



# MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, AKKAYA MAHALLESİ, ATA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İMAR PLANI



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ocak 2024

## İÇİNDEKİLER

1. 30/10/2023-29/11/2023 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARINA YASAL ASKI SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ.....	1
1.1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	1
1.2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ .....	3

## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

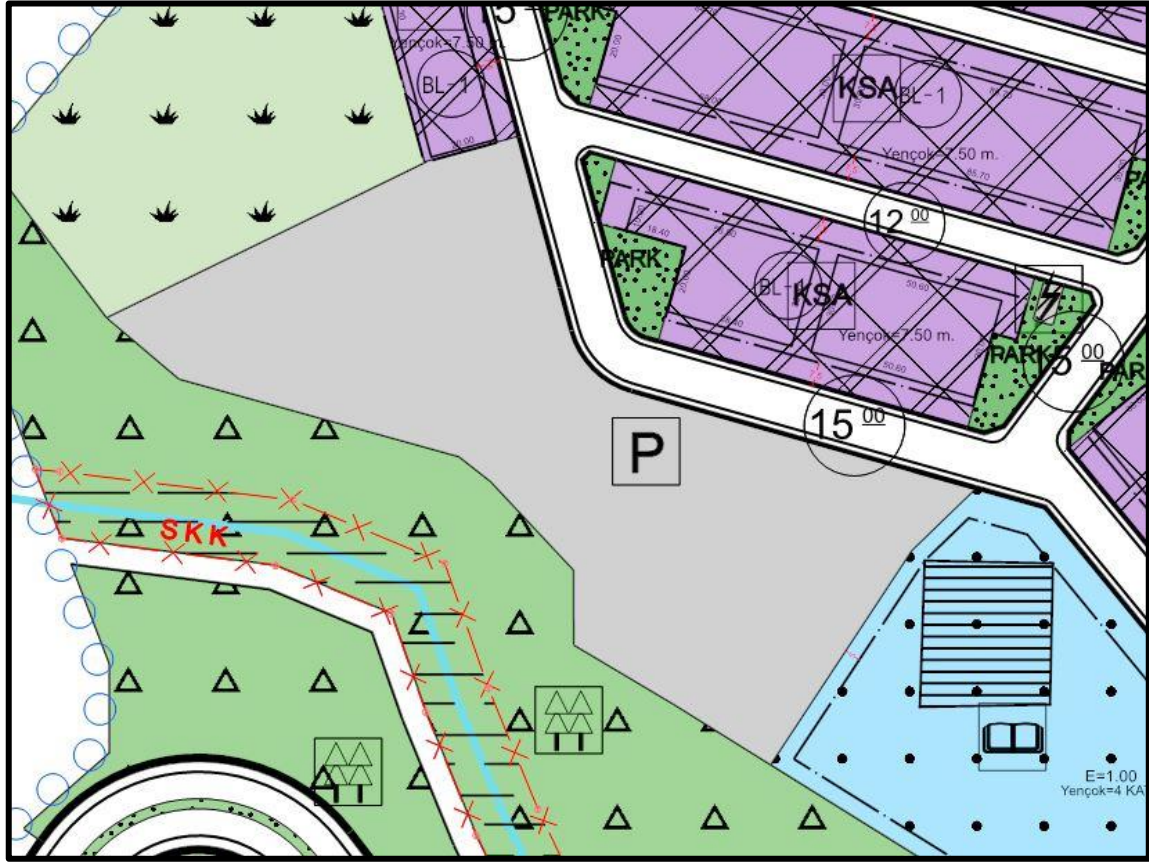
Harita 1. Mer'i İmar Planı .....	2
Harita 2. Öneri İmar Planı Değişikliği .....	2

## 1. 30/10/2023-29/11/2023 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARINA YASAL ASKI SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

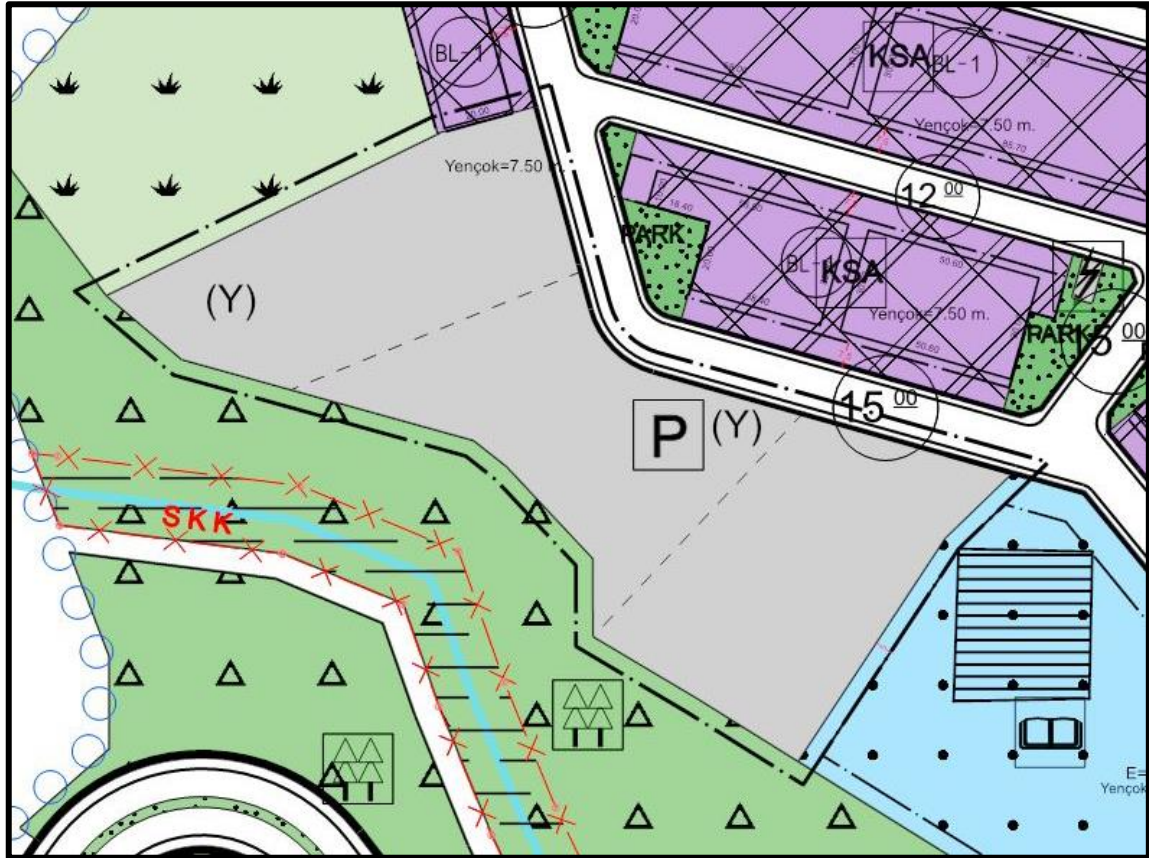
Bu rapor; Muğla İli Menteşre İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin hazırlanan; 05.10.2023 tarih ve 7631701 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan ve 30/10/2023-29/11/2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan “Muğla İli Menteşre İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”na askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu uygun görülen 1 adet imar planı değişikliği ve 7 adet plan notu değişikliği için hazırlanmıştır.

### 1.1.İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “7.Plan Hükümlerinin otopark alanlarına ilişkin 14.2. maddesinde “Planlama alanının kuzeybatısında yer alan (Y) notasyonu ile gösterilen genel otopark alanında ilgili idarenin izni ile yediemin deposu yapılabilir. Bu alanda kademe hattı ile ayrılan alanların her biri yediemin deposu olarak kullanılmak kaydıyla ifraz edilebilir. Yedi emin otoparkı olarak ayrılan alanda 25.08.2016 tarih ve 29810 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Lisanslı Yediemin Depoları Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.” hükmüne karşılık plan paftası üzerinde revizyon planlama alanının kuzeybatısında yer alan otopark alanında herhangi bir notasyon bulunmadığı ve kademe hatlarının paftası üzerinde işli olmadığı tespit edilmiş olup otopark alanına (Y) notasyonunun ve kademe hatlarının plan paftası üzerinde işlenerek uyumsuzluğa konu alanların revize edilmesi gerekmektedir.” hususlarında yapılan itiraz uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak kademe hattı ve (Y) notasyonu plana işlenmiştir.



Harita 1. Mer'i İmar Planı



Harita 2. Öneri İmar Planı Değişikliği

## 1.2. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1. Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “Küçük Sanayi Alanı’na ilişkin plan hükümlerinin 1.maddesinde “Planlama sahasında hazırlanacak her ölçekteki mimari projede Muğla Büyükşehir Belediyesi, Menteşe Belediyesi ve Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi’nden görüş alınacaktır.” hükmü yer almaktadır.

*Bu hüküm, Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin planlama ve ruhsat sürecine dahil olmasını öngörmektedir. Ancak hukuken, planlama ve imar süreçlerine ilişkin resmi görüşler ve yetkiler, yerel yönetimler ve ilgili kamu kurumları tarafından belirlenmektedir. Bu nedenle, Kooperatiften "resmi görüş alınması" uygulaması, yasalara ve mevzuata uygun değildir.*

*Bu kapsamda ilgili plan hükmünden Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi’nden görüş alınması ibaresinin kaldırılması yönünde konunun ele alınıp imar planları ve plan açıklama raporlarında gerekli düzeltme ve düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.” hususlarında yapılan itiraz uygun görülmesi olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “Planlama sahasında hazırlanacak her ölçekteki mimari projede Muğla Büyükşehir Belediyesi, Menteşe Belediyesi’nden görüş alınacaktır.” olarak değiştirilmiştir.*

2. Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “Plan Hükümlerinin “C. Gıda Maddeleri İmalciliği ve Soğuk Hava Depolanana ilişkin Bu alanlarda yapılaşma şekli blok nizam 1 kat olan yapı adalarında Yençok: 7.50 metre (1 kat) olup istenilmesi halinde asma kat yapılabilecektir. Ada düzeni olan yapı adasında e:1.00 Yençok: 9.50 metre ( 2 kat) ve ada düzeni olan yapı adasında e:1.00 Yençok: 6.50 metre ( 1 kat) yapı nizamı ayrı nazım olacaktır.

*Minimum ifraz şatı: 600 m<sup>2</sup>’dir.*

*Parsel boyu; 30 metrex20 metre,*

*Paftasında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. C Bölgesine ait plan paftasına ilişkin yapılan incelemede ise “Blok Nizam 1 kat ve Yençok: 7.50 metre”, “Emsal: 0.70 ve Yençok: 6.50” ile “Emsal: 0.70 ve Yençok: 9.50” yapılaşma koşullarına sahip imar adalarının olduğu ve plan hükümleri ve plan paftası ile ilişkilendirildiğinde emsal değerleri arasında bir çelişki olduğu tespit edilmiştir.*

*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Genel Planlama Esasları” başlıklı 7. Maddesinde yer alan “b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.” hükmü gereği Plan Hükümlerinin “C. Gıda Maddeleri İmalciliği ve Soğuk Hava Depoları”na ilişkin hükümleri ile plan paftası arasındaki emsal değerleri arasındaki*

*bu çelişkinin ve ikiliğin ortadan kaldırılması gerekmektedir. hususlarında yapılan itiraz uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “Ada düzeni olan yapı adasında E:0.70 Yençok: 9.50 metre ( 2 kat) ve ada düzeni olan yapı adasında E:0.70 Yençok: 6.50 metre ( 1 kat) yapı nizamı ayırık nazım olacaktır.” olarak değiştirilmiştir.*

3. Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilen 29.11.2023 tarih ve 48058 sayılı dilekçede “*Plan Hükümlerinin 1.5. maddesinde “Mimari projelerde belirlenen cephe imalatlarına harfiyen uyulacak olup ölçüsünden bağımsız olarak görünümü bozacak nitelikte çıkma vb. imalatlara izin verilmez.” hükmü yer almaktadır. Mimari projelerin, kesinleşen uygulama imar planlarına ve parselasyon planlarına uygun hazırlanması zorunludur. Bu kapsamda anılan 1.5. numaralı plan hükmünün "Onaylı uygulama imar planı revizyonuna göre hazırlanacak mimari projelerde belirlenen cephe imalatlarına uyulacak olup ölçüsünden bağımsız olarak görünümü bozacak nitelikte çıkma vb. imalatlara izin verilmez." şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.” hususlarında yapılan talepler uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “Onaylı uygulama imar planı revizyonuna göre hazırlanacak mimari projelerde belirlenen cephe imalatlarına uyulacak olup ölçüsünden bağımsız olarak görünümü bozacak nitelikte çıkma vb. imalatlara izin verilmez” olarak değiştirilmiştir.*
4. Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “*Plan Hükümlerinin Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin 1.9. maddesinde "Plan bütününde kırmızı kot vaziyet planı doğrultusunda oluşturulacak olup, kırmızı kot oluşturulmadan yapı ruhsatı verilmeyecektir." hükmünün “Plan bütününde kırmızı kot parselasyon planı aşamasında ilgili kurumların görüşleri alınarak oluşturulacak olup, kırmızı kot oluşturulmadan yapı ruhsatı verilmeyecektir. ” şeklinde düzenlenmesinin daha uygun olacağı mütalaa edilmektedir.” hususlarında yapılan itiraz uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “Plan bütününde, kırmızı kot parselasyon planı aşamasında ilgili kurumların görüşleri alınarak oluşturulacak olup kırmızı kot oluşturulmadan yapı ruhsatı verilmeyecektir.” olarak değiştirilmiştir.*
5. Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilen 29.11.2023 tarih ve 48058 sayılı dilekçede “*Ticaret Alanları'na ilişkin plan hükümlerinin 3.maddesinde "Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, imalatlar ver alamaz. Sığınak yönetmeliği kapsamında yapıların altına ada bütününde sığınak yapılabilir." hükmü yer almaktadır. Müdürlüğümüzce bu yapılaşmanın sığınan erişimini etkileyeceği öngörülmektedir. Ayrıca adada bulunan park alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesine göre yapılaşma koşulları*

*içerisinde sığınak kullanımı yer almamaktadır. Yönünde görüş bildirilmiş olup Ticaret Alanları'na ilişkin hükümlerinin gözden geçirilmesi gerekmektedir.” hususlarında yapılan talepler uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, imalatlar yer alamaz.” olarak değiştirilmiş, “Sığınak yönetmeliği kapsamında yapıların altına ada bütününde sığınak yapılabilir” kısmı plan notundan çıkartılmıştır.*

6. Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “*Park Alanları'na ilişkin plan hükümlerinin 13.maddesinde "Bu alanlarda maksimum Emsal=0.03 ve Yençok =4.50 m. 'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.t, açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir." hükmü yer almaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları” başlıklı 19. Maddesinin e. Bendinde ise “Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla; 2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,” hükmü yer almakta olup teklif plan hükmü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19/c bendine aykırılık teşkil etmektedir.” hususlarında yapılan itiraz uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak plan notu “bu alanlarda açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. Birimler yer alabilir.” olarak değiştirilmiştir.*
7. Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesi tarafından verilen 28.11.2023 tarih ve 48.23.376 sayılı dilekçede “*Atıksu Tesisleri, Alanı (Arıtma. Terfi Merkezi)” ile "Teknik Altyapı” alan kullanımları için herhangi bir yapılaşma koşulu tanımlanmamış ve yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmemiştir. Bu doğrultuda: tehlike arz edebilecek durumların oluşmaması amacıyla konunun ele alınıp uygulama imar planı ve plan açıklama raporunda gerekli düzeltme ve düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.” hususlarında yapılan itiraz uygun görülmüş olup, gerekli düzenlemeler yapılarak,*



#### 15. ATIKSU TESİSLERİ ALANI

Her türlü sıvı atığın 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’nde belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İlgili idaresinde onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### 16. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Teknik altyapı alanları: kamu veya özel sektör tarafından yapılacak olan su deposu gibi kullanımların olduğu alanlardır.

Plan notları eklenmiştir.

Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akkaya Mahallesi sınırları içerisinde  
105 hektar yüzölçümlü alanda yürütülen Küçük Sanayi Sitesi  
Projesine ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-