



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 03.01.2026 tarih ve 24 sayılı kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Bayır Mahallesi, 380 ada, 2 parsel ile 401 ada, 1 parsel ile ilişkin hazırlanan "Trafo ve Park Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

İlçemizin artan enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından daha evvel Başkanlığımıza iletilen ve söz konusu taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Belediye Meclisimizin 03.10.2023 tarihli ve 118 sayılı Kararı ile düzeltildiği haliyle uygun görüldüğü ve Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.11.2023 tarihli ve 47510 sayılı yazısı ile 5216 sayılı Kanununun 7. maddesinin b) fıkrası kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususunda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği anlaşılmıştır. Gelenen süreç içerisinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2025 tarihli ve 419596 sayılı yazısı ile plan değişiklik teklif dosyasına yönelik İdaresince tespiti yapılan eksikliklerin giderilmesi ve plan değişikliği teklif dosyasının belirtilen eksiklikler ve talep edilen diğer hususlar kapsamında düzenlenerek Belediye Meclisimizce yeniden değerlendirilmesi hususunda gereği Başkanlığımıza bildirilmiş olup, ilgili yatırımcı kuruluş nezdinde Başkanlığımıza iletilen 380 ada, 2 parsel ile 401 ada, 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin aynı amaç (trafo ve park alanı) doğrultusunda hazırlandığı anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Anılan ilgili yatırımcı kuruluş tarafından iletilen trafo ve park alanı amaçlı değişiklik tasarısının; İlçemiz, Bayır Mahallesi sınırları dahilinde mülga Bayır Belediyesinin 01.10.2013 tarihli ve 138 sayılı Meclis Kararı ile mülga Muğla Belediyesinin 03.06.2013 tarihli ve 14 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bayır İmar Planı Revizyonuna ait onama sınırları içerisinde yer aldığı, bu planda Trafo ve Park alanı kullanımlarından ibaret 380 ada, 2 parsel ile 401 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazların bir kısmına ilişkin hazırlandığı, öneri mekansal plan kararları nezdinde bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla 380 ada 2 parsel üzerinde bir adet trafo yerinin ayrıldığı, iptal edilen park alanına karşılık bu alanın, 401 ada 1 parselin trafo alanı olarak ayrılan kısmının park alanı olarak planlanması suretiyle eşdeğer büyüklükte karşılandığı, plan değişikliği teklifine ilişkin yedi (7) adet plan hükmü düzenlendiği, alınacak güvenlik tedbirleri ile uyulması gereken ilgili yasal düzenlemelerin yanı sıra; plan notlarının 6. maddesinde trafo tesisinin komşu parsel sınırlarına 1.00 mt.'den daha fazla yaklaşmayacağı yönünde bir adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile yapılması planlanan bu düzenlemeler neticesinde, trafo tesisi için belirlenen trafo alanına ait yer seçimi, 380 ada 2 parsel üzerindeki park alanı üzerinden yapılmış ve iptal edilen park alanına karşılık bu kullanım alanı, eşdeğer büyüklükte olmak üzere hizmet etki alanı içerisinde ayrılmıştır. Eşdeğer büyüklükte ayrılan söz konusu park alanı, 401 ada 1 parselin trafo alanı olarak ayrılan kısmının park alanı şeklinde planlanması suretiyle elde edilmiş ve nitekim öneri mekansal plan kararları nezdinde trafo ve park alanlarından ibaret sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin bu düzenlemelerin, her bir kullanım alanının plan değişikliğine konu edilen sahalar içerisinde eşdeğer büyüklükte olmak üzere hizmet etki alanı içerisinde transferi suretiyle tertip edildiği anlaşılmıştır. Yapılan bu düzenlemelere karşılık konunun ilgili mevzuatları kapsamında yapılan incelemede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (3) fıkrasının b) bendinde yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin imar planı değişikliği adı altında yapılacak düzenlemelerin hangi şartlar altında tesis edilebileceği ifade edilmiş ve bu nitelikteki alanların kaldırılması veya küçültülmesi durumunda bu tesislerin hizmet etki alanı içinde eşdeğer büyüklükte ayrılması, ayrıca yüzölçümü ve konum özelliklerinin korunması hususu şart koşulmuştur. İlgili yasal düzenlemeler kapsamında trafo ve



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

park alanı amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi ile önerilen mekânsal plan kararlarının, mevzuatının gerektirdiği şartlara uygunluğu ölçüsünde hazırlandığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ait alansal büyüklükler ile mevcut donatı dengesinin korunduğu ve yapılan bu düzenlemelerin mevzuatında belirtilen haller kapsamında tesis edildiği anlaşılmıştır.

Meri uygulama imar planı kararları üzerinde yapılması planlanan bu değişikliklere ilişkin ilgili diğer yasal düzenlemeler kapsamında yapılan incelemede, anılan Yönetmeliği 23. maddesinin (1) fıkrasında; *“Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.”* denilmekle birlikte, 24. maddesinin (2) fıkrası ise; *“Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.”* hükmüne amirdir. Plan değişikliği onama sınırları içerisinde yer alan fonksiyonlara ait belirlenen sınırlar ve bu fonksiyonların yüzölçümüne ve yer seçimine ait kararların bir bütün olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yukarıda anılan ilgili maddeleri kapsamında meri nazım imar planına aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Diğer taraftan yine ilgili yönetmeliğinin 26. maddesinin (3) fıkrasının a) bendinde sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluş görüşlerinin alınmasının yasal bir zorunluluk olarak ortaya çıkmasından kaynaklı olarak, Belediye Başkanlığımızın görev, yetki ve sorumluluk sahası içerisinde yer alan bu kullanım alanları üzerinde yapılması planlanan düzenlemelere ilişkin sırasıyla; Belediyemiz Park ve Bahçeler Müdürlüğü ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün konuya esas görüşleri temin edilmiştir. Açıklanan konuların yanı sıra; 3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesinin ilgili bölümünde; *“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.*

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.” şeklinde amir olunan hüküm çerçevesinde, plan değişikliği teklifinin kamusal ihtiyaçlar ölçüsünde teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda hazırlanarak plan bütünlüğü içerisindeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunduğu, mevzuatının bir gereği olarak Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun plan müellifince hazırlanarak dosyası içerisinde sunulduğu tespit edilmiş olup, öneri mekansal plan kararları nezdinde değişiklik tasarısının anılan Kanun maddesinde belirtilen sınırlayıcı hükümlere tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında yapılan incelemede ise; kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda değer artış payının alınmayacağı hususunun, anılan Yönetmeliğin “değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlığı altında yer alan 7. maddesinin (2) fıkrasında açıkça ifade edildiği, plan değişikliği teklifinin kamu (Belediye) mülkiyetine ait taşınmazlar üzerinde hazırlanması ve plan değişikliği işleminin konusunu teşkil eden Trafo tesisinin kamu yatırımı niteliği taşımasından mütevellit, plan değişikliği teklifine dair bu Yönetmelik hükümleri kapsamında bir işlem tesis edilmesine yer olmadığı değerlendirilmiştir.

Öneri mekansal plan kararları ile mezkur yasal düzenlemelerin yanı sıra; yerleşime uygunluk değerlendirmesi bakımından plan değişikliği teklifine konu taşınmazlara ilişkin hazırlanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporlarının Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünce 03.09.2024



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

tarihinde onaylandığı ve söz konusu taşınmazların her birinin yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından Önlemler Alan 5.2. olarak belirlendiği, öte yandan yeni teklif dosyası üzerinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.05.2025 tarihli ve 419596 sayılı yazısında tespiti yapılan eksiklikler ile belirtilen diğer hususlara yönelik gerekli düzeltmelerin yapıldığı ayrıca tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan konular çerçevesinde Trafo ve Park Alanı kapsamında sınırlı bir düzenlemeye konu olan değişiklik tasarısının, tabi olduğu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin anılan ilgili hükümlerine uygunluğu ölçüsünde hazırlandığı, UİP-481124521 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin bu haliyle; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi ile birlikte anılan mevzuatların diğer ilgili hükümlerine uygun olduğu anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz. (20/02/2026)