



MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, EMİRBEYAZIT MAHALLESİ
1103 ADA, 1 PARSEL
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
YAPILAŞMA KOŞULLARI DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ/KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	3
3. MÜLKİYET BİLGİSİ	3
Görsel 2: Tapu Kaydı (Sayfa 1)	4
Görsel 3: Tapu Kaydı (Sayfa 2)	4
Görsel 4: Tapu Kaydı (Sayfa 3)	5
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	5
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
Görsel 5: Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Görsel 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (17-18-LMN Paftası)	6
Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (15-16-MN Paftası)	7
Görsel 8: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (Gösterim)	7
6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	7
Görsel 9: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftası	8
7. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
Görsel 10: Yerleşime Uygunluk Paftası Örneği	10
Görsel 11: Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Paftası	11
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	12
9. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	12
10. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	14
Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	15
Görsel 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	16



Kaydı Oluşturan: HAZAL KEMİKSİZ (Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1103/1
Tasınmaz Kimlik No:	18438320	AT Yüzölçümü(m2):	8439.52
İl/İlçe:	MUĞLA/MENTEŞE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menteşe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİRBEYAZIT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİRGEME YOLU	Blok/Kat/Giriş/B8No:	
Cilt/Sayfa No:	26/2567	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Menteşe - 20-08-2024 09:03 - 14797	
Beyan	KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞIN CA-DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ-		Muğla (Kapatıldı) - 16-04-2007 00:00 -	Muğla (Kapatıldı)

1 / 3

Görsel 2: Tapu Kaydı (Sayfa 1)

	OLARAK HAZINEYE İADE EDİLİR 16/04/2007-YEV:2504(Şablon: Diğer)		2504	- 17-01-2013 14:52 - 452
İrtifak	H:TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 154.85 M2 DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Muğla (Kapatıldı) - 18-12-1974 00:00 - 1971	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

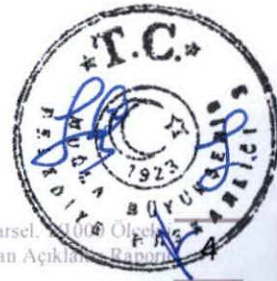
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42657202	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	-	1/1	8439.52	8439.52	İfraz İşlemi (TSM) 24-05-2006-3357	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri 17-01-2013-452
230346862	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	8439.52	8439.52	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri 17-01-2013-452	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Görsel 3: Tapu Kaydı (Sayfa 2)



İrtifak	İrtifa hakkı vardır.	T.C. ÇEVRE- ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	(SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881, (SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881	Muğla (Kapatıldı) - 17-12-2012 16:03 - 10430	
İrtifak	İrtifa hakkı vardır.	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881, (SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881	Muğla (Kapatıldı) - 17-12-2012 16:03 - 10430	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PELR532SZ-C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Görsel 4: Tapu Kaydı (Sayfa 3)

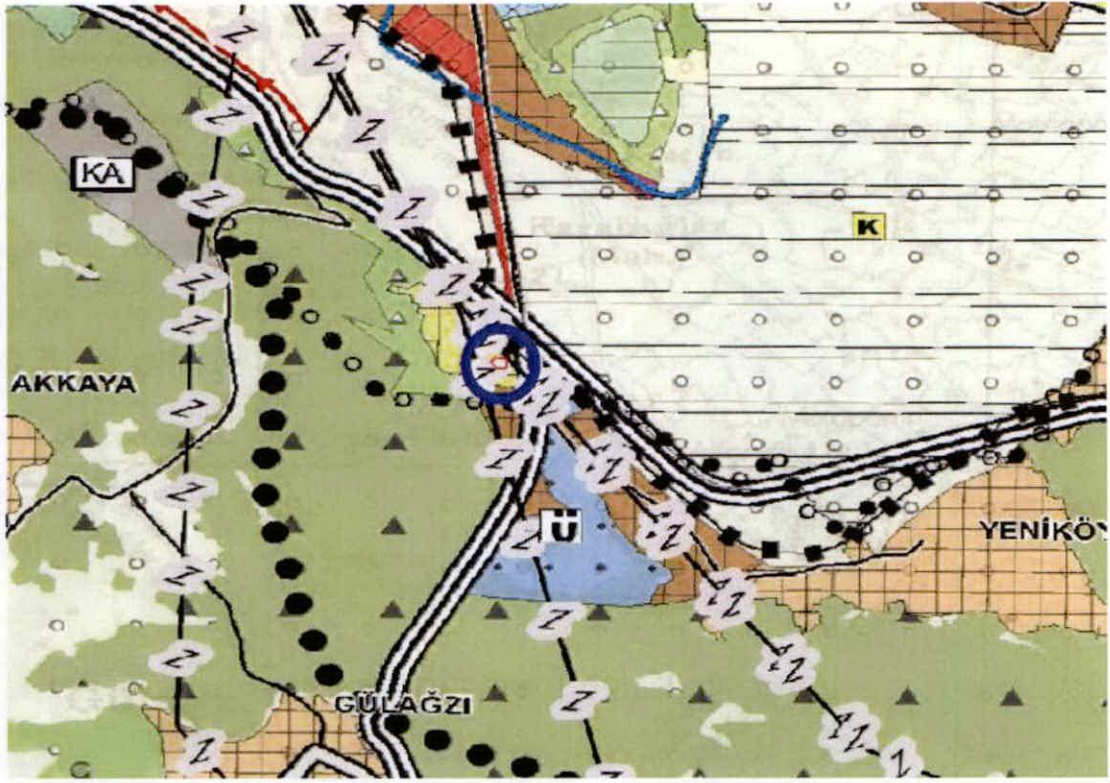
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

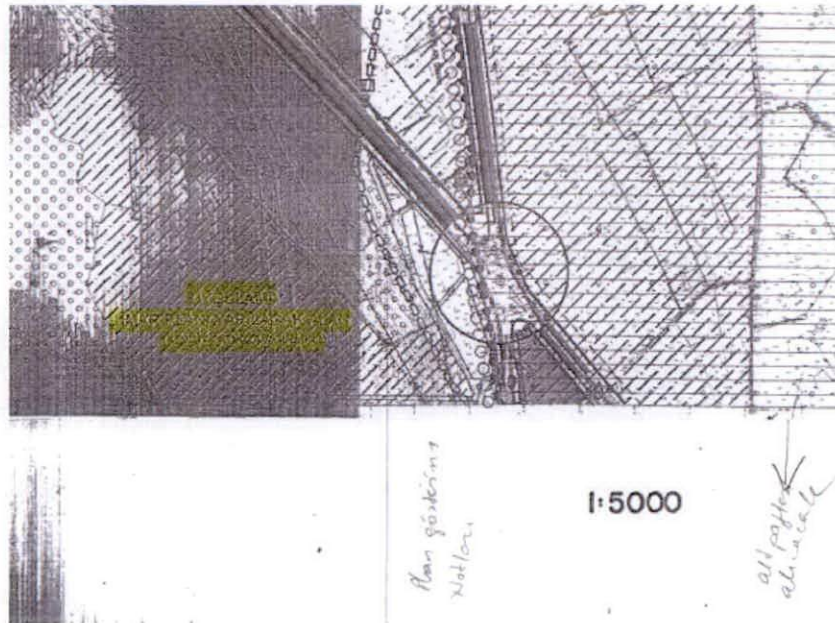
Plan değişikliğine konu planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanımında kalmaktadır.





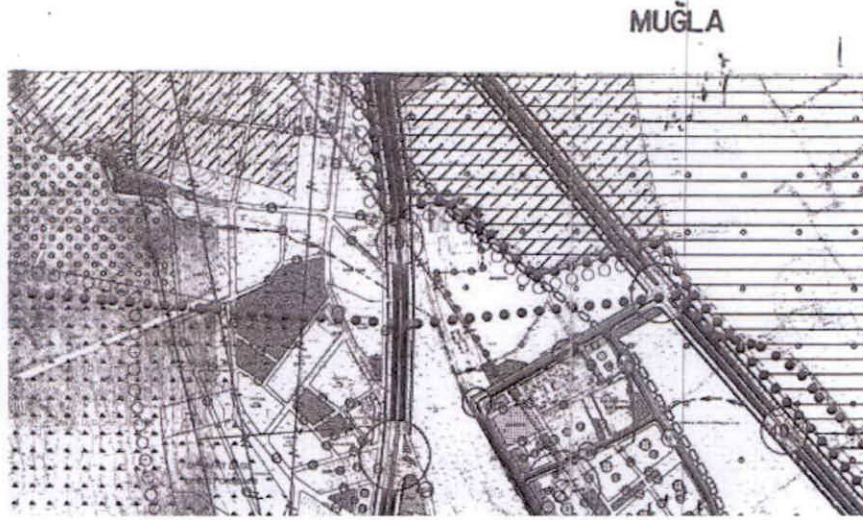
Görsel 5: Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında “Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Ağırlıklı Olarak Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



Görsel 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görself (17-18-LMN Paftası)





Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (15-16-MN Paftası)

MUĞLA NAZİM İMAR PLANI GÖSTERİM SINIRLAR

YÖNETİMSSEL SINIRLAR

- BELEDİYE SINIRI
- MUCAVİR ALAN SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- NAZİM PLAN ÇAMA SINIRI
- UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN (SINIRI)

- REZERV PLAN ALANI (SINIRI)

- SİT SINIRI

- YARI YIKILMA SINIRI

ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI

- TAŞINMAZ ALAN SINIRI

- ZEYTİNLİK SINIRI

- MUTLAK TARIM ALANI SINIRI

- JEOLOJİK FORMASYON SINIRI

- GÖLLEME ALANI SINIRI

- MADEN REZERV ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANLARI (MEKUN ALANLARI)

- YÜKSEK YOĞUNLUKTA

- ORTA YOĞUNLUKTA

TURİZM YERLEŞME ALANLARI

- TURİZM TESSİS ALANI

- GÖNÖBRLÜK TURİZM TESSİS ALANI

- GÖNÖBRLÜK KAHVEHANELER BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK TARIM ALANLARI

- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- ZEYTİNLİKLER

- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR - KENTİN (KIRSA) YEŞİL ALANLARI

- PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI

- PARK-REKREASYON ALANI

- DİĞER YEŞİL ALANLAR

- YARI YIKILMA ORMAN ALANLARI

- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- MEZARLIKAR

- KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İNKÖRETİM TESSİSLERİ ALANI

- ORTAÖĞRETİM YERLEŞİK ALANI

- ÜNİVERSİTE

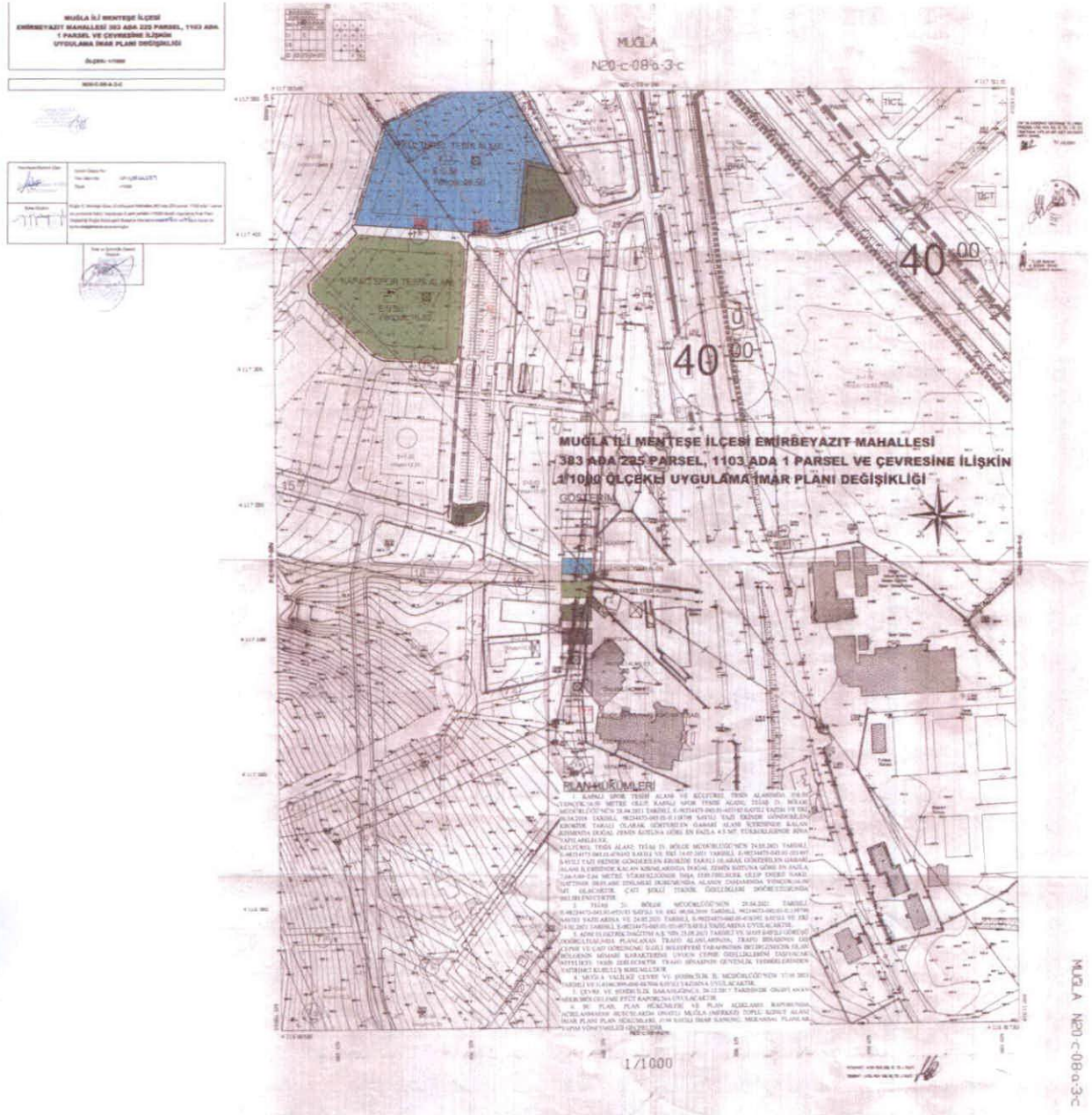
- SAĞLIK TESSİSLERİ ALANI (SAĞLIK OCAĞI, DISPANSERİ, HASTANE VS.)

Görsel 8: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (Gösterim)

6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazı da kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-48546389), Başkanlığımız 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.





Görsel 9: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftası

7. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının tamamı, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan “Muğla İli, Menteşe İlçesi Sınırları Dâhilinde Bulunan Toplam 2069,6 Hektarlık Bölgenin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda planlama alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından “Önlemlili Alan-2.1” olarak tanımlanmıştır.

Önlemlili Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:



İnceleme alanında topografik eğimin %10'dan fazla olduğu Muğla Mermerleri, Yenidere Formasyonu, Yatağan Formasyonu, Yamaç Molozu ve Alüvyon Yelpazesi birimlerinin gözlendiği alanlar Önemli Alan (ÖA-2. I) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilize problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bina ve/veya yapı yükleri zeminin stabil seviyelerine taşıtılmalıdır.

Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey, sızıntı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesini önleyecek yamaç boyunca etkili drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır. Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenmeli (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

İnceleme alanında muhtemel düşme tehlikesi gösteren yarı gömülü kayalar ıslah edilerek kaya düşmesi riskini ortadan kaldıracak önlemler alınmalıdır. Yapı yükleri zemin niteliğinde ayrışma zonunun ince olduğu durumlarda, temel kazısıyla hafredilerek mühendislik problemi bulunmayan sağlam kaya kesimlerine taşıtılmalıdır. Kendi, komşu parsel, bina ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar varsa bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.

Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya bloklar için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır. İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde, mevcut yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).

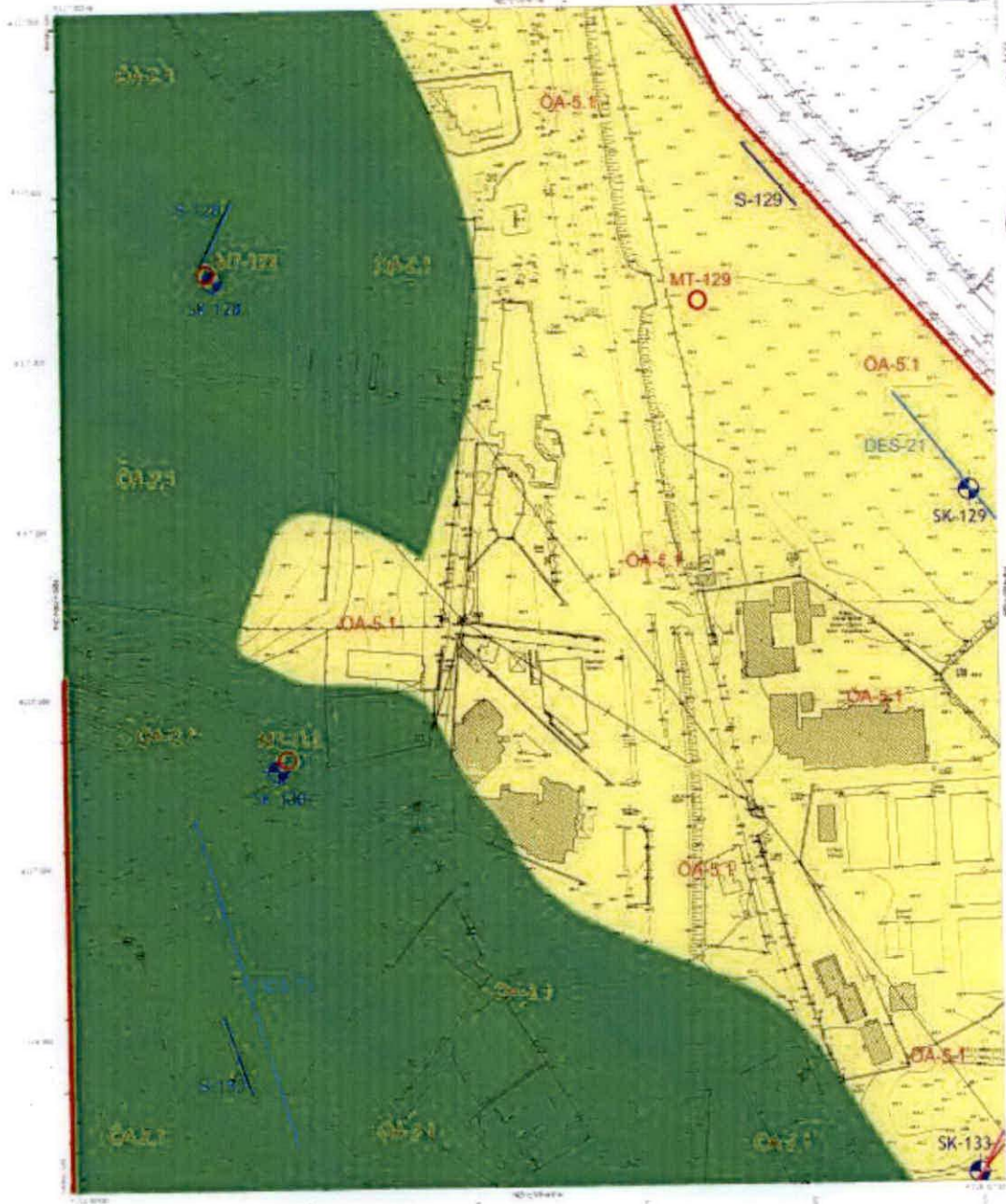
Yapılaşma esnasında yapı temelleri farklı taşıma gücüne sahip birimlere oturtulmamalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan sondajlardan yer yer dolgular kesildiğinden, zemin-temel etütlerinde dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenerek temel kazısıyla hafredilerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Muğla Mermerlerinin gözlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir. Etüt alanında yapılaşma öncesinde oluşturulacak bütün kazılar kontrollü yapılmalıdır.



İNCELEME ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

MUCLA
N20-c-08-a-3-c



ACIKLAMALAR

- Yüksek kaliteli tarım alanı
- Orman alanı
- Yerleşim alanı
- Su alanı

- Rekonesim alanı
- İmar alanı
- Diğer alanlar
- Diğer alanlar
- Diğer alanlar
- Diğer alanlar

1/1000

MUCLA N20-c-08-a-3-c

Görsel 10: Yerleşime Uygunluk Paftası Örneği



İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	MENTEŞE	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bulguların teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		Akın ÖZGÜVENÇ Jeoloji Mühendisi
PAFTA	15 ADET 1/5000 ölçekli, 97 ADET 1/1000 ölçekli pafta	Eyüp ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi
	Sonluks Eklî Paftalarda verilen Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu	Müjdat YAMAÇ Jeoloji Yük. M.Ü.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Eyüp ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi	Tahir ÇİBİNGİ Jeoloji Mühendisi	M. Hakan AYBER Genel Müdür Yardımcısı V.
İ. Çiğdem DURU Jeoloji Yük. Mühendisi	M. Hakan AYBER Genel Müdür Yardımcısı V.	

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

26.12.2017
Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

26.12.2017
A.Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

26.12.2017
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Görsel 11: Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Paftası



8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi "*EK MADDE 8 – 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.*" uyarınca **Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu** hazırlanmış olup, plan dosyası ekinde harici olarak sunulmaktadır.

9. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca, Başkanlığımızca 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup, alınan görüşler aşağıdaki gibidir:

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarih ve E-98234473-045.01-653185 sayılı yazısında;

"...1103/1 parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak ise Belediyenizce daha önce ilgi (a) yazınız ile "Kapalı Spor Tesisi" yapılmak üzere kurum görüşümüz talep edilmiş ve Bölge Müdürlüğümüzce 01.04.2016 tarihinde mahallinde gerekli olan topoğrafik ölçümler ve sehim-salınım hesapları yapılarak ilgi (b) yazımız ile kurum görüşümüz bildirilmiştir. 1103/1 Parsel numaralı taşınmaz üzerindeki yapılaşmaya esas olarak ilgi (b) yazımız ile bildirilen kurum görüşümüz aynen geçerliliğini korumakta olup, yazımız ekinde sunulmaktadır..." denilmektedir.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.04.2016 tarih ve 98234473-045.01-E.138798 sayılı yazısında;

"..Görüş istenilen parsel, Teşekkülümüze ait tek devre 154 kV Muğla-Dalaman Enerji İletim Hattının, 15-16 numaralı direkleri arasında ve kısmen de hattın tam altında yer almaktadır. Bölge Müdürlüğümüzce 01.04.2016 tarihinde mahallinde yapılan topoğrafik ölçümler 21 °C sıcaklıkta yapılmıştır. Anılan hattımız, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre Buz Yükü Haritasında II. (ikinci) bölgede bulunmakta olup, ilgili yönetmelikte bu bölgenin en yüksek ortam sıcaklığı +45 °C olarak ön görülmüştür.

Enerji İletim Hatlarının geçtiği bölgede yapılacak inşaatlarda; 30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinde belirtilen, "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumunda yapılaraya olan en küçük yatay uzaklıkları" ile 46. maddesinde belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıklar" şartlarına uyulmalıdır. Buna göre;

1. Bahsi geçen parselin, 154 kV Muğla-Dalaman Enerji İletim Hattının, 1. 15-16 numaralı direkleri arasındaki iletkenlerin en büyük salınımlı durumundaki gabari alanı içinde kalan kısımları ekli krokide taralı olarak gösterilmiş olup, krokiden de görüleceği üzere 1103/1 numaralı parselin bir kısmı hattın irtifak sahası içerisinde kalmaktadır.

2. İletkenlerin en büyük salınımlı durumundaki gabari alanı (ekli krokide verilmiştir) altına eğik veya düz damlı bina yapılmak istenirse, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre +45 °C de en büyük sehimini alacak (en fazla sarkma yapacak) olan iletkenler ile yapılması düşünülen



binanın en üst kotu (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü v.b dâhil) arasında minimum 5 metre olması şartı sağlanmalıdır.

3. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesi gereğince; söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde kalan kısmında, +45 °C sıcaklıkta doğal zemin kotuna göre en fazla 4,5 metre yüksekliğinde bina yapılabilirliği öngörülmektedir. Bu yüksekliğe normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vb. dâhildir. Ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı dışında yapılacak tesislerde klerans açısından herhangi bir sakınca olmayacağından, bu kısımlarda herhangi bir yükseklik sınırlaması bulunmamaktadır.

Yapılacak olan inşaat, 3. maddede belirtilen hususlara dikkat edilmesi halinde, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Madde-46 Çizelge-8' de belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgi durumunda üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletkenler arasında en küçük düşey uzaklığın (normal çatı, tv anteni, uydu anteni, telsiz anteni, güneş enerjisi kolektörü vs. dâhil) en az 5 metre olması" ve Madde-44 Çizelge-5' te belirtilen "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklığının da en az 4 metre olması" hükümlerine göre klerans yönünden bir sakınca olmayacaktır.

Ancak, her ne kadar 3. Maddede, söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisinde en fazla 4,5 metre yüksekliğinde bina yapılması halinde klerans açısından sakınca olmayacağı belirtilmiş olsa da, bahsi geçen enerji iletim hattının 154.000 Voltluk olduğu, bu gerilimin işletme şartlarında 170.000 Volta kadar çıkabileceği, yapılacak Kapalı Spor Tesisinin bu derece yüksek bir gerilime sahip hat altında kalacağı, bu hatların gerekli olan periyodik bakımları Bölge Müdürlüğümüzce yerinde ve zamanında yapılsa da, deprem, fırtına, olumsuz hava şartları vs. doğal afetlerde enerji iletim hatlarında oluşabilecek öngörülemeyen birtakım izolator, hırdavat ve iletken kopması gibi fiziki hasarlar ve arızalar meydana gelebileceği, bu elektriksel arızaların, 28.05.2014 tarihli ve 29013 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Şebeke Yönetmeliği'nin İletim Sisteminin Korunması başlıklı 18. maddesinin 6. bendinde belirtilen azami arıza giderme süresinin 154 kV hatlara ait gerilim seviyesinde 140 milisaniye olduğu, arıza anında çok yüksek akım değerleri oluştuğu düşünülürse de 140 milisaniyelik bu sürenin insanların toplu olarak bulunabileceği spor tesisi gibi yerler için can ve mal emniyeti açısından çok büyük ve ciddi risk teşkil edeceği hususları göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu parselin ekli krokide taralı olarak gösterilen gabari alanı içerisine insan yoğunluğunun fazla olacağı spor tesisi ve bunlara ait binaların yapılması Bölge Müdürlüğümüzce TASVIP EDİLMEMEKTEDİR.

Bu bağlamda, söz konusu Enerji İletim Hattımızın söz konusu parselde yer alan gabari alanı içerisine Kapalı Spor Tesisinin yapılması sonucunda meydana gelebilecek CAN VE MAL KAYBINDAN KURUMUMUZ SORUMLU OLMAYACAKTIR. Konu ile ilgili Kurumumuzun tüm yasal hakları saklıdır.." denilmektedir.

Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarih ve E-81862895-000-987046 sayılı yazısında;

"...Uygulama İmar Planı değişikliğine konu Hazine mülkiyetindeki 383 ada 225 ve 1103 ada 1 parsel nolu taşınmazların tapu kaydında 17/12/2012 tarih ve 10430 yevmiye ile Muğla Belediyesi adına 99 yıl süreli intifa hakkı tesisi edildiği belirtilmektedir..." denilmektedir.

Bahse konu görüşler, İş bu Kapalı Spor Tesis Alanında Emsal ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının yeniden düzenlenmesi suretiyle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yeniden değerlendirilerek plan ve plan hükümlerine işlenmiştir.



10. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Bilindiği üzere Muğla İlinin yüzölçümünün büyük kısmının ormanlık alan olması, bununla birlikte özel çevre koruma bölgeleri, tarım arazileri, büyükovalar, sulak alanlar ve sit alanları gibi yasal ve fiziki eşiklerin fazla olması sebebiyle, bu alanların kentsel gelişim baskılarından korunması için mevcut kentsel imar alanlarının daha etkin kullanılmasının zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Artan nüfus talebi ile nüfusun ihtiyacı olacak kentsel donatı alanlarının yeterli inşaat alanı ve oturma alanları ile çağdaş mimariye ve bölgesel iklim özelliklerine uygun olarak yapılabilmesi ve için tesis içi donatı alanlarının etkin bir şekilde projelendirilebilmesi amacıyla onaylı imar plandaki Kapalı Spor Tesisi Alanındaki yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi'nde yer alan, tapunun 1103 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, intifa hakkı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda bulunan, 10.06.2021 tarih ve 145 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "Emsal: 0.50, Yençok:16.50 metre, Yapı Yaklaşma Sınırı: 10.00 metre" yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesisi Alanında, bölgemizin iklim koşulları dikkate alınarak kapalı olarak tesis edilmek istenen tenis kortlarının yapılabilmesini mümkün kılacak şekilde yapılaşma koşullarının aynı yükseklik ile "E: 1.00, Yapı Yaklaşma Sınırı: 5.00 metre" olarak yeniden düzenlenmesi ve 2025/8-417 sayılı Ulaşım ve Trafik Komisyonunun Kararı doğrultusunda planlama alanının doğusunda yer alan taşıt yolu ile genel otopark alanının ver değiştirilmesi suretiyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Emsal ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının yeniden düzenlenmesi suretiyle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan, yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında "**Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Ağırlıklı Olarak Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan**" olarak belirlenen alanda kalmakta olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesi "**k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak** yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya **emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,**" tanımına uygun olarak 1/1000 ölçeğinde hazırlanmıştır.

Spor Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlıklı 5. Maddesinde "**i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.**" sosyal altyapı alanları tanımı kapsamında yer almakta olup, hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**İmar Planı Değişiklikleri**" başlıklı 26. Maddesinde;



“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz..” hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

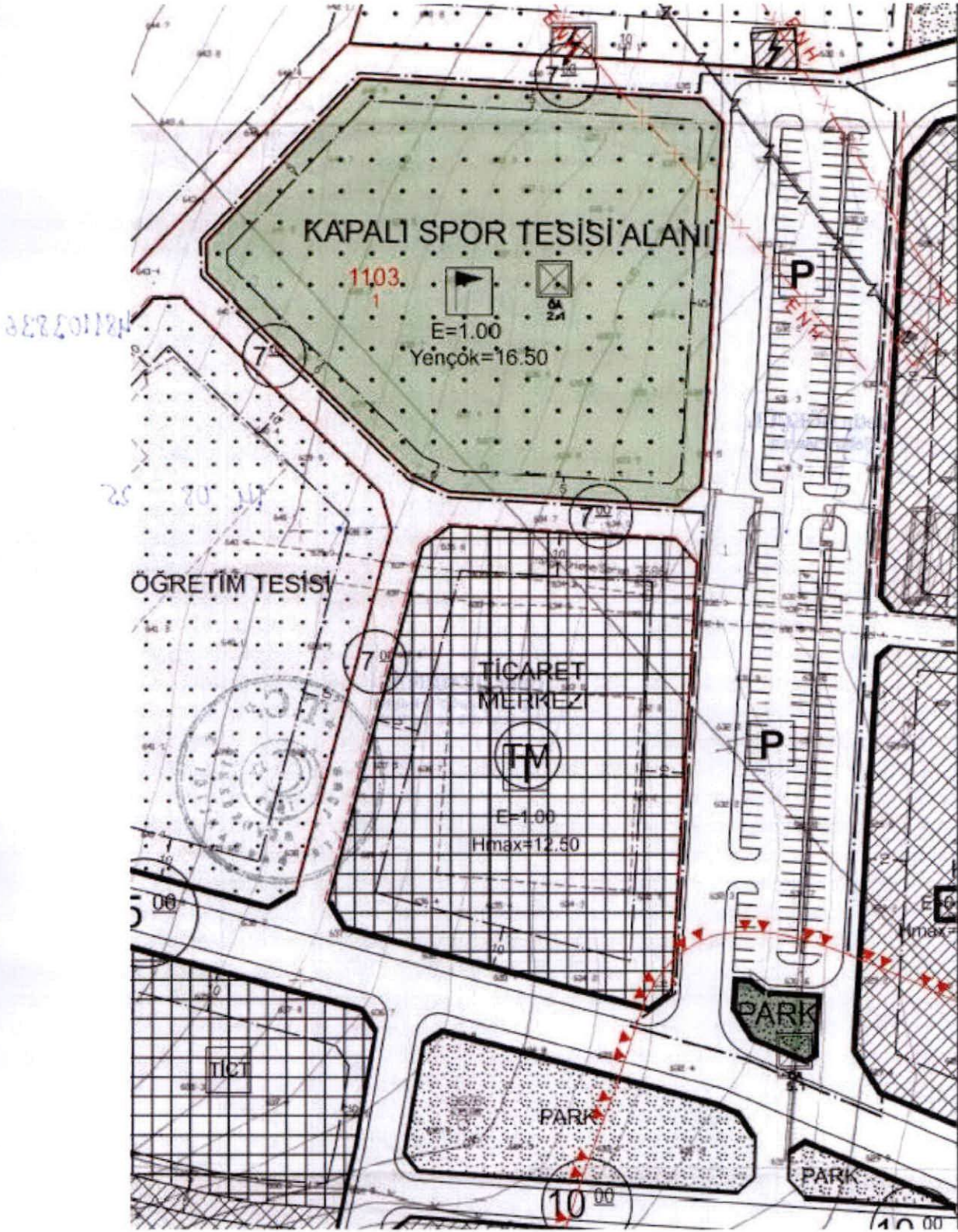
Planlama alanı, onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşme Alanı**” lekesinde kalmakta olup; kentsel yerleşme alanlarına ilişkin 7.18 hükmünde “**7.18. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE KENTİN VE KENTLİNİN İHTİYACINA YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VB. SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VB. ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.**” denilmekte, onaylı 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında da “**Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Ağırlıklı Olarak Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan**” olarak belirlenen alanda kalmakta olup, yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “**Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar**” başlıklı 6. Maddesinde yer alan “(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, **planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.**” hükmüne uygun olarak hazırlanmıştır.

2025/8-417 sayılı Ulaşım ve Trafik Komisyonunun Kararı doğrultusunda yeri değiştirilen taşıt yolu, genel otopark alanı ile güneydeki park alanı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin “(2) 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.**” fıkrası ile “(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” fıkrasına uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde düzenlenmiştir.

Kullanım	Alan (m ²)	
	Onaylı İmar Planı	Teklif İmar Planı
Kapalı Spor Tesisi Alanı	8.439,52	8.439,52
Park Alanı	269,29	276,75
Genel Otopark Alanı	7.839,88	7.832,42
Toplam Planlama Alanı	16.548,69	16.548,69

Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

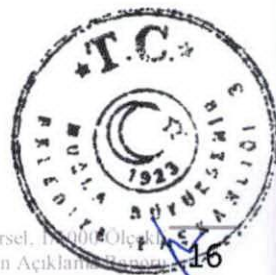




Görsel 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Mutlukent, Angora, Sivas 1923, Caddesi, 5. Kat
Kont. Ofisi No: 16, Mutlukent, Sivas, Türkiye
Tel: 0312 465 00 00, Fax: 0312 465 00 41
E-posta: and@and.com.tr, and@and.com.tr

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No: (ODU): 1254
Oda Sicil No: 5274



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ
Muhakkıf Mah. Angora Evi Yanı 9200. Cadde Geysu Villa
Kart. Sitesi No: 75 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0312 495 00 00 (Pbx) / Faks: 0312 495 00 41
E-posta: and@and.com.tr
Tic. Sicil No: 27590
Tic. Sicil No: 27590

Gürkan ERTAŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Diploma No (ODTÜ): 1254
Oda Sicil No: 5274

Hazırlayan/
Kontrol Eden

Metin GÖKCÜL
Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :
Plan İşlem Numarası (PİN) : UIP-481103836
Ölçek : 1/1000

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1103 ada,
1 parseli yönelik hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14 / 08 / 2025 tarihli ve
269. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı

Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

