



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 07.04.2026 tarih ve 60 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Dügerek Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1435 ada 1 parselde kayıtlı parselde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce re'sen hazırlanan İlkokul Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 01.04.2026 tarih ve 15301023 sayılı yazısı ile Muğla İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 01.04.2026 tarih ve E-68215858-754-156933332 sayılı yazısı doğrultusunda İlçemiz, Dügerek Mahallesi 1435 ada 1 parselde kayıtlı Maliye Hazinesine ait 11.509 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde bulunan Şehit İbrahim Karaoğlanoğlu İlkokulu/Ortaokulu binasının deprem performans analiz sonucu doğrultusunda bir yıl önce yıkıldığı, bölge ihtiyacı doğrultusunda söz konusu taşınmaz üzerine 16 derslikli bir ilkokul/ortaokul binası yapılmasının planlandığı bu nedenle yatırımın Millî Eğitim Bakanlığınca 2025 Yılı Temel Eğitim Kurumları İl Yapım Programına alındığı, bununla birlikte Millî Eğitim Bakanlığı Tip Eğitim Yapıları Projeleri içerisinde 16 derslikli eğitim binalarının tümünün zemin + 2 kat olarak hazırlanmış olduğu ancak söz konusu taşınmazın imar durumunda ise zemin + 1 kat yapılara izin verilmesi nedeniyle bir yıldır söz konusu yatırıma başlanamadığı belirtilerek, Dügerek Mahallemiz 1435 ada 1 parselde bulunan taşınmaza 16 derslikli bir ilkokul/ortaokul binası inşa edilebilmesi için söz konusu taşınmazda 3 kat yapı inşa edilmesine uygun olacak şekilde imar planı değişikliği yapılmasının talep edildiği bildirilerek; plan Belediye Başkanlığımıza iletilmiş olan plan teklifi dosyaları doğrultusunda söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasının talep edildiği anlaşılmıştır.

Taşınmazın imar durumuna ilişkin yapılan incelemede; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında; Mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "İlkokul Alanı" ve Mülga Muğla Belediyesi'nin 18.02.2000 tarih ve 170 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "İlköğretim Alanı" kullanımında kaldığı ve yapılaşma koşullarına açıklık getirilmediği tespit edilmiştir.

Belediyemiz arşivinde yapılan incelemede ise; İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 03.03.2026 tarih ve 154968246 sayılı yazısı ile "...*Millî Eğitim Bakanlığı Tip Eğitim Yapıları Projeleri içerisinde 16 derslikli eğitim binalarının tümü zemin + 2 kat olarak hazırlanmış olup taşınmazın imar durumunda ise ancak zemin + 1 kat yapılara izin verildiğinden bir yıldır söz konusu yatırıma başlanamamıştır.*

Mevcut koşullarla Dügerek Mahallesi 1435 ada 1 parselde bulunan taşınmaza 16 derslikli bir ilkokul/ortaokul binası inşa edilmesi elzem olup zemin + 2 kamu yararı gözetilerek kat okul binasının ruhsatlandırılması..." yönünde talepleri bulunduğu anlaşılmıştır.

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



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

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 Kanununun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü uyarınca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce re’sen hazırlandığı anlaşılmıştır.

İmar planı değişikliği teklifine ilişkin olarak; Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan eğitim tesisinin (ilkokul alanı) kapasitesinin artırılması, derslik ihtiyacının karşılanması ve kamu hizmetinin kesintisiz sürdürülebilmesi amacıyla onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “İlköğretim Alanı” olarak tanımlanan planlama alanının, güncel plan gösterim teknikleri doğrultusunda “İlkokul Alanı” olarak düzenlenmesinin önerildiği, taban alanı katsayısı TAKS: 0.40 ve yapı yüksekliği Yençok: 3 kat olarak önerildiği ve teklif kapsamında “*1.İLKOKUL ALANINDA PLANDA GÖSTERİLEN TAKS VE KAT YÜKSEKLİK DEĞERİ İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.*

BU ALANDA TAKS= 0.40’I, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)= 3 KATI GEÇEMEZ.

2.YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYLE BELİRLENECEKTİR.” şeklinde plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önlemler 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-tekniik altyapı dengesini koruyarak ve kamu yararını gözeterek hazırlandığı, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notlarının düzenlendiği görülmüş olup UIP-481130476 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin geldiği haliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun Meclisimizce görüşülerek gerekli kararın alınmasını arz ederim. (07.04.2026)