



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

**MECLİS BAŞKANLIĞINA**

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 07.02.2023 tarih ve 27 sayılı kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyinde orman kadastro sınırı ve güneyinde doğal ve kentsel sit alanı arasında kalan yaklaşık 52 ha-lık alana ilişkin Muğla Büyükşehir Belediyesinin 10.11.2022 tarih ve 234 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Menteşe (*Düğerek II. Kısım*) 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı plan ana kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile kamu kurum ve ilgili yatırımcı kuruluşların görüşleri çerçevesinde hazırlanan Düğerek II. Kısım 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca dosyasında yapılan incelemede;

Planlama alanına yönelik mevcut imar planı olan Mülga Muğla Belediye Meclisinin 09.07.2003 tarihli ve 78 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan onama sınırları ve alan kullanım kararı getirilmiş olan alanları da kapsayacak şekilde yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde imar uygulaması sırasında bazı sorunlarla karşılaşmış olması ve imar uygulamalarının neticelendirilememesi, meri uygulama imar planı planlama alanı içerisinde "Özel Orman Nitelikli Orman Alanı" alan kullanım kararı getirilmiş olan eski 940 (1375/24), 941 (1375/23), 942 (1375/22), 943 (1375/21), 944 (1375/20), 945 (1375/19) nolu parsellerin Muğla Kadaströ Mahkemesi'nin 1996/26 esas numaralı, 1996/38 karar numaralı kararı ile özel orman statüsünden çıkarılmış olması, Mülga Muğla Belediyesi'nin 02.03.2010 tarih ve 52 sayılı meclis kararı ile onaylı imar planının revize edilmesi gerekliliği karar altına alınmış olması ve nihai olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca; mülga Muğla Belediyesinin 09.07.2003 tarih ve 78 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Düğerek 2.Kısım Uygulama İmar Planının, Muğla Menteşe (*Düğerek II. Kısım*) 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde revize edilmesi ihtiyacı ortaya çıktığı anlaşılmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediyesince onaylanan Düğerek II. Etap 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kararları kapsamında yapılan incelemede, 2045 projeksiyon yılına ait kabul edilen 2338 kişilik nüfus büyüklüğü çerçevesinde planlama alanına ilişkin karar getirilen başlıca arazi kullanım biçimlerinin; "Düşük Yoğunluklu (85 ki/ha) 'Gelişme Konut Alanı", "Sosyal Altyapı Alanları", "Kentsel Çalışma Alanları", "Açık ve Yeşil Alanlar" ve "Teknik Altyapı Alanları" ile birlikte ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların görüşleri doğrultusunda bu planda ayrılan "Su, Atıksu ve Atık Sistemleri" ve "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar" şeklinde yedi ana başlıkta belirlendiği tespit edilmiştir.

Düğerek II. Kısım 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan ana kararları kapsamında yapılan incelemede, bu planda belirlenen arazi kullanım biçimlerinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen uygulama imar planı tanımına ve meri nazım imar planı plan kararlarına uygunluğu ölçüsünde uygulama imar planının ölçeğinin gerektirdiği detay düzeyinde hazırlandığı, bununla birlikte ölçeğine bağlı olarak alt yapı ve üst yapıya ilişkin meri nazım imar planında gösterilmeyen (trafo alanı, yaya yolu, bisiklet yolu, bisiklet parkı vb.) mekânsal plan kararlarının, kamu kurum ve ilgili yatırımcı kuruluşların uygun görüşleri çerçevesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ayrıldığı tespit edilmiştir.



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

26.12.2017 tarihinde Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu ve eki yerleşime uygunluk haritasında ve 24.12.2020 tarihinde Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve eki yerleşime uygunluk haritasında planlama alanının "Önemli Alanlar-5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1.)" ve "Önemli Alanlar-2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1.)" olarak değerlendirildiği; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana ve bu alanlarda alınması gereken önlemlerin plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Düğerek II. Kısım 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda belirlenen arazi kullanım biçimlerine yönelik plan hükümleri kapsamında yapılan incelemede sırasıyla;

- Gelişme Konut Alanlarına ilişkin meri nazım imar planında belirlenen tek yoğunluk değeri kapsamında bu kullanım alanlarına yönelik yapılaşma şartlarının yapı nizamı Ayırık olmak üzere; TAKS/KAKS değeri verilmiş alanlarda TAKS değerinin 0.20, KAKS değerinin 0.40 ve maksimum bina yüksekliğinin 7.50 m. (2 kat), minimum ifraz şartının 750 m<sup>2</sup> olarak belirlendiği; EMSAL değeri verilmiş alanlarda Emsal: 0.40 ve maksimum bina yüksekliğinin 7.50 m. (2 Kat) olarak düzenlendiği, minimum ifraz şartının 1500 m<sup>2</sup> olarak belirlendiği,
- Ticaret Alanı kullanımına ilişkin belirlenen yapılaşma şartlarının; Emsal: 0.60, maksimum bina yüksekliği 9.50 m. (2 Kat) olarak düzenlendiği,
- Belediye Hizmet Alanı kullanımına ilişkin belirlenen yapılaşma şartlarının; Emsal: 0.60, maksimum bina yüksekliği 2 Kat olarak düzenlendiği; bu alanda teknik hizmetlere ilişkin su deposu, terfi merkezi, itfaiye yeri, acil yardım ve kurtarma, belediye depoları, idari sosyal ve kültürel merkez vb. kullanımların yer alabileceği,
- Cezaevi olarak ayrılan Resmi Kurum Alanı kullanımına ilişkin belirlenen alanda yapılaşma şartlarının; Emsal: 0.60, maksimum bina yüksekliği 9.50 m (3 Kat) olarak düzenlendiği,
- Eğitim Tesisleri Alanı adı altında bu planda Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul kullanımlarına ayrılan her bir alt kullanım türüne ilişkin yapılaşma şartları, Emsal: 0.60 olarak düzenlendiği, kat yükseklik değerlerinin ise; maksimum 2 kat olarak belirlendiği,
- Sağlık Tesisleri Alanı (Aile Sağlığı Merkezi) kullanımına ilişkin belirlenen yapılaşma şartlarının Emsal: 0.60, maksimum bina yüksekliği 2 Kat olarak düzenlendiği,
- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarına ilişkin belirlenen yapılaşma şartları, her bir kullanım alanı için Emsal: 0.60, maksimum bina yüksekliği 2 Kat olarak düzenlendiği,
- Cami kullanımına ayrılan ibadet yerlerinde Emsal değerinin 0.60 olarak belirlendiği, yapılaşmaya dair diğer koşulların Belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirleneceğine yönelik plan hükmü düzenlendiği ve
- Katlı Otopark Alanı kullanımına ilişkin belirlenen yapılaşma şartlarının Emsal: 2.00, maksimum bina yüksekliği 2 Kat olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan hükümlerine yönelik yapılan değerlendirmede:

"3.Genel Hükümler" başlığı altına yer alan "3.10.PLANLAMA ALANININ KUZEYDOĞUSUNDA YER ALAN İMAR ADALARINDA İKİNCİL AFET RİSKLERİNDEN KORUNMAK (KAYA DÜŞMESİ VB.) AMACIYLA İLGİLİLERİ VE İDARESİNCE İSTİNAT DUVARI, HENDEK VB. GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR." maddesinin "3.10. PLANLAMA ALANININ KUZEY VE KUZEYDOĞUSUNDA YER ALAN 10 METRELİK İMAR YOLUNDAN CEPHE ALAN İMAR ADALARININ KUZEY CEPHELERİNDE VE ORMAN ALANINA SINIR İMAR YOLLARINDA



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

*İKİNCİL AFET RİSKLERİNDEN KORUNMAK (KAYA DÜŞMESİ VB.) AMACIYLA İLGİLİLERİ VE İDARESİNCE İSTİNAT DUVARI, HENDEK, SEDDE VB. GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.”* Şeklinde düzeltilmesine,

“3.Genel Hükümler” başlığı altına yer alan 3.17.5 maddesine “*CİHANNÜMA KARAKTERİNDEKİ ALT KAT İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYESLER EMSALE DAHİLDİR.*” Hükümünün ilave edilmesine,

“4.Uygulama Hükümleri” başlığı altına yer alan “4.1. Gelişme Konut Alanları”na ilişkin emsal verilmiş alanlarda yer alan tek yapı oturma alanı en çok 150 m<sup>2</sup> ifadesinin kaldırılarak; taks/kaks ve emsal verilmiş alanlara ilişkin “Tek Yapı Oturma Alanı En Çok 300 m<sup>2</sup>’dir.” hükmünün ilave edilmesine,

“4.Uygulama Hükümleri” başlığı altına yer alan “*BİNALARIN KENDİ ENERJİLERİNİ ÜRETMEŞİ AMACIYLA FOTOVOLTAİK PANELLER, RUHSAT AŞAMASINDA BAHÇE İÇİ HARİCİNDEKİ BİR ALANDA PROJELENDİRİLEBİLİR.*” maddesine “*FOTOVOLTAİK PANELLERİN YAPILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5/8.MADDESİNDE BELİRTİLEN ORANLAR ÇERÇEVESİNDE VE YAPININ KULLANDIĞI EMSAL ALANININ %10’U KADARI ALAN, ÇATIDA SON KAT İLE BAĞLANTILI PİYES ŞEKLİNDE EMSAL HARİCİ KULLANILABİLİR. ANCAK BU DURUMUNDA SÖZ KONUSU SİSTEMİN ÇALIŞTIĞINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARDAN ONAYLAR ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ..*” hükmünün ilave edilmesine,

“4.2. Kentsel Çalışma Alanları” başlığı altına yer alan “4.2.1. Ticaret Alanları”na ilişkin hükümlere “Tek Yapı Oturma Alanı En Çok 600 m<sup>2</sup>’dir.” hükmünün ilave edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu **UİP-5213,5** Plan İşlem Numaralı Dügerek II. Kısım 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, üst ölçekli plan kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince düzeltildiği şekliyle işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclisimize gerekli kararın alınmasını arz ederiz. (01.03.2023)