



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 07/07/2026 tarih ve 137 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Cedit Mahallesi, Trafo (Yeniköy TR1A) ve Park Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından iletilen trafo ve park alanı amaçlı değişiklik tasarisının; İlçemiz, Cedit Mahallesi sınırları dahilinde mülga Muğla Belediye Meclisinin 04.05.1998 tarihli ve 173 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Muğla (Kötekli-Yeniköy) İmar Planı ile Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarihli ve 187 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait onama sınırları içerisinde yer aldığı, bu planlarda imar yolu ve park alanı kullanımlarından ibaret bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlandığı, öneri mekansal plan kararları nezdinde bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması maksadıyla bir adet trafo yerinin ayrıldığı, plan değişikliği teklifine ilişkin beş (5) adet plan hükmü düzenlendiği ve 4 nolu plan hükmünde trafo tesisleri için yapı yaklaşma sınırlarının yoldan 3.00 mt. ve diğer tüm yönlerden 1.00'er mt. olarak belirlendiği tespit edilmiştir. Plan değişikliği teklifi ile yapılması planlanan bu düzenlemeler neticesinde, trafo tesisi için belirlenen trafo alanına ait yer seçimi park alanı üzerinden yapılmış ve iptal edilen park alanına karşılık bu kullanım alanı eşdeğer büyüklüğün üzerinde olmak üzere hizmet etki alanı içerisinde ayrılmıştır. 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 ve ayrıca yüzölçümü ve konum özelliklerinin korunması hususu şart koşulmuştur. Yine anılan Yönetmelik maddesinin c) bendinde ise; iptal edilen yol alanlarına karşılık bu alanların düzenleme ortaklık payından elde edilen park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alan kullanımları altında planlanabileceği ayrıca hüküm altına alınmıştır. İlgili yasal düzenlemeler kapsamında trafo ve park alanı amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifinin mevzuatının gerektirdiği şartlar ölçüsünde hazırlandığı, buna göre; öneri trafo alanına karşılık iptal edilen park alanının hizmet etki alanı içerisinde ve eşdeğer büyüklüğün üzerinde ayrıldığı, düzenleme ortaklık payı adı altında kamu kullanımına kazandırılan imar yolunun ise park alanı kullanımına ayrılmak suretiyle mevzuatında belirtilen haller kapsamında planlandığı 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



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

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 -mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarihli ve 194 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ile Muğla Büyükşehir Belediyesinin 12.11.2020 tarihli ve 186 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinden müteşekkil- meri nazım imar planı kararlarına 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, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ile Fen İşleri Müdürlüğü'nün konuya esas uygunluk görüşleri temin edilmiştir. Plan değişikliği teklifine esas diğer ilgili bilgi ve belgeler yönünden yapılan incelemede ise sırasıyla; Belediyemiz Yapı Kontrol Müdürlüğü ile Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün konuya ilişkin yazılarının dosyasında ayrıca mevcut bulunduğu görülmüştür. Hukuk İşleri Müdürlüğü'nce yargı kararları nezdinde herhangi bir dava kaydının bulunmadığı bildirilmiş, ancak yapı varlığına yönelik düzenlenen Yapı Kontrol Müdürlüğü yazısında ise; mevcut park alanı üzerinde bir adet ruhsatlı büfe yapısının mevcut bulunduğu ifade edilmiştir. Her ne kadar aynı kullanım alanı içerisinde yer alsada; söz konusu bu büfe yapısının konumu itibarıyla, park alanının trafo tesisi için ayrılan kısmı üzerinde yer almadığı tespit edilmiştir. Açıklanan konuların yanı sıra; 3194 sayılı İmar Kanunun 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 eline geçmiş bir kısım tescil harici alan 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.



T.C.
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

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-481141696 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. (21/07/2026)