T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 04.08.2026 tarih ve 147 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Kötekli Mahallesi'nde bulunan mevcut Pazar Alanına ilişkin (*145 ada, 17-42-47 parseller ve tescil harici alan)* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede;

Planlama alanının Mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile anılan İdarenin 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Pazar Yeri" kullanımında kalmakta olup alanın kuzeydoğu cephesi "ENH Koruma Kuşağı" alanı içinde kaldığı; yapı yaklaşma mesafelerinin 20.00 metre genişliğe sahip imar yolundan 40 metre, 7.00 metre genişliğe sahip imar yollarından ise 5 metre olacak şekilde belirlendiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliğinin; Belediyemiz mülkiyetindeki "Pazar Yeri" vasıflı 145 ada 17, 42 ve 47 parseller ile tescil harici alandan oluşan mevcut pazar alanını kapsadığı; söz konusu alanın, yürürlükteki uygulama imar planı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi uyarınca gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşmuş olduğu ve TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine enerji iletim hattına ilişkin irtifak hakkı tesis edilmesi nedeniyle mevcut parselasyon yapısı meydana geldiği anlaşılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14 üncü maddesi uyarınca belediyeler, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla pazar yerlerinin kurulması ve işletilmesine yönelik hizmetleri yürütmekle görevli ve sorumlu olup, Kanunun 15 inci maddesi kapsamında bu hizmetlerin yerine getirilebilmesi amacıyla gerekli planlama ve düzenlemeleri yapmaya yetkilidir.

Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca pazar alanlarında bulunması gereken zorunlu tesislerin yanı sıra, Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin onuncu fıkrasında "*Zorunlu tesisler dışında ihtiyaca göre belirlenecek diğer tesisler belediyece oluşturulabilir.*", aynı maddenin on birinci fıkrasında ise "*Kapalı pazar yerlerinde, bu maddede öngörülen zorunlu tesislere ilave olarak, pazar yerinin iş hacmi ile burada faaliyet gösterenlerin ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde otopark alanı ile yeterli kapasitede havalandırma sistemi bulunur.*" hükmü yer almaktadır.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişikliklerine ilişkin 26.maddesinin; 1.fıkrasında "*İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*", hükmü ile 2. Fıkrasına "*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında*

öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükmü bulunduğu tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8'inci maddesinde yer alan *"... 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, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz*." hükmü yer aldığı görülmüştür.

Teklif 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan teklifine yönelik yapılan incelemede;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Kötekli Mahallesi'nde yürürlükte bulunan uygulama imar planında "Pazar Yeri" olarak planlı alanın, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri doğrultusunda "Pazar Alanı" olarak düzenlenmesi ile alana ilişkin yapılaşma koşullarının tanımlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi amacıyla hazırlandığı,

Plan değişikliği ile pazar alanının sınırlarında, büyüklüğünde ve ana kullanım amacında herhangi bir değişiklik yapılmadığı; yalnızca mevcut kullanım kararının güncel plan gösterimleri ile uyumlu hale getirilmesi ve Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik kapsamında oluşturulabilecek yapı ve tesislerin plan kararlarıyla tanımlanmasının sağlandığı,

3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca pazar yerlerinin ihtiyacına yönelik idari, teknik ve sosyal hizmet birimleri ile otopark gibi tamamlayıcı kullanımların oluşturulabilmesi mümkün olduğu ve söz konusu düzenlemelerin ana kullanım kararı olan Pazar Alanının ayrılmaz bir parçası niteliğinde olduğu,

Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan park alanı üzerinden geçen mevcut enerji nakil hattına (ENH) ait irtifak alanının bir kısmı planlama alanı içerisinde kaldığından plan değişikliği kapsamında söz konusu alan ENH Koruma Kuşağı olarak düzenlendiği; yapı yaklaşma mesafeleri enerji iletim hattının irtifak alanı dikkate alınarak belirlendiği, plan hükümlerine; "*Proje aşamasında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacak olup, ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir*." hükmü düzenlendiği,

Plan değişikliği kapsamında;

1. *PAZAR ALANI, KENT İÇERİSİNDE SEMT ÖLÇEĞİNDE PAZAR İHTİYACININ KARŞILANACAĞI AÇIK VE KAPALI ALANLARDIR. PAZAR YERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE TANIMLANAN ZORUNLU TESISLER DIŞINDA İHTİYACA GÖRE BELIRLENECEK DİĞER TESISLER BELEDİYESİNCE OLUŞTURULABİLİR. BU ALANLARDA ZEMİN ALTI OTOPARK YERİ YAPILABİLİR.*
2. *PAZAR ALANI'NDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;*

   EMSAL: 2.00, $Y_{ENÇOK}$: 2 KATTIR.

PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

3. *PROJE AŞAMASINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESI DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.*" şeklinde plan hükümlerinin düzenlendiği,

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda "Önlemli Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" için belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notunun düzenlendiği de görülmüştür.

Sonuç olarak; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin; üst ölçekli imar planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 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 hükümlerinin düzenlendiği görülmüş olup UİP-481145946 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 Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun Meclisimizce görüşülerek gerekli kararın alınmasını arz ederim. (01.09.2026)