız, okusuz, artık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

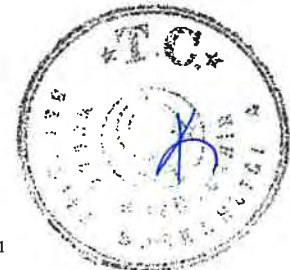
Minimum ifraz 2000 m<sup>2</sup> olup ifraz halinde yan bahçe mesafesi min 5 m. olacaktır.

- Yeniköy Yerleşik Alanlarında konut altı ticaret verilebilir.
- Serbest Nizam Adalarda;

Yapılar ayrık nizamda olabildiği gibi ön, arka, yan çekme koşullarına bakılmaksızın;

1. Parselin en fazla iki kenarına bitişik olarak yapılabilir.
2. Üçüncü kenara en fazla 2 metre yaklaşabilir.
3. Bitişik yapıldığı komşu parselde pencere açılmaz, çatı meyili verilemez.
4. Parselde yapı oranı zeminde % 40'ı aşamaz, bu koşullar içinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı oranına bakılmaksızın; müstemilat, ahır, sundurma gibi konut dışı yapılar inşa edilemez.

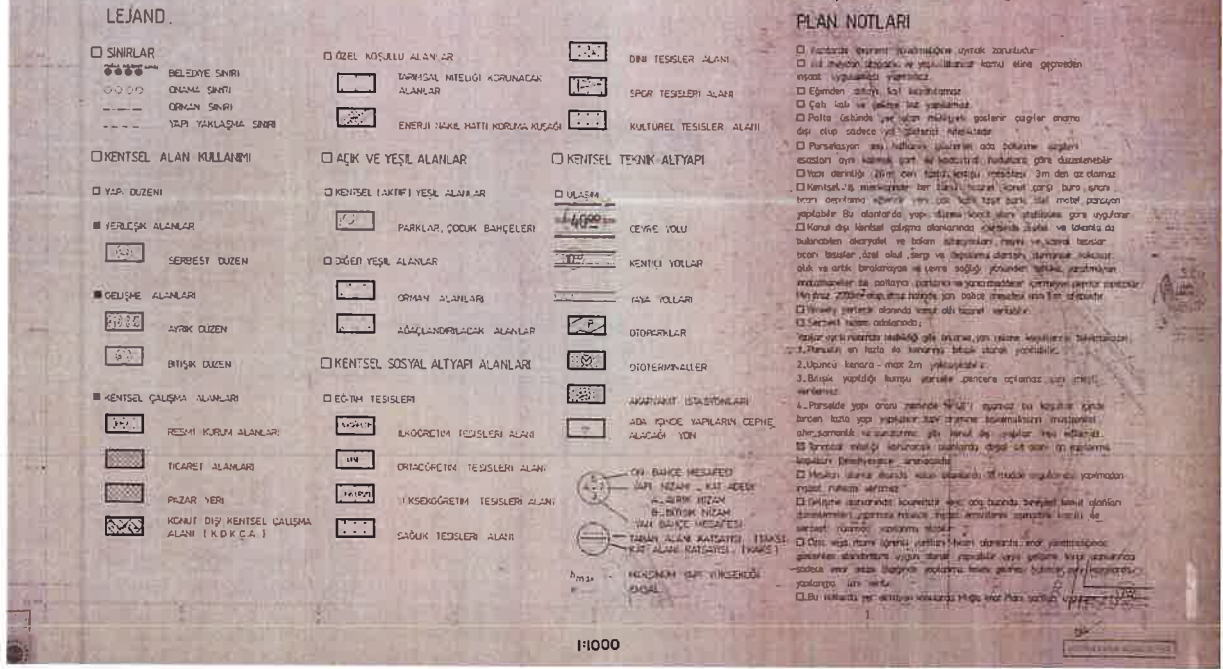
- Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda doğal sit alanı ön yapılanma koşulları belediyesince aranacaktır.
- Meskun alanlar dışında kalan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Gelişme alanlarında kooperatif veya ada bazında bireysel konut alanları düzenlemeleri yapılması halinde; inşaat emsallerini aşmamak koşulu ile serbest nizamda yapılanma olabilir.
- Özel veya Resmi Öğrenci Yurtları ticari alanlarda imar yönetmeliğinde gösterilen standartlara uygun olarak yapılabilir veya gelişme konut alanlarında sadece imar adası ölçeğinde yapılanma talebi gelmesi halinde aynı koşullarda yapılanma izni verilebilir.
- Bu notlarda yer almayan konularda Muğla İmar Planı şartları uygulanır.



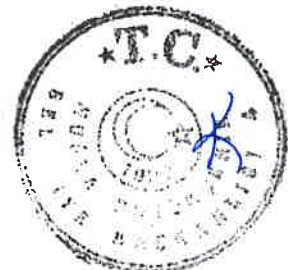
A

# MUĞLA [kötekli - yeniköy]

## İmar planı ölçek: 1/1000



**Görsel 4 Muğla Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile onaylı 17M-IV isimli plan paftası**





Süreç içerisinde muhtelif tarihlerde de ana plan hükümlerinden kaldırılan ve ilave edilen hükümler olmuştur. Plan hükümlerindeki değişikliklere yönelik alınan meclis kararları şu şekildedir:

- Mülga Muğla Belediyesi'nin 29.06.2001 tarih ve 50 sayılı meclis kararı ile imar planının konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde kalan kısımlarla ilgili "Bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz." hükmü ilave edilmiştir.

T.C. MUĞLA BELEDİYESİ		MECLİS KARARI	
Karar Tar.	Karar No	K a r a r K o n u s u	
29/06/2001	50	İmar planı notu ilavesi hk. DÖNEM :1 OTURUM (OLAŞAN):3	
Belediye Meclisini Teskil Eden Üyeler			

İmar işleri Müdürlüğü'nün 26.6.2001 tarih ve 760 sayılı Meclis'e havaleli yazısı okundu.Yapılan müzakere sonunda;

Kentimizin gelişme bölgeleri olarak planlanan yeni garaj çevresinde bulunan Atatürk Bulvarından cephe alan parsellerle Kötekli-Yeniköy imar planının Marmaris yolundan ve Çevre yolundan cephe alan parselleri konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmış durumdadır.Bu alanlarda içinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları resmi ve sosyal tesisler,dumansız,kokusuz,atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı,parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılmasına izin verilmesi yönetmelik gereğidir.Kentimizin gelişmesinde etkili olacak bu alanlarda büyük parsellerde,büyük ticarethane ve tesislerin oluşumunun sağlanmasının teşviki ve çok üniteli işhanı niteliğindeki yapılanmaların önüne geçilmesi bu alanlar daki planlamanın temel esasıdır.Bu esas doğrultusunda konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki yapı sistemleri ve mülkiyet düzenlemeleri konusunda Atatürk Bulvarından cephesi bulunan alanlarda plan notları ile gerekli düzenlemeler yapılarak plan ana ilkesini zorlayıcı yapılanmaların oluşmasına engel olunmuştur.Ancak Kötekli-Yeniköy imar planında bulunan konut dışı kentsel çalışma alanında bu şekilde düzenlemenin tanınmaması nedeniyle zaman zaman imar Müdürlüğüne,parsel içindeki ünite sayısını arttıran parselde yer alan fonksiyonları çeşitlendiren ve böylece plana aykırı şekilde yapılanmaların oluşmasına neden olacak talep gelmektedir.

Yukarıdaki sebeplerden dolayı Atatürk Bulvarı cephesinde bulunan konut dışı kentsel çalışma alanı plan notlarındaki "bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz" hükmünün Kötekli-Yeniköy imar planının konut dışı kentsel çalışma alanıyla ilgili plan notunda ilave edilmesine; imar kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına karar verildi.



HASAN DEMİR  
KATİP

ALİFER ATASEVER  
KATİP

BELKİS BOZACI  
ÜYE

HİLMİ GİRESUN  
ÜYE

SÜLEYMAN KAFADAR  
ÜYE

VELİ BÜTÜN  
ÜYE

BAKİM SAĞIN  
ÜYE

İFFET İNAN  
ÜYE

ARİF EMEL  
ÜYE

RAMAZAN BÜZDEMİR  
ÜYE

M. RÜŞEN BÜZBEK  
ÜYE

K. ARTUN SELÇUK  
ÜYE

A. RÜSTÜ BÜRSOY  
ÜYE

Ş. YAVUZ KAYI  
ÜYE

T. C.  
MUĞLA BELEDİYESİ  
İmar İşleri Müdürlüğü  
13.7.2001 / 1076

Görsel 5 Mülga Muğla Belediyesi'nin 29.06.2001 tarih ve 50 sayılı meclis kararı



- Mülga Muğla Belediyesi'nin 09.07.2003 tarih ve 74 sayılı meclis kararı ile "Planda en az bir cephesinde ticaret olarak gösterilen imar adalarında konut adalarına bakan yönlerde ticaret cephesi açılmaması, plan üzerindeki KAKS değerinin aşılmaması şartıyla önerilecek avam projenin Belediye Meclisi tarafından uygun görülmesi halinde maksimum kat adedi altında, adanın tamamında konut + ticaret kompleksi yapılabilir. Bütün ada bazlı uygulamalarda imar yönetmeliğinde belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz.

Kötekli Yeniköy Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan konut alanlarında yapılacak apart dairelerde sadece zemin katta TAKS'ın % 40'ını aşmamak ve ticari fonksiyon yüklememek şartıyla o binadaki kullanımlara hizmet eden ortak kullanım mekanları ( yemek salonu, lobi, TV odası vs. ) yapılabilir." hükümleri ilave edilmiştir.

T.C.  
MUĞLA İLİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

**BELEDİYE MECLİS KALEMİ**  
KARAR TARİHİ :09.07.2003  
KARAR NO :74  
DÖNEM :1  
BİRLEŞİM(otoşanüstü) :1

T. C.  
MUĞLA BELEDİYESİ  
İmar İşleri Müdürlüğü  
22.7.2003-1347

**ÖZÜ:Kötekli-Yeniköy Revizyon İmar Planına ilave edilmesi düşülmüş plan notları bk.**

İmar Komisyonunun 7-8 Temmuz 2003 tarih ve bila sayılı raporunun Başkanlık Makamından 09.07.2003 günlü Meclisimize havale edilmesi üzerine okunarak yapılan müzakere sonunda;

1- 03.06.2003 tarih ve 29 numaralı Belediye Meclis Kararı ile Kötekli-Yeniköy Revizyon İmar Planı notlarına ilave edilen maddenin iptaline,

2- "Planda en az bir cephesinde ticaret olarak gösterilen imar adalarında konut adalarına bakan yönlerde ticaret cephesi açılmaması, plan üzerindeki KAKS değerinin aşılmaması şartıyla önerilecek avam projenin Belediye Meclisi tarafından uygun görülmesi halinde maksimum kat adedi altında, adanın tamamında ticaret+konut kompleksi yapılabilir. Bütün ada bazlı uygulamalarda imar yönetmeliğinde belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz" hükmünün plan notlarına ilave edilmesine,

3- ilave edilmesi kararlaştırılan plan notlarına göre Sıtkı Koçman Vakfının ve Muharrem Şahin'in ada bazında talep etmiş oldukları avam projelerin uygun olduğuna,

4- Kötekli Yeniköy Uygulama İmar Planı sınırlarında bulunan konut alanlarında yapılacak apart dairelerde sadece zeminde TAKS ın %40 ını aşmamak ve ticari fonksiyon yüklenmek şartıyla yalnızca o binadaki kullanımlara hizmet eden ortak kullanım mekanları (yemek salonu, lobi, TV odası vs.) yapılabilir ibaresinin eklenmesine ve 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi gereğince tasdiklenmesine **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**

DR. OSMAN GÜRÜN  
MECLİS BAŞKANI

ALİFER ATASEVER  
KATİP

ARIF EKİZ  
KATİP

M. ARIF YILMAZ  
ÜYE

HASAN DEMİR  
ÜYE

BELKİS BOZACI  
ÜYE

HİLMİ GİRESUN  
ÜYE

SÜLEYMAN KAFADAR  
ÜYE

VELİ HÜTÜN  
ÜYE

SALİM SAYIN  
ÜYE

İFFET İNAN  
ÜYE

RAMAZAN ÖZDEMİR  
ÜYE

M. RÜŞEN ÖZBEK  
ÜYE

KARTUN SİDİCKİ  
ÜYE

Ş.YAVUZ KAYI  
ÜYE

Görsel 6 Mülga Muğla Belediyesi'nin 09.07.2003 tarih ve 74 sayılı meclis kararı



10

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükmüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



- Mülga Muğla Belediyesi'nin 03.09.2003 tarihli ve 91 sayılı meclis kararı ile "Yapı derinliği 20 m. fazla komşu mesafesi 3 m.den az olamaz." hükmü iptal edilmiştir.

**T.C.  
MUĞLA İLİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**BELEDİYE MECLİS KALEMİ**

**KARAR TARİHİ** :03.09.2003  
**KARAR NO** :91  
**DÖNEM** :1  
**BİRLEŞİM(olağanüstü) :**2

**T. C.  
MUĞLA BELEDİYESİ  
İmar İşleri Müdürlüğü  
18.9.2003- 1886**

**ÖZÜ: Kötekli- Yeniköy İmar Plan notu değişikliği**

İmar İşleri Müdürlüğümüzün 02.09.2003 tarih ve 849 sayılı yazısının Başkanlık Makamından 03.09.2003 günlü Meclisimize havale edilmesi üzerine okunarak yapılan müzakere sonunda;

Belediye Meclisimizce 25.04.1996 tarih 137 sayılı kararla tasdiklenerek uygulamaya başlanan Yeniköy-Kötekli (Muğla) Uygulama İmar Planının uygulanması sırasında plan notlarında bulunan "Yapı derinliği 20 m den fazla, komşu mesafesi 3 m den az olamaz." hükmünün, oluşacak bina kütlelerinde daha fonksiyonel çözümlerin üretilmesine engel olduğu ve söz konusu plan tasdiklenmesinden önce oluşan binalarla uyum sağlamayan yeni bir yapılanmayı zorlayıcı etkisi olduğu belirtilerek bu plan notunun iptal edilmesinin uygun olacağı Müdürlüğümüzce tespit edilmiştir.

Bu konuda plan müellifi olan İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2003 tarih ve 6536 sayılı yazısı ile söz konusu plan notu maddesinin kaldırılarak uygulamanın Tip İmar Yönetmeliğinin bina derinliklerine ait hükümler içeren 28'e 4-5 maddelerine bırakılabileceği görüşü de alınmış olup, bu doğrultuda **Yeniköy-Kötekli (Muğla) Uygulama İmar Planında bulunan "Yapı derinliği 20 m den fazla, komşu mesafesi 3 m den az olamaz." maddesinin iptaline ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**

**DR. OSMAN GÜRÜN**  
MECLİS BAŞKANI

**ALİFER ATASEVER**  
KATİP

**SÜLEYMAN KAFADAR**  
KATİP

**MARİF YILMAZ**  
ÜYE

**HASAN DEMİR**  
ÜYE

**BELKİS BOZACI**  
ÜYE

**VELİ BÜTÜN**  
ÜYE

**SALİM SAYIN**  
ÜYE

**ARİF EKİZ**  
ÜYE

**RAMAZAN ÖZDEMİR**  
ÜYE

**M. RUŞEN ÖZBEK**  
ÜYE

**KARTUN BELSÜKÜ**  
ÜYE

**A.RÜSTÜ GÜRSOY**  
ÜYE

**ŞYAVUZ KAYI**  
ÜYE

**Görsel 7 Mülga Muğla Belediyesi'nin 03.09.2003 tarihli ve 91 sayılı meclis kararı**



11

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükmüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



- Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 149 sayılı meclis kararı ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yönetmelikte belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz." hükmü ilave edilmiştir.

**T.C.  
MUĞLA İLİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**BELEDİYE MECLİS KALEMİ**

**KARAR TARİHİ** :31.10.2003  
**KARAR NO** :149  
**DÖNEM** :5  
**BİRLEŞİM (Olağan)** :3

**ÖZÜ: Plan notu ilavesi Hk.**

İmar İşleri Müdürlüğünün 22.10.2003 tarih ve 1074 sayılı yazısının Başkanlık Makamından 31.10.2003 günlü Meclisimize havale edilmesi üzerine okunarak yapılan müzakere sonunda;

Muğla Uygulama imar planının uygulaması sırasında, imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanan %60 Emsal, lümax – 10.50 yapılanma şartı olan alanlarda büyük ve çok fonksiyonlu tesislerin ve işletmelerin oluşmasının sağlanması planlanmış olup, bu tarz binaların planlanması sırasında Tip İmar Yönetmeliğininin 27. ve 28. maddesinde belirtilen maximum bina cephesi ve bina derinliği şartları binaların tasarımında yetersiz kalmaktadır. Bu doğrultuda Muğla İmar planı notlarına " Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yönetmelikte belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz" hükmünün ilavesine ve 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**

**DR. OSMAN GÜRÜN**  
**MECLİS BAŞKANI**

**ARİF EKİZ**  
**KATİP**

**SÜLEYMAN KAFADAR**

**M. ARİF YILMAZ**  
**ÜYE**

**HASAN DEMİR**  
**ÜYE**

**BERKİS BOZACI**  
**ÜYE**

**ALİFER ATASEVER**  
**ÜYE**

**HİLMİ GİRESUN**  
**ÜYE**

**VELİ BÜTÜN**  
**ÜYE**

**SAIM SAYIN**  
**ÜYE**

**İFFET İNAN**  
**ÜYE**

**M. RÜŞEN ÖZBEK**  
**ÜYE**

**K. KARTUN SECCUKI**  
**ÜYE**

**ARİSTU GÜRSOY**  
**ÜYE**

**Ş. YAVUZ KAYI**  
**ÜYE**

*Görsel 8 Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 149 sayılı meclis kararı*

- Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 153 sayılı meclis kararı ile anılan İdarenin 29.06.2001 tarih ve 50 sayılı meclis kararı ile imar planının konut dışı kentsel



12



çalışma alanı içerisinde kalan kısımlarla ilgili ilave edilen “Bir parsel birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz.” hükmü iptal edilmiştir.

**T.C.**  
**MUĞLA İLİ**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**BELEDİYE MECLİS KALEMİ**

**KARAR TARİHİ** :31.10.2003  
**KARAR NO** :153  
**DÖNEM** :5  
**BİRLEŞİM (Olağan)** :3

**ÖZÜ: İmar Komisyonu raporu Hk.**

İmar Komisyonunun 28.10.2003 tarih ve bila sayılı raporu okundu.Yapılan müzakere sonunda Belediye sınırlarımız içindeki Bölge Trafik ile Üniversite Kampüsü arasında kalan K.D.K.Ç.A. ile Yeni Garaj yanındaki K.D.K.Ç.A. plan notlarında bulunan “K.D.K.Ç.A. yapılacak uygulamalarda bağımsız bölüm sayısı 1 olacaktır.” hükmü hakkında yapılan incelemede; Ekonomik sebeplerle uzun süreler yapılaşması sağlanamayıp, boş kalan parsellerin kent estetiğini bozucu ve var olan konaklama-ticaret alanları eksikliğini arttıracığı, mal sahibi ve müteahhit arasında anlaşma yapılmasını engellediği, ekonomik olarak inşaatı yapma gücü olmayan mal sahiplerinin mülklerini satma zorunluluğu vb. sebepler ortaya çıkardığından adı geçen mevcut plan notunun iptal edilmesine **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**

**DR. OSMAN GÜRÜN**  
**MECLİS BAŞKANI**



**ARİF EKİZ**  
**KATİP**



**SÜLEYMAN KAFADAR**  
**KATİP**



*Görsel 9 Mülga Muğla Belediyesi'nin 31.10.2003 tarih ve 153 sayılı meclis kararı*

**Nihai olarak yürürlükteki plan hükümleri şu şekildedir:**

- Yapılarda deprem yönetmeliğine uymak zorunludur.
- Yol, meydan, otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- Pafta üzerinde yer alan mülkiyeti gösterir çizgiler onama dışı olup sadece yol gösterici niteliktedir.
- Parselasyon ana hatlarını gösteren ada bölünme çizgileri esasları aynı kalmak koşulu ile kadastral hatlara göre düzenlenebilir.



13

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükmüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



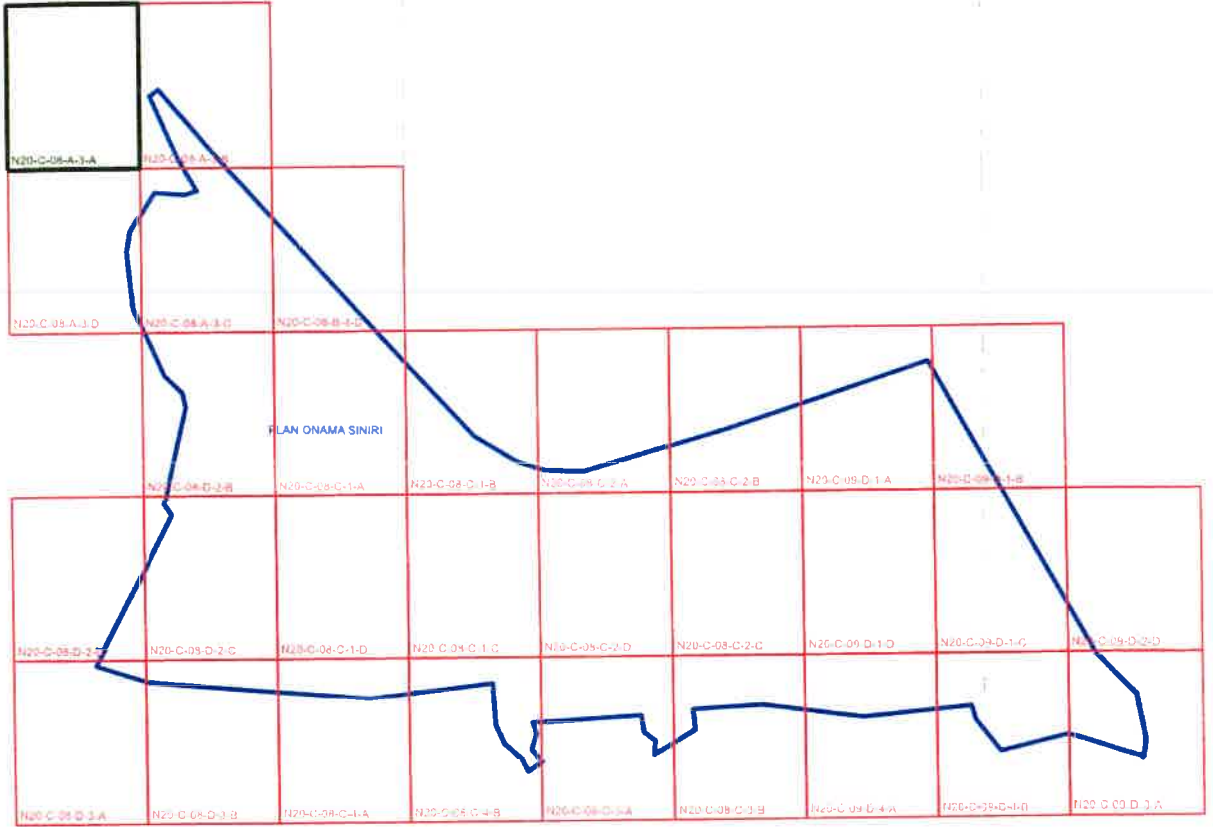
- Kentsel iş merkezinde her türlü ticaret, konut, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, eğlence yeri, çok katlı taşıt parkı, otel, motel, pansiyon yapılabilir. Bu alanlarda yapı düzeni konut alanı statüsüne göre uygulanır.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmi ve Sosyal Tesisler, ticari tesisler, özel okul, sergi ve depolama alanları, dumansız, okusuz, artık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Minimum ifraz 2000 m<sup>2</sup> olup ifraz halinde yan bahçe mesafesi minimum 5 metre olacaktır.
- Yeniköy Yerleşik Alanlarında konut altı ticaret verilebilir.
- Serbest Nizam Adalarda; Yapılar ayırık nizamda olabildiği gibi ön, arka, yan çekme koşullarına bakılmaksızın
  1. Parselin en fazla iki kenarına bitişik olarak yapılabilir.
  2. Üçüncü kenara en fazla 2 metre yaşılanabilir.
  3. Bitişik yapıldığı komşu parşele pencere açılmaz, çatı meyili verilemez.
  4. Parselde yapı oranı zeminde % 40'ı aşamaz, bu koşullar içinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı oranına bakılmaksızın; müştemilat, ahır, sundurma gibi konut dışı yapılar inşa edilemez.
- Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda doğal sit alanı ön yapılanma koşulları belediyesince aranacaktır.
- Meskun alanlar dışında kalan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Gelişme alanlarında kooperatif veya ada bazında bireysel konut alanları düzenlemeleri yapılması halinde; inşaat emsallerini aşmamak koşulu ile serbest nizamda yapılanma olabilir.
- Özel veya Resmi Öğrenci Yurtları ticari alanlarda imar yönetmeliğinde gösterilen standartlara uygun olarak yapılabilir veya gelişme konut alanlarında sadece imar adası ölçeğinde yapılanma talebi gelmesi halinde aynı koşullarda yapılanma izni verilebilir.
- Bu notlarda yer almayan konularda Muğla İmar Planı şartları uygulanır.
- Bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz. (29.06.2001/50)
- Planda en az bir cephesinde ticaret olarak gösterilen imar adalarında konut adalarına bakan yönlerde ticaret cephesi açılmaması, plan üzerindeki KAKS değerinin aşılmaması şartıyla önerilecek avam projenin Belediye Meclisi tarafından uygun görülmesi halinde maksimum kat adedi altında, adanın tamamında konut + ticaret kompleksi yapılabilir. Bütün ada bazlı uygulamalarda imar yönetmeliğinde belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz. (09.07.2003/74)
- Kötekli Yeniköy Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan konut alanlarında yapılacak apart dairelerde sadece zemin katta TAKS'ın % 40'ını aşmamak ve ticari fonksiyon yüklememek şartıyla o binadaki kullanımlara hizmet eden ortak kullanım mekanları ( yemek salonu, lobi, TV odası vs. ) yapılabilir. (09.07.2003 / 74)
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yönetmelikte belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz. (31.10.2003/149)



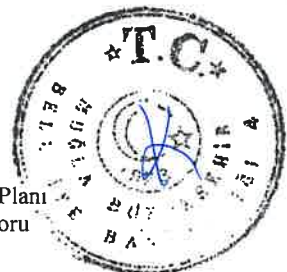
## 10.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

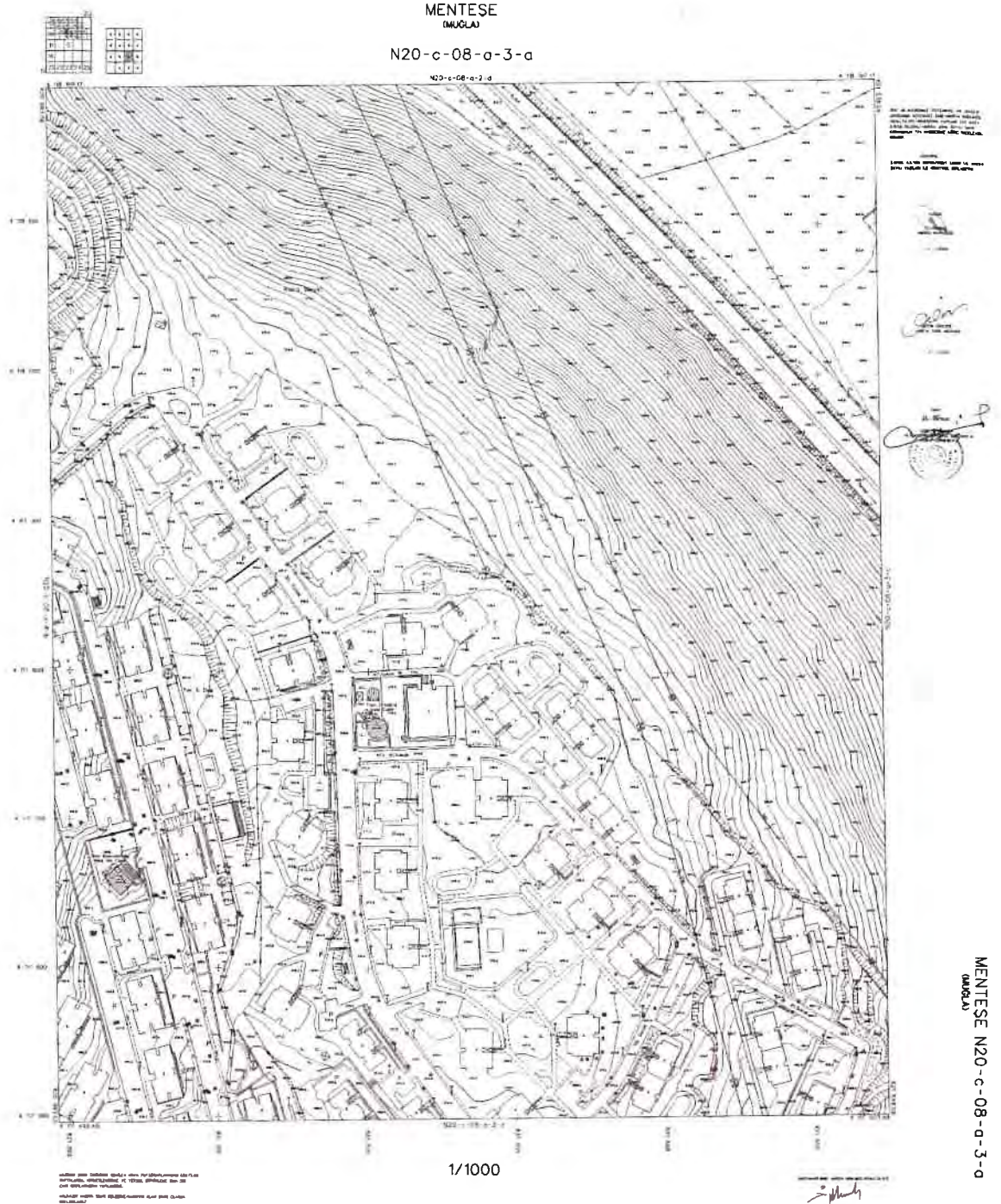
Mülga Muğla Belediyesi'nin 04.05.1998 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kötekli –Yeniköy (Cedit) Mahallelerini kapsayan uygulama imar planının plan hükümleri ile plan gösterimleri 17M-IV isimli mevzi (yerel, imar) koordinat sistemine sahip halihazır pafta üzerinde hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı ilkeleri" başlıklı 21. Maddesinde "(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir." hükmü gereğince plan hükümleri 25.05.2021 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli "N20-C-08A-3A" isimli halihazır harita üzerinde hazırlanmıştır.



Görsel 10 Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırı ile Pafta Indexleri





Görsel 11 25.05.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli "N20-C-08A-3A" isimli halihazır harita

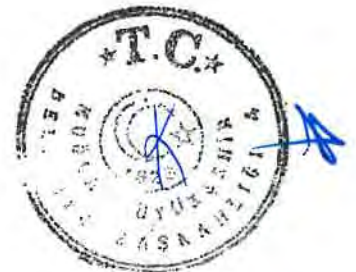
## 11.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR

Planlamaya konu taşınmazla ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 12.01.2021 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda Kötekli-Yeniköy (Cedit) Mahallelerini kapsayan bütüncül uygulama imar planı plan onama sınırındaki bölge kısmen **Önemli Alan-2.1"** ve **Önemli Alan-5.1"** olarak belirlenen alanda yer almaktadır.

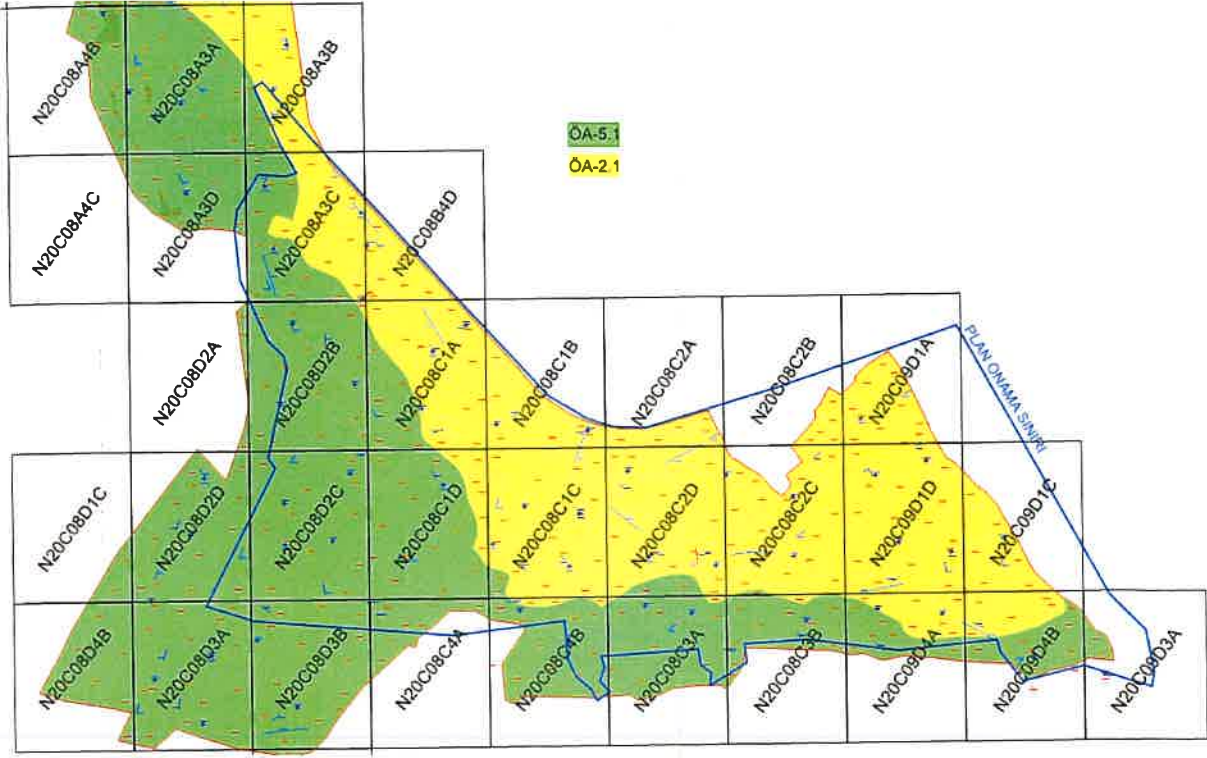


16

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükümüne İlişkin Plan Açıklama Raporu







Görsel 12 Plan Onama Sınırının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri

## 12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir:

**Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 326934 sayılı yazısında;**

*“Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Fen İşleri Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı bildirilmiştir.*

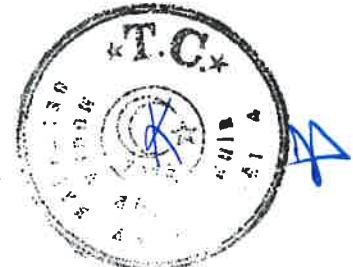
*Ayrıca Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait 106 ada 8 parselde, Başkanlığımızca Gençlik Merkezi Projesi hazırlanmıştır. Ekte yer alan dosyada tesis içinde bulunan fonksiyonlara dair bilgiler iletilmekte olup; dosyanın ilgili belediye ile paylaşılacağı,*

*Bahse konu yazı ve ekleri incelenmiş olup; belirtilen alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı bildirilmiştir.*

*Söz konusu imar planlarının yapılmasıyla Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönde etkilenmemesi, plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve*



17



diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığımızca yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, semt spor alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılmasına ilişkin Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı bildirilmiştir.

Bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, plan yapılmasında Yol Yapım Bakım ve Onarım Daire Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

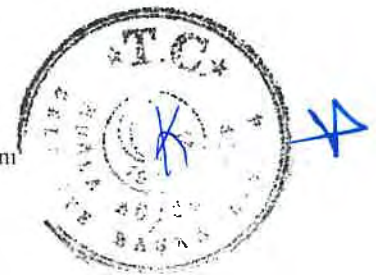
Bu kapsamda konuya ilişkin Tarımsal Hizmetler Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde görüşümüzün Başkanlığınıza iletilmesi istenmektedir. İlimiz, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi 240 no.lu parselin yer aldığı alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce, yapılan inceleme neticesinde; Kötekli Mahallesi 240 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, yazımız eki Kroki de görüleceği üzerine 240 parselinde içerisine alan "Semt Spor Alanı" içerisinden içme-kullanma suyu şebeke ve terfi hatlarının geçtiği,

Bu sebeple; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Semt Spor Alanı" olarak işaretli alan içerisinde ve çevresindeki imar yollarında yapılacak hertürlü inşai faaliyet öncesi Kurumumuz "İçme Suyu Dairesi Başkanlığı" ile "Kanalizasyon ve Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı'mıza" bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde çalışmaların yapılması, çalışmalar sırasında altyapı, üstyapı ve sanat yapılarımızda oluşacak her türlü olumsuz durumun bilgileri dâhilinde ve uygun gördükleri şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından giderilmesi gerektiği,

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca, planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin mevcut duruma yönelik taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunlu olduğu ve parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergâhın irdelendiği, aynı zamanda, mevcut



*durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin plan açıklama raporunda irdelenmesi koşulu ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.*

*Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre hazırlanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliği plan hükmüne ilişkin;*

*- Bahse konu alanın imar durumu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Semt Spor Alanı" kullanımında kaldığı ve "Semt Spor Alanı" alan kullanımına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.*

*- Düzenlenecek olan plan hükmünün, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında irdelenerek değerlendirilmesi gerektiği,*

*Bu kapsamda yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda; hazırlanan plan hükmü ilavesiyle ilgili Daire Başkanlıkları ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususların, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, üst kademe plan kararları, imar mevzuatı ve ilgili tüm mevzuat ile planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda hazırlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı "Semt Spor Alanı" ilave plan hükmü teklifinin Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun olarak sunulması halinde konu değerlendirilecektir."denilmektedir.*

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.05.2024 tarih ve 6365645 sayılı yazısında;**

*"... "Semt Spor Alanı" kullanım kararında, yapıların TAKS, KAKS (Emsal), kat adedi, bina yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, vb. yapılaşma koşullarının projesine/ihtiyaca göre mevcut teşekkül de göz önünde bulundurularak belirlenebileceği ile birlikte ihtiyacın karşılanabileceği değerlendirilmekte olup, ilgili mer'i mevzuat uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve ilgili Yönetmeliğe, yürürlükteki imar planı kararlarında, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanarak yapı ruhsatının düzenlenmesi görev ve sorumluluğu ilgili İdaresine ait olduğundan, konunun ilgili İdaresince değerlendirilmesi gerektiği..." denilmektedir.*

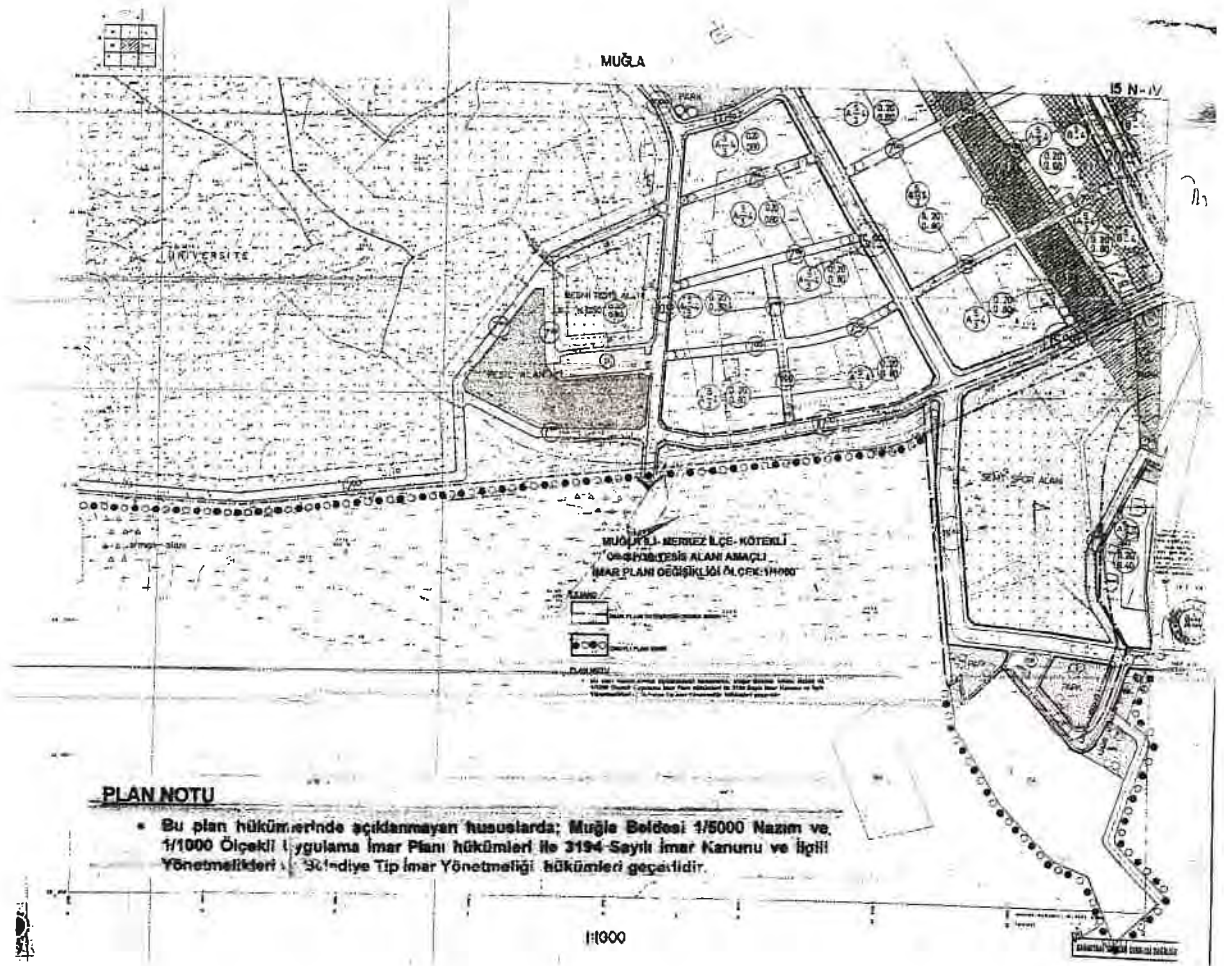


4

### 13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli ve E-64718352-755.02.99-7953974 sayılı yazısı ile İlçemiz, Kötekli Mahallesinde bulunan mülkiyeti maliye hazinesine ait Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü adına tahsisli 240 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde gençlik merkezi yapım işinin 2024 Yılı Yatırım Programına alındığı bildirilerek semt spor alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede; Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliğinde "Semt Spor Alanı" alanı kullanımında kaldığı ve planlara ilişkin plan hükümlerinde "Semt Spor Alanı" alan kullanımına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.



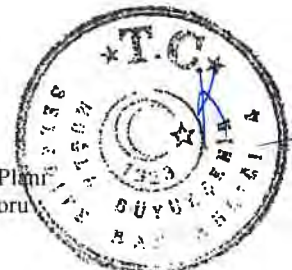
Görsel 13 Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliği Paftası

İlçemiz, 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dahilinde bulunan lejant paftasında "Spor Tesisleri Alanı" olarak, plan paftalarında ise "Semt Spor Alanı" olarak ifade edilen Kötekli ve Cedit mahallelerinde 2 (iki) adet alan kullanımı yer almaktadır. Bu alanlar Görsel 14'de gösterilmektedir.

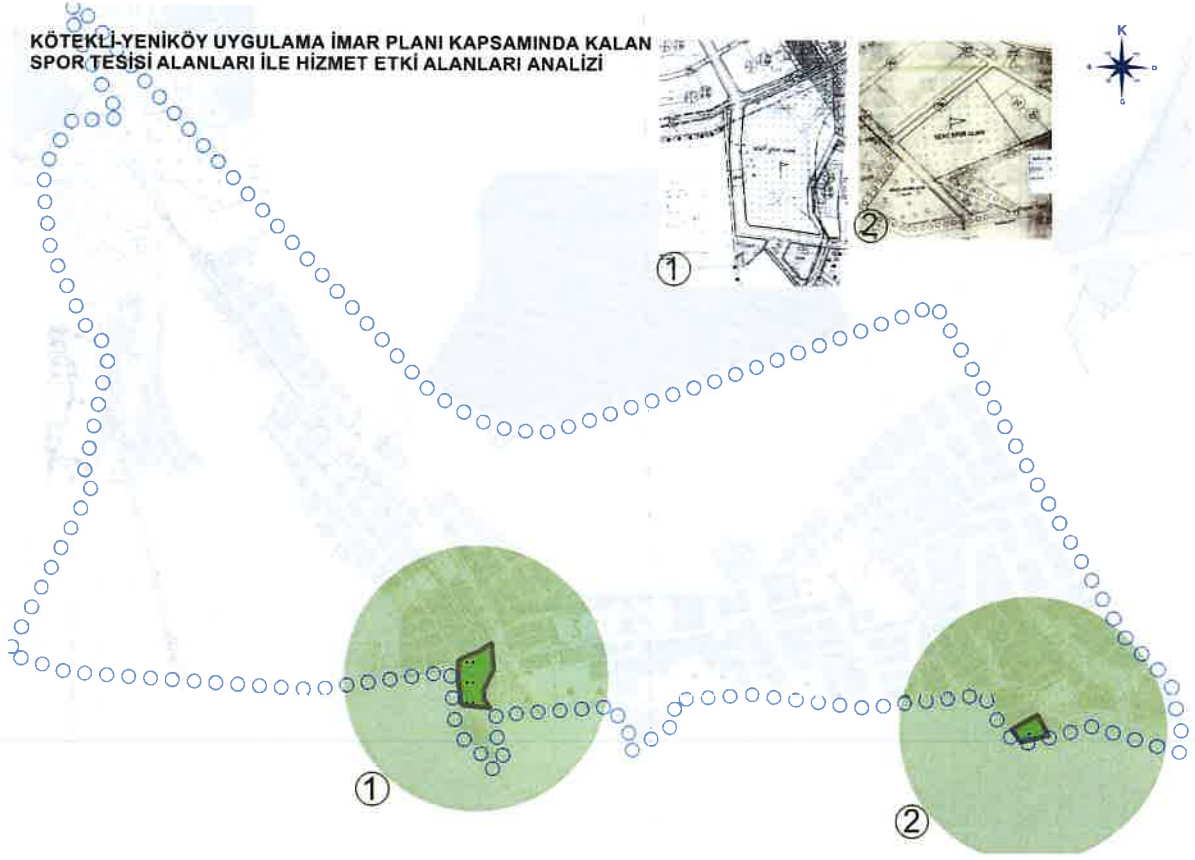


20

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükümüne İlişkin Plan Açıklama Raporu



**KÖTEKLİ-YENİKÖY UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA KALAN SPOR TESİSİ ALANLARI İLE HİZMET ETKİ ALANLARI ANALİZİ**

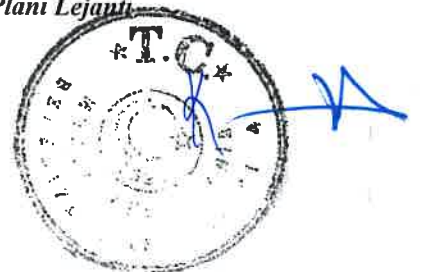


**Görsel 14 1/1000 Ölçekli Kotecli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dahilindeki spor alanları analizi**

**MUĞLA [ kotecli - yeniköy ]**  
**İmar Planı Ölçek: 1/1000**

LEJANT		
<p><b>SINIRLAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●●●●● BELLEKTE SIKI</li> <li>○ ○ ○ ○ ○ ORMAN SIKI</li> <li>— ORMAN SIKI</li> <li>— YAPI YAĞLAŞMA SIKI</li> </ul>	<p><b>ÖZEL KOŞULLU ALANLAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TARMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR</li> <li>ENERJİ İKALİ HATTI HORUMA KUSUĞU</li> </ul>	<p><b>DİNİ TESİSLER ALANI</b></p> <p><b>SPOR TESİSLERİ ALANI</b></p> <p><b>KÜLTÜREL TESİSLER ALANI</b></p>
<p><b>KENTSEL ALAN KULLANIMI</b></p> <p><b>YAPI DİZENİ</b></p> <p><b>YERLEŞİK ALANLAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SERBEST DİZEN</li> </ul> <p><b>GELİŞME ALANLARI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AYRIK DİZEN</li> <li>BİTİŞİK DİZEN</li> </ul> <p><b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESMİ KURUM ALANLARI</li> <li>TİCARET ALANLARI</li> <li>PAZAR YERİ</li> <li>KONUT DÜŞ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI ( K D K Ç A )</li> </ul>	<p><b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b></p> <p><b>KENTSEL TAKTİKİ YEŞİL ALANLAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PARKLAR ÇOCUK BAĞÇELERİ</li> </ul> <p><b>DİĞER YEŞİL ALANLAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ORMAN ALANLARI</li> <li>AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR</li> </ul> <p><b>KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b></p> <p><b>EĞİTİM TESİSLERİ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</li> <li>ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</li> <li>YÜKSEKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</li> <li>SALON TESİSLERİ ALANI</li> </ul>	<p><b>KENTSEL TEKNİK ALTYAPI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ULACIM</li> <li>CEVRE YOLU</li> <li>KENTÇİ YOLLAR</li> <li>YAYA YOLLARI</li> <li>OTOPARKLAR</li> <li>STOJERHALLER</li> <li>AKARYAKIT İSTASYONLARI</li> <li>ADA YONDE YAPILARIN ÇEPHE ALACAĞI YON</li> </ul> <p><b>ÖN BAHÇE MESAFESİ</b></p> <p><b>VAPUR NEZAM - KAT İÇİNDEN ALANLIK NEZAM</b></p> <p><b>BİTİŞİK NEZAM</b></p> <p><b>YENİ BAHÇE MESAFESİ</b></p> <p><b>TARAF ALANI KATSAYISI ( TAKSİ )</b></p> <p><b>KAT ALANI KATSAYISI ( İKİKATSİ )</b></p> <p><b>MAKSİMUM YAPI KÜÇÜKÜLÜĞÜ</b></p> <p><b>EMSA</b></p>

**Görsel 15 1/1000 Ölçekli Kotecli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Lejantı**



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin 19.maddesinin d. bendinde; **Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;**

1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir." hükmü yer almaktadır.

Semt spor alanlarına ilişkin mevzuatta veya ilgili imar planında PAİY 19/d bendinde tanımlanan *spor ve oyun alanları* olarak belirtilen faaliyetler dışında spesifik bir açıklama yer almamakta birlikte semt spor alanlarında hangi faaliyetlerin yapılabileceğine ve yapılaşma koşullarının ne olacağına dair mevzuatta belirli bir düzenleme bulunmamaktadır.

Nihai olarak; PAİY 19/d bendinde tanımlanan spor ve oyun alanları olarak belirtilen faaliyetler dışında spesifik bir açıklamanın yer olmadığından, spor alanlarında hangi faaliyetlerin yapılabileceğine ve yapılaşma koşullarının (taks, kaks, yükseklik, fonksiyon) ne olacağına dair mevzuatta belirli bir düzenleme bulunmadığından, hütüncül 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama imar planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mülga Muğla Belediyesi'nin 07.02.2006 tarih ve 26 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan Değişikliği plan hükümlerinde spor tesisleri alanında yapılaşma koşullarına yer verilmediğinden; Kötekli ve Yeniköy (Cedit) mahallelerini kapsayan bütüncül uygulama imar planı plan hükümlerine spor tesisi alanlarına yönelik ilave hüküm eklenmesi gerekliliği doğmuştur.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16.07.2024 tarih ve 326934 sayılı yazında ifade edilen Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşü doğrultusunda da (...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Semt Spor Alanı" olarak işaretli alan içerisinde ve çevresindeki imar yollarında yapılacak hertürlü inşai faaliyet öncesi Kurumumuz "İçme Suyu Dairesi Başkanlığı" ile "Kanalizasyon ve Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı'mıza" bilgi ve görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde çalışmaların yapılması, çalışmalar sırasında altyapı, üst yapı ve sanat yapılarımızda oluşacak her türlü olumsuz durumun bilgileri dâhilinde ve uygun gördükleri şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından giderilmesi gerektiği...) plan hükmü geliştirilmiştir.

Bu kapsamda; bütüncül 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Plan plan hükümleri ile spor tesisi alanlarında yapılabilecek faaliyetlere açıklık getirilmesi amacıyla: “

“Spor Tesisleri Alanı; semt düzeyinde halka açık olarak kullanılan, çeşitli spor faaliyetlerinin yapılabileceği açık veya kapalı alanlardır.

□ Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

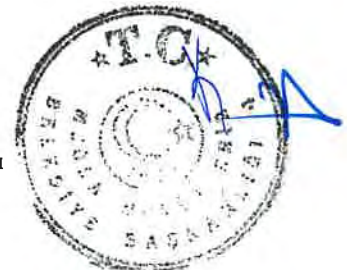
Taks: 0.40

YENÇOK: 9.50 metre

□ Spor Tesisleri Alanlarında (semt spor alanı) yapılacak her türlü inşaat faaliyeti öncesinde, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

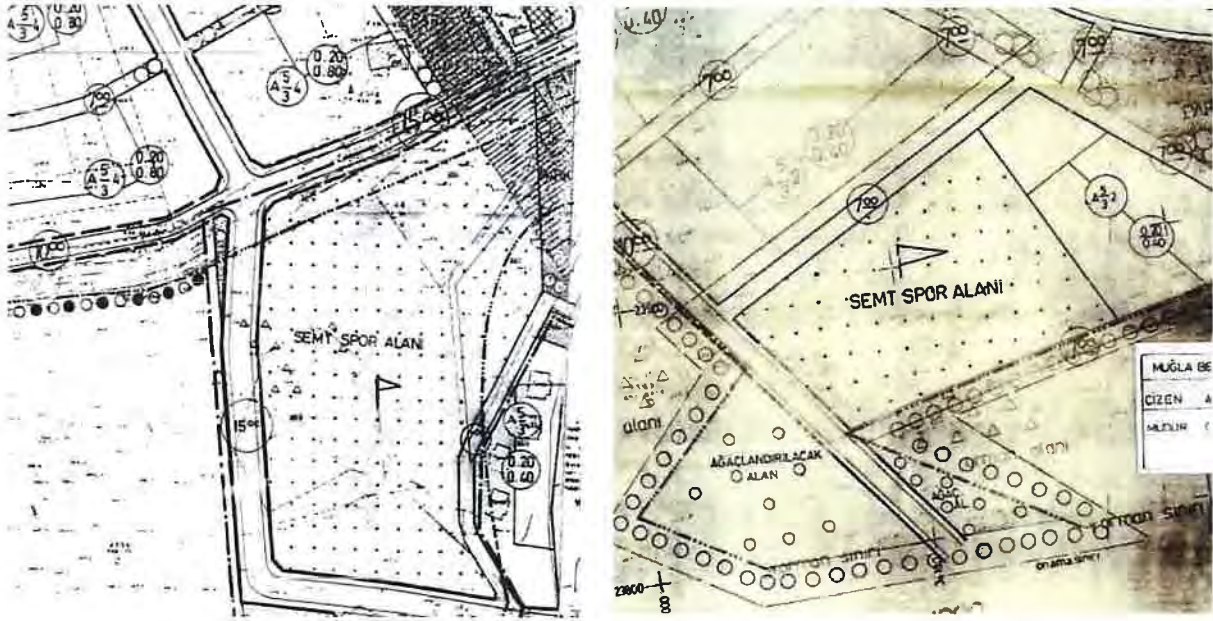


22



Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde bütüncül plan hükümlerine ilave plan hükmü düzenlenmiştir.

MBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşüne binaen, Kötekli-Yeniköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan onama sınırları içerisinde yer alan 2 (iki) adet mevcut spor alanı (15.00) ve (10.00) metre genişliğe sahip imar yollarından cephe almaktadır (Görsel 16). Otopark Yönetmeliği uyarınca mevcut ulaşım altyapısı ve bölgenin planlama şartları dikkate alındığında, mevcut plan kararlarında otopark ihtiyacının taşıt yollarından karşılanabilmesi mümkün kılınmıştır. Ayrıca Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Tesislere Yönelik, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkındaki Yönetmelik kapsamındaki tesisler için, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olup adı geçen tesislerle ilgili olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığından geçiş yolu ön izin belgesi alınmadan yapı ruhsatı, geçiş yolu izin belgesi alınmadan ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.



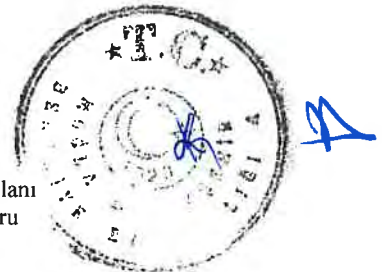
**Görsel 16 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı onama sınırı dahilindeki spor alanları**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında, mekânsal alan kullanım kararlarında değişiklik getirmeyen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yalnızca Kötekli ve Yeniköy (Cedit) mahallelerinde yer alan spor tesisi alanlarında yapılacak faaliyetler ve yapılaşma koşullarına açıklık getirmektedir. Dolayısıyla yapılan düzenlemelerin, bölgenin doğrudan trafik hacmini artırmayacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle teklifin, yoğunluk artışına sebep olmaması dolayısıyla trafik yüküne de yol açmayacağı anlaşılmıştır. Sonuç olarak, mekânsal kararlara doğrudan müdahalede bulunulmayan bu plan değişikliği teklifi, spor alanlarının mevcut ulaşım ağı ile entegrasyonunu desteklemekte ve bölgeye herhangi bir ekstra trafik yükü getirmemektedir.



## 14. PLAN HÜKÜMLERİ

- Yapılarda deprem yönetmeliğine uymak zorunludur.
- Yol, meydan, otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- Pafta üzerinde yer alan mülkiyeti gösterir çizgiler onama dışı olup sadece yol gösterici niteliktedir.
- Parselasyon ana hatlarını gösteren ada bölünme çizgileri esasları aynı kalmak koşulu ile kadastral hatlara göre düzenlenebilir.
- Kentsel iş merkezinde her türlü ticaret, konut, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, eğlence yeri, çok katlı taşıt parkı, otel, motel, pansiyon yapılabilir. Bu alanlarda yapı düzeni konut alanı statüsüne göre uygulanır.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmî ve Sosyal Tesisler, ticari tesisler, özel okul, sergi ve depolama alanları, dumansız, okusuz, artık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Minimum ifraz 2000 m<sup>2</sup> olup ifraz halinde yan bahçe mesafesi minimum 5 metre olacaktır.
- Yeniköy Yerleşik Alanlarında konut altı ticaret verilebilir.
- Serbest Nizam Adalarda; Yapılar ayrıık nizamda olabildiği gibi ön, arka, yan çekme koşullarına bakılmaksızın
  5. Parselin en fazla iki kenarına bitişik olarak yapılabilir.
  6. Üçüncü kenara en fazla 2 metre yaklaşılabilir.
  7. Bitişik yapıldığı komşu parselde pencere açılmaz, çatı meyili verilemez.
  8. Parselde yapı oranı zeminde % 40'ı aşamaz, bu koşullar içinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı oranına bakılmaksızın; müştemilat, ahır, sundurma gibi konut dışı yapılar inşa edilemez.
- Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda doğal sit alanı ön yapılanma koşulları belediyesince aranacaktır.
- Meskun alanlar dışında kalan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Gelişme alanlarında kooperatif veya ada bazında bireysel konut alanları düzenlemeleri yapılması halinde; inşaat emsallerini aşmamak koşulu ile serbest nizamda yapılanma olabilir.





- Özel veya Resmi Öğrenci Yurtları ticari alanlarda imar yönetmeliğinde gösterilen standartlara uygun olarak yapılabilir veya gelişme konut alanlarında sadece imar adası ölçeğinde yapılanma talebi gelmesi halinde aynı koşullarda yapılanma izni verilebilir.
- Bu notlarda yer almayan konularda Muğla İmar Planı şartları uygulanır.
- Bir parselde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz. (29.06.2001/50)
- Planda en az bir cephesinde ticaret olarak gösterilen imar adalarında konut adalarına bakan yönlerde ticaret cephesi açılmaması, plan üzerindeki KAKS değerinin aşılması şartıyla önerilecek avam projenin Belediye Meclisi tarafından uygun görülmesi halinde maksimum kat adedi altında, adanın tamamında konut + ticaret kompleksi yapılabilir. Bütün ada bazlı uygulamalarda imar yönetmeliğinde belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz. (09.07.2003/74)
- Kötekli Yeniköy Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan konut alanlarında yapılacak apart dairelerde sadece zemin katta TAKS'ın % 40'ını aşmamak ve ticari fonksiyon yüklememek şartıyla o binadaki kullanımlara hizmet eden ortak kullanım mekanları ( yemek salonu, lobi, TV odası vs. ) yapılabilir. (09.07.2003 / 74)
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yönetmelikte belirtilen maksimum bina cephesi ve bina derinliği şartları aranmaz. (31.10.2003/149)

- Spor Tesisleri Alanı; semt düzeyinde halka açık olarak kullanılan, çeşitli spor faaliyetlerinin yapılabileceği açık veya kapalı alanlardır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Taks: 0.40

YENÇOK: 9.50 metre

Spor Tesisleri Alanlarında (semt spor alanı) yapılacak her türlü inşaat faaliyeti öncesinde, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

- Bu planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

## 15. SONUÇ

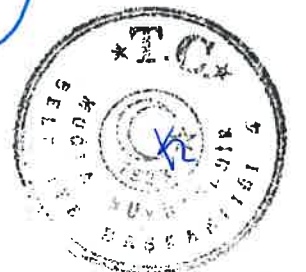
Yukarıda açıklanan hususlar ile birlikte onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik hükümleri ile şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğumuz "1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine İlişkin (Plan Hükümü İlavesi Amaçlı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi"nin incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim.



25

1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı  
İlave Plan Hükümüne İlişkin Plan Açıklama Raporu

Sami TOMURCUKLU  
Şehir Plancısı



Plan Değişikliği Onama Sınırı