



T.C.  
**MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR KOMİSYON RAPORU**

**MECLİS BAŞKANLIĞINA**

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 03.01.2023 tarih ve 12 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Kötekli Mahallesi, Bağlarbaşı Mevkiinde yer alan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Diyanet İşleri Başkanlığı (Menteşe İlçe Müftülüğü) adına tahsisli 115 ada 6 parsel numarasında kayıtlı fiili durumda cami alanı olarak kullanılmakta olan taşınmaz üzerinde; plan müellifi Barış ÇERÇİ'ye hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca dosyasında yapılan incelemede;

Plan yapım gerekçesine ilişkin Diyanet İşleri Başkanlığı (Menteşe İlçe Müftülüğü)'nün Başkanlığımıza hitaplı 26.12.2022 tarih ve 3231039 sayılı yazısında “*Menteşe ilçesi Kötekli Mahallesi Bağlarbaşı Mevkiinde yer alan mülkiyeti Diyanet İşleri Başkanlığı Menteşe İlçe Müftülüğü adına tahsisli 115 ada, 6 parsel üzerinde yıkılıp yeniden inşa edilmesi planlanan Kötekli Camii'nin imar durumunda belirlenen yükseklik ile projede belirlenen yüksekliğin uyumsuz olduğundan, dini tesis alanındaki yüksekliğin serbest bırakılması ya da projedeki yüksekliğe göre değiştirilmesine yönelik plan değişikliği yapılması...*” denildiği,

Mülkiyet bilgisine ilişkin olarak; ilçemiz, Kötekli Mahallesi, 115 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz hazine adına kayıtlı iken 327sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca Milli Emlak Dairesi Başkanlık Makamının 24.06.2022 tarih ve 3994306 sayılı olurları ile Diyanet İşleri Başkanlığı (Menteşe İlçe Müftülüğü) adına tahsisinin uygun görüldüğü,

Diyanet İşleri Başkanlığınca cami inşa süreçlerini yürütmek amacıyla hazırlanan ve 17.08.2021 tarih ve 1537742 sayılı Başkanlık Oluru ile uygulamaya konulan "Cami Planlama ve Tasarımı Kılavuzu"nun “1.4. İmar Planı Hazırlanırken Dikkat Edilecek Hususlar” başlıklı g) maddesinde “*İmar planının hazırlanma aşamasında, plan sınırı dahilinde ibadet alanı kullanımı olan imar planları ve plan değişiklikleri için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8 inci maddesi de dikkate alınarak, Diyanet İşleri Başkanlığı'nın imar planına esas görüşünün alınması zorunludur. ....*” ibaresi bulunduğu, plan dosyası içerisinde Diyanet İşleri Başkanlığı'nın imar planına esas görüşünün bulunmadığı ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 25.01.2023 tarih ve 26926 sayılı yazısı ile de Diyanet İşleri Başkanlığı'ndan imar planı değişikliğine esas kurum görüşünün talep edildiği,

Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 25.01.2023 tarih ve 26926 sayılı yazısına cevaben 31.01.2023 tarih ve 3375123 sayılı yazısı ile “*...söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasında Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*” yönünde görüş bildirildiği,

Söz konusu taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde “Kentsel Yerleşik Alan”, Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda “Kentsel Yerleşme Alanı” kullanımında kaldığı, mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda ve mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2022 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı'nda “Dini Tesisler Alanı (Cami)”nda kaldığı ve 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı'nda ve plan hükümlerinde dini tesis alanlarına ilişkin bir hüküm bulunmadığı,



**T.C.**  
**MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR KOMİSYON RAPORU**

Planlama alanına ilişkin; daha önce alınan mahkeme kararları ve/veya devam etmekte olan dava olup olmadığına ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğünün 19.12.2022 tarih ve 24181 sayılı yazısı ile Kötekli Mahallesi, 115 ada 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait Müdürlük arşivinde herhangi bir dava kaydına rastlanılmadığı; söz konusu alandaki yapıların yasal durumuna ilişkin Yapı Kontrol Müdürlüğünün 08.12.2022 tarih ve 23244 sayılı yazısı ile müdürlük arşivinde herhangi bir ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine rastlanılmadığı, Menteşe İlçe Müftülüğünden temin edilen JMPR7H5N belge numaralı, 3055880 başvuru numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile caminin 1962 yılından beri ibadete açık olduğuna dair Cami İbadete Açılış Beratı bulunduğu ve

26.12.2017 tarihinde Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu ve eki yerleşime uygunluk haritasında planlama alanının “Önleml Alanlar-5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1.)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca Cami Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik yapılan incelemede ve değerlendirmede,

Plan değişikliği onama sınırının 115 ada, 6 numaralı parselin mülkiyet sınırlarına göre belirlendiği, parselin kullanım amacının aynen korunarak yapılaşma koşullarının tanımlandığı, Menteşe İlçe Müftülüğü'nün 26.12.2022 tarih ve 3231039 sayılı talebi uyarınca caminin projelendirme aşamasına ilişkin kararlar getirmek amacıyla bu kullanım alanına yönelik; plan hükümlerinin (1) maddesinde “*Cami Alanı; ibadet yerinde isabet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları ifade eder.*” ve plan hükümlerinin (2) maddesinde “*Bu alanlarda; yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, alanın yakın çevresinin silüeti etkilenmemesi esas alınacak olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir.*” şeklinde plan hükmü düzenlendiği, yapılaşmaya dair plan hükümlerinin (3) maddesinde;

*“Yapılaşma Koşulları:*

*İnşaat Düzeni: Ayrık Nizam*

*Yapı Yaklaşma Mesafeleri: Yoldan en az 5 m, komşudan en az 3 m*

*YENÇOK: Serbest*

*Diğer yapılaşmaya ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli olup ilgili Belediye tarafından onaylanacak olan avan projeye göre uygulama yapılacaktır.”* şeklinde plan hükmü düzenlendiği ve Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notunun düzenlendiği görülmüştür.

Plan teklifi ekinde sunulan Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporuna yönelik yapılan incelemede; plan teklifi ile meri imar planı alan kullanım kararının aynen korunması sebebiyle nüfus artışına yönelik plan kararı üretilmediği, sosyal ve teknik altyapı standartlarının düşürülmediği ve düzenleme ortaklık payı içerisinde azalmaya sebep olunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 8.maddesinde parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz hükmü bulunsa da anılan maddenin son bendinde yer alan “ ... 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

*Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 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 bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü çerçevesinde kamu mülkiyetindeki alanlarda parsel bazlı plan değişikliği yapılabileceği, plan değişikliği onama sınırının mülkiyet sınırlarına göre belirlenebileceği değerlendirilmiştir.*

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi plan hükümleri incelenmiş olup;

- 3 numaralı plan hükmünde yer alan Y<sub>ENÇOK</sub> değerinin “13.50 Metre” olacak şekilde düzenlenmesi,

ve plan hükümlerine “Caminin bulunduğu yerleşim biriminde ihtiyaç ve beklentileri karşılayacak şekilde, fiziki çevre ve iklim koşullarına uygun, mimari, estetik, işlevsellik ve kapasite açısından yeterli nitelikte inşa edilmesini sağlamak ve cami inşa süreçlerini yürütmek amacıyla "Cami Planlama ve Tasarımı Kılavuzu"nda belirtilen mimari oranlar dikkate alınarak kılavuzda belirtilen usul ve esaslara uyulması zorunludur.” şeklinde hüküm eklenmesi

doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması ve TEKLİF-481000430 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin düzeltildiği 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. (01/02/2023)