



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, DÜĞEREK MAHALLESİ  
1482 ADA, 1 PARSEL BELEDİYE HİZMET ALANI  
(SAĞLIK, SOSYAL HİZMET VE SPOR TESİSİ ALANI) VE  
ELEKTRONİK HABERLEŞME ALTYAPI ALANI AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ  
DEĞERLENDİRME RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ.....	2
TABLO LİSTESİ.....	2
1 GİRİŞ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
3 PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE ÇEVRE ANALİZİ ..	4
4 ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
5 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6 MEVCUT DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.1 NÜFUS YOĞUNLUĞU VE DEMOGRAFİK YAPI.....	13
6.2 YAPILAŞMA DURUMU VE YAPI YOĞUNLUĞU .....	13
6.3 ULAŞIM SİSTEMİ VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ .....	14
6.4 TEKNİK ALTYAPI MEVCUT DURUMU .....	15
6.4.1 ELEKTRİK ALTYAPISI.....	15
6.4.2 İÇME SUYU VE KANALİZASYON.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.4.3 TELEKOMÜNİKASYON VE FİBER ALTYAPI.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.4.4 ATIK YÖNETİMİ .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
6.5 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
7 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
7.1 NÜFUS ETKİSİ .....	17
7.2 YAPI YOĞUNLUĞU VE TESİS KAPASİTESİ .....	18
7.3 ULAŞIM VE TRAFİK ETKİLERİ .....	18
7.4 TEKNİK ALTYAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLER .....	18
7.5 SOSYAL ALTYAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLER.....	18
8 ALTERNATİF SENARYO ANALİZİ.....	18
9 GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## RESİM LİSTESİ

Resim 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak) .....	6
Resim 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın) .....	6
Resim 3: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri .....	7
Resim 4: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri .....	8
Resim 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulam İmar Planındaki Yeri .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
Resim 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	12

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu.....	12
Tablo 2: Öneri Yapılaşma Koşulları Karşılaştırma Tablosu.....	14

## 1 GİRİŞ

Bu rapor, Muğla İli Menteşe İlçesi Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1482 ada 1 parselde yapılması planlanan İmar Planı Değişikliği kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **Ek Madde 8** hükmü gereğince hazırlanmıştır.

Söz konusu madde uyarınca plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal–teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yapılmak zorundadır. Ayrıca, plan değişikliği teklifleri için ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun planı onaylayacak idareye sunulması zorunludur.

Plan değişikliği teklifi, mevcut planda “Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı” kullanımında bulunan 1482 ada 1 parselin, “**Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)**” olarak düzenlenmesini kapsamaktadır. **Bu nedenle değişiklik fonksiyon değişikliği niteliği taşımamakta; kamu hizmetinin niteliği ve amacı güncel kurum talebine uygun şekilde yeniden tanımlanmaktadır.**

Plan değişikliği kapsamında;

- Nüfus artışı oluşmamakta,
- Sosyal ve teknik altyapı üzerinde ek yük oluşturulmamaktadır.

Bu nedenle plan değişikliği, Ek Madde 8’de belirtilen sınırlamalara tamamen uygun olup, yer seçim kararı, kurum görüşleri ve kamu yararı gerekçelerine dayalı bir düzenlemedir.

Bu raporun amacı, önerilen plan değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı üzerindeki etkilerini incelemek, ihtiyaç analizini ortaya koymak ve plan değişikliğinin mevzuata uygunluğunu teknik olarak ortaya koymaktır.

## 2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Plan değişikliğine konu olan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi 1482 ada 1 parsel; kentsel yerleşik alan içerisinde, D330 Denizli-Muğla Devlet Karayoluna yakın

konumda, toplam **9.020,33 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahip bir taşınmazdır. Parsel, bölgesel ölçekte Menteşe İlçe Merkezine ulaşım sağlayan koridorun ana ulaşım omurgasını oluşturan D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolu aksı kuzeyinde yer almakta olup, ilçe merkezleri, mahalleler ve bölgesel lojistik alanlar arasında yüksek erişilebilirlik sunan stratejik bir noktadadır.

Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda alan "*Kentsel Yerleşme Alanı*" içerisinde kalmakta olup, çevresi ağırlıklı olarak Kentsel Kullanım fonksiyonları ile çevrilidir. D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolu boyunca gelişen lineer kentsel form, parselin bulunduğu bölgenin yoğun ulaşım hareketliliği ve hizmet sektörünün baskın karakteriyle desteklenmektedir.

Bahse konu taşınmaz D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolunda bulunan sinyalizasyon kavşak noktasına yaklaşık 5.3 kilometre mesafede bulunmaktadır. Kısa mesafeli yerel yollar üzerinden birkaç dakika içinde bu artere bağlanabilmektedir. Bu durum, planlama alanının ulaşım ve günlük kent içi hareketlilik açısından avantajlı konumda olduğunu göstermektedir.

Planlama alanına erişim sağlayan;

En yakın karayolu olan D330 Denizli-Muğla Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2025 yılı için günlük ortalama **9.631 taşıt** (*otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork*) orta yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır.

Bölgede Jeolojik-Jeoteknik etüt çalışması daha önce tamamlanmış olup, alan "Önlemler Alan 5.1" nitelikte değerlendirilmiştir.

Planla değişikliğine konu alan fiziksel, mekânsal ve ulaşım bağlamındaki özellikleri; alanın Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesisi Alanı olarak kullanılmasının yer seçimi açısından uygun, planlama ilkeleri açısından gerekçeli ve kamu yararına hizmet eden bir karar olduğunu göstermektedir.

### **3 PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE ÇEVRE ANALİZİ**

Muğla il merkezine ve Menteşe ilçe merkezine görece yakın konumu, özellikle turizm sezonunda artan hareketlilik bağlamında ulaşım açısından avantajlı bir mekânsal durum oluşturmaktadır. Yaz aylarında Muğla merkez, Akyaka ve Gökova Körfezi yönünde

yoğunlaşan turizm kaynaklı yolculuklar, planlama alanının ana ulaşım akslarına yakınlığı sayesinde erişilebilirliği yüksek bir geçiş ve dağılım alanı üzerinden gerçekleşmektedir.

Söz konusu **1482 ada 1 parsel**, mevcut durumda **dolu/üzerinde yapı bulunan**,

çevresi kentsel kullanım izleri ve donatı alanları taşıyan bir taşınmazdır. Parselin etrafında:

- Kuzey yönünde kentsel kullanım,
- Güney yönünde D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolu, Kentsel Alan ve Karabağlar Yaylası

Parselin D330 Denizli-Muğla Devlet Karayoluna yakın oluşu, onu çevresindeki diğer parsellerden ayıran en belirgin fiziksel özelliktir. Bu durum;

- çıkış-giriş,
- Bölgesel ulaşılabilirlik,
- Operasyonel mobilite,
- Görüş mesafesi ve manevra imkânı açısından alanı **Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesisi** işleviyle uyumlu hâle getirmektedir.

Yakın çevrede konut yoğunluğu düşük, ticari-tarımsal faaliyet dengesi yüksek yapıdadır. Konut dokusu yol gerisine doğru sıklaşmakta, ancak planlama alanı yakın çevresinde konut kullanımının baskın olduğu görülmektedir. Mevcut kullanım yapısı, parselin kamu hizmeti amaçlı bir tesis için işlevsel, erişilebilir ve operasyonel açıdan uygun nitelikler taşıdığını göstermektedir.



Resim 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)

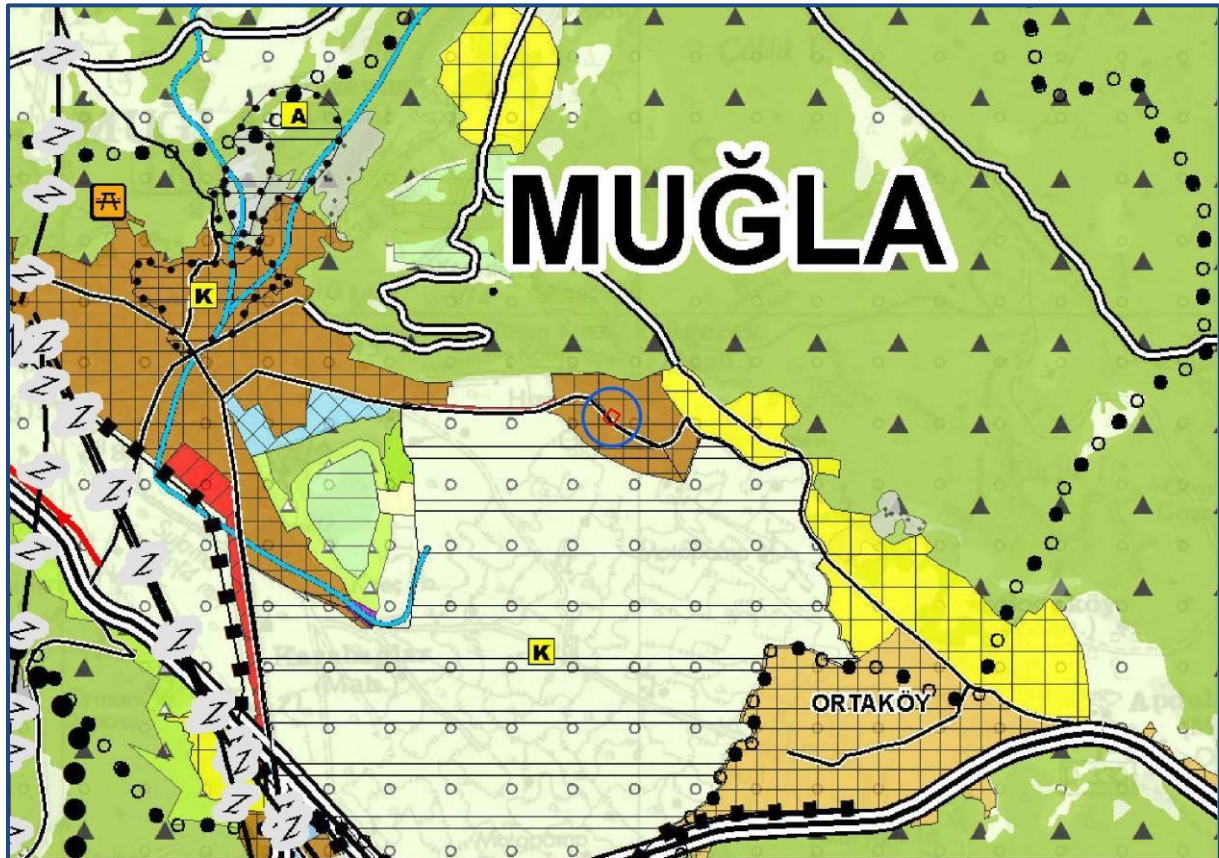


Resim 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

#### 4 ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğini kapsayan üst ölçekli plan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır.

Bahse konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak tanımlı alanlarda kalmaktadır.



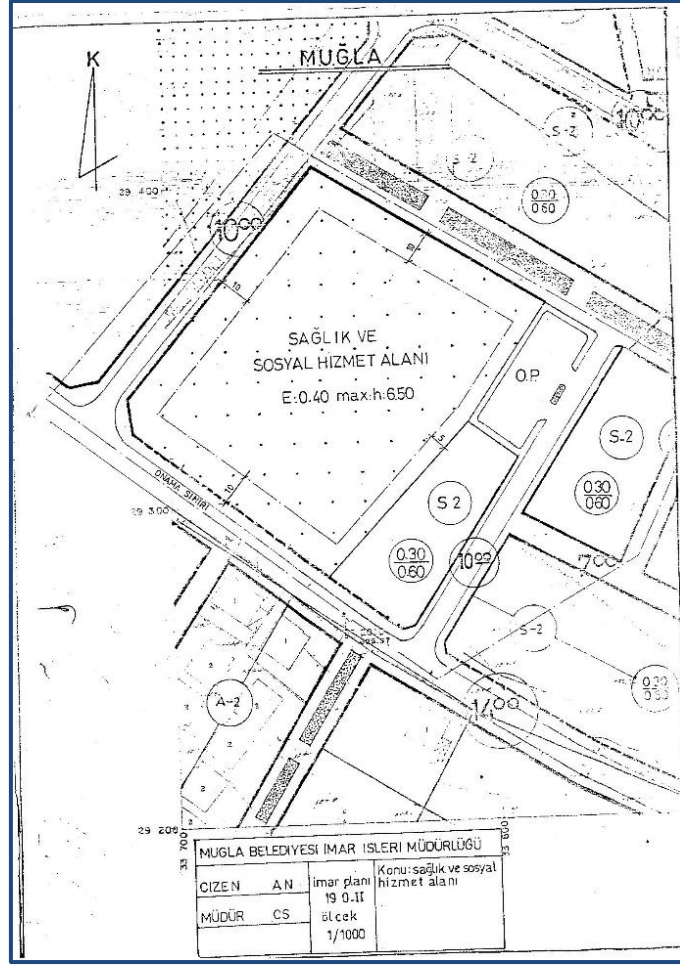
Resim 3:Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi **1482 ada 1 parsel**, ilgili Belediye Meclisi kararı ile onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Resim 4: Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi **1482 ada 1 parsel**, yürürlükte bulunan, **ilgili Belediye Meclisi kararı ile onaylanan** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Resim 5: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

## 5 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1482 Ada 1 Parsel'e ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği; mevcut kullanım kararlarının güncel ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Planlama çalışmasında kamu yararı, mekânsal süreklilik, erişilebilirlik ve bölgesel hizmet ihtiyaçları temel alınmış olup alanın daha etkin ve çok yönlü kullanılabilmesi hedeflenmiştir. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parselin kullanım kararı "**Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)**" olarak düzenlenmiş olup, bu değişiklik **kamu yararı gözetilerek planlanmıştır.**

Plan değişikliğine konu alan, Muğla–Denizli güzergâhını taşıyan D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolu'na yakın konumuyla toplu taşıma ve erişilebilirlik açısından güçlü bir avantaja sahiptir. D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolu üzerinde çalışan Menteşe–Yarış ve çevre yerleşimlere hizmet veren minibüs/dolmuş hatları yakın çevresinden geçmektedir. Bu durum, ulaşımda yalnızca özel araçlara değil, aynı zamanda toplu taşıma ağına da bağlı olduğunu gösterir. Böylece özellikle yerel halk için günlük erişim ve sosyal hizmetlere

ulaşım kolaylaştır.

D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolunun yüksek ulaşılabilirlik ve bölgesel bağlantı gücü sağladığını; bu özellikler doğrultusunda planlama alanının hem bölgesel hem de kentsel ölçekte erişilebilirlik seviyesi yüksek, kara yoluna yakın olması nedeniyle gelişme potansiyeli bulunan, ulaşım açısından avantajlı ve işlevsel bir konumda olduğunu ortaya koymaktadır.

Yürürlükte bulunan uygulama imar planında “Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı” kullanımında kalan taşınmazın, günümüzde belediye hizmetlerine yönelik ihtiyaçların artması ve kamusal kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi gerekliliği doğrultusunda “Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)” olarak düzenlenmesi planlanmaktadır. Böylelikle alanın yalnızca tek yönlü hizmet kullanımından çıkarılarak çok amaçlı kamu hizmeti sunabilecek nitelikte değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanında önerilen kullanım değişikliği ile teknik ve sosyal altyapı dengesi korunmakta olup mevcut donatı sistemi içerisinde herhangi bir olumsuzluk oluşturulmamaktadır. Aksine kamu hizmet alanlarının çeşitlendirilmesi ile bölgedeki sosyal donatı kapasitesinin güçlendirilmesi ve kullanıcı ihtiyaçlarının daha kapsamlı şekilde karşılanması amaçlanmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen planlama esasları doğrultusunda değerlendirilmiş olup kamu yararı, plan bütünlüğü, sürdürülebilirlik ve fonksiyonel kullanım ilkeleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Plan değişikliğinin bölgenin mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

Bahse konu planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**Kentsel Yerleşik Alan**” da kalmaktadır. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri **7.18**. Plan Hükümü’nde;

*“KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE KENTİN VE KENTLİNİN İHTİYACINA YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, ACIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VE 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.*” denilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 1. Maddesi’nde;

“*Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; **plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.***” denilmekte olup,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesi (1) bendinde;

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

(2) bendinde;

“*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.*” denilmektedir.

Planlama alanında önerilen kullanım değişikliği ile teknik ve sosyal altyapı dengesi korunmakta olup mevcut donatı sistemi içerisinde herhangi bir olumsuzluk oluşturulmamaktadır. Aksine kamu hizmet alanlarının çeşitlendirilmesi ile bölgedeki sosyal donatı kapasitesinin güçlendirilmesi ve kullanıcı ihtiyaçlarının daha kapsamlı şekilde karşılanması amaçlanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı’nda yapılaşma koşulları Emsal: 0.40 ve H.Max; 6.50 olarak belirlenmiş olup, 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı’nda Emsal: 0.60 olarak düzenlenmiş olup, Yençok: 10.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi doğrultusunda sosyal teknik altyapı alan dengesini olumsuz etkileyecek bir düzenleme yapılmamıştır. Bu durum, plan değişikliğinin kontrollü ve dengeli bir yapılaşmayı esas aldığını göstermektedir. Yapı yüksekliği Yençok: 10.50 metre olarak belirlenmiş olup, bu düzenleme; **tesis özelliği kamu yapısı olması ve teknik gereklilikleri doğrultusunda yapılmıştır.**

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, üst ölçekli plan kararlarına uygun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine dayalı, şehircilik ilkeleri ve kamu yararını esas alarak düzenlenmiştir. Sonuç itibarıyla, mevcut “Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı” plan kararının; hem kamu yararını yeterli ölçüde karşılamaması hem de bölgesel gereksinimlerin değişmiş olması nedeniyle “**Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)**” olarak değiştirilmesi, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda uygun



## 6 MEVCUT DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ

### 6.1 Nüfus Yoğunluğu ve Demografik Yapı

Plan değişikliğine konu 1482 ada 1 parsel, konut veya nüfus artırıcı herhangi bir fonksiyon içermemektedir. Parselin öneri kullanım kararı olan **Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı**, kamu hizmeti niteliği gereği **yerleşik nüfus oluşturmaz**. Bu nedenle parselin planlanması, Düğerek Mahallesi'nin mevcut ve projeksiyon nüfusuna ek bir yük getirmemekte; bölgedeki sosyal altyapı (okul, sağlık, park, kültür) talebini artırmamaktadır.

### 6.2 Yapılaşma Durumu ve Yapı Yoğunluğu

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parsel için belirlenen yapılaşma koşulları:

- **Fonksiyon:** Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı
- **KAKS/Emsal:** 0.40
- **Hmax:** 6.50 m

Öneri plan değişikliğinde de **Emsal:0.60** olarak belirlenmiştir. **Parsel üzerinde yapılaşma izni mevcuttur**. Bu durum, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 hükmüne uygun olarak "nüfus yoğunluğu artışı yaratmayan, teknik gerekçeli plan değişikliği" statüsündedir.

Plan Ölçeği / Koşul	Mevcut Plan Kararı	Öneri Plan Kararı	Değişiklik Durumu	Açıklama
Fonksiyon	Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı	Belediye Hizmet Alanı	Fonksiyon değişiyor	Kamu hizmeti → kamu hizmeti (nüfus artışı yok)
KAKS / Emsal	0.40	0.60	Değişiyor	NüfusYoğunluk artışı yok
Hmax/Yençök	6.50 m	10.50 m	Değişiyor	Siluet ve yükseklik etkisi yok
Kullanım Niteliği	Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı	Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı	Fonksiyonel uyarlama	Kamu hizmet türü değişikliği
Yapılaşma Hakkı	Yapı yapılabilir	Yapı yapılabilir	Aynı	Yeni hak getirilmiyor
Nüfus Etkisi	0	0	Aynı	Yerleşik nüfus üretmez
Planlama Etkisi	Bölgeye ek yük getirmez	Bölgeye ek yük getirmez	Aynı	Teknik altyapı talebinde artış yok

Tablo 2 Mevcut – Öneri Yapılaşma Koşulları Karşılaştırma Tablosu

### 6.3 Ulaşım Sistemi ve Trafik Özellikleri

Plan değişikliğine konu alan 1482 ada 1 parsel, Muğla ile Denizli arasında uzanan **D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolunun** yaklaşık 5.3 kilometre batısında konumlanmakta olup, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 2025 Trafik Hacmi Haritası verilerine göre bu güzergâh bölgenin orta yoğunlukta taşıt akışına sahip kesimlerinden birini oluşturmaktadır. Haritanın Muğla–Denizli kesimine ilişkin bölümünde (2025 Devlet Yolları Trafik Hacim Haritası – KGM 2. Bölge Müdürlüğü) günlük toplam taşıt hacminin **9.631 araç/gün** olduğu görülmekte; bu değerler Denizli-Muğla Devlet Karayolunun bölgesel ölçekte orta hizmet düzeyine sahip ana ulaşım omurgası niteliğini teyit etmektedir. Özellikle haritada yer alan yoğunluk sınıflandırmasına göre bu kesimin turuncu tonlarla ifade edilen “**orta trafik hacmi**” kategorisinde bulunmaktadır.

Bu trafik hacmi, planlama alanının ticaret, hizmet, depo-lojistik, yol boyu fonksiyonlar gibi ulaşılabilirliğe duyarlı kullanım türleri açısından güçlü bir potansiyel taşıdığını göstermektedir. Denizli-Muğla Devlet Karayoluna yakın konum ile yoldan geçen orta yoğunlukta araç trafiği sayesinde parselin görünürlüğünü artırmakta; aynı zamanda ağır taşıt, otobüs, orta yük ve otomobil trafiğinin çeşitliliği (haritada sınıflandırılmış şekilde) alanın erişim esnekliğini güçlendirmektedir. Toplu taşıma hatlarının da aynı güzergâhı kullanması nedeniyle planlama alanı, hem özel araç hem de toplu taşıma ile rahat ulaşılabilen yüksek erişilebilirlik düzeyine sahip bir nokta olarak değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün trafik hacmi verileri dikkate alındığında parsel, orta yoğunlukta Yıllık Ortalama Günlük Trafik değerine sahip bölgesel ana arter üzerinde, Denizli-Muğla aksının en hareketli ulaşım kesiminde yer almakta olup; bu konum, alanın yapılacak planlama kararlarında ulaşım temelli fonksiyonlar için uygunluk ve avantajlı erişilebilirlik sunduğunu ortaya koymaktadır.

#### 6.4 Teknik Altyapı Mevcut Durumu

##### 6.4.1 Elektrik Altyapısı

Planlama alanının bulunduğu bölgede ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından işletilen orta gerilim ve alçak gerilim hatları mevcuttur. Parselin D330 Denizli-Muğla Devlet Karayoluna aksına ve Menteşe İlçe Merkezine yakın konumu nedeniyle elektrik iletim kapasitesi açısından herhangi bir kısıt bulunmamaktadır. Öneri fonksiyon olan Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı konut birimi içermediği için **ek yük düşük seviyededir ve mevcut altyapı yeterlidir.**

##### 6.4.2 İçme Suyu ve Kanalizasyon

*Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü – Projeler Dairesi Başkanlığı*, 08.04.2026 tarihli ve 274762 sayılı yazısında;

*“...Yapılan inceleme neticesinde; 1482 ada 1 parsel içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu plan değişikliklerinin yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. ...”*  
**denilmektedir.**

Parselin batı yönünde mevcut yerleşimlere su sağlayan hatlar üzerinden bağlantı yapılabilecek durumdadır.

Kanalizasyon altyapısı, mevcut yerleşimlere hizmet veren şebeke üzerinde bulunmaktadır. Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı, konut veya yüksek yoğunluklu kullanım içermediğinden **kanalizasyon yükünde artış oluşturmaz. Mevcut kapasite yeterlidir.**

##### 6.4.3 Telekomünikasyon ve Fiber Altyapı

Bölge, Türk Telekom ve diğer operatörlerin sağladığı **telefon hattı, internet ve fiber optik altyapı** tarafından kapsanmaktadır. Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı için gerekli olan veri iletişimi, telsiz ve haberleşme altyapısı mevcut sistem üzerinden

karşılabilir. İlave kapasite talebi düşük seviyededir.

#### 6.4.4 Atık Yönetimi

Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı Kullanımı; evsel atıklar dışında özel veya riskli atık üretmeyen bir fonksiyondur. Üretilen evsel nitelikli atıklar Menteşe Belediyesi'nin mevcut atık toplama sistemi tarafından bertaraf edilecektir. Bu nedenle bölgede **ek atık yükü oluşturmayacaktır.**

### 6.5 Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi Sınırları Dahil 2069,6 Hektarlık Bölgenin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu 26.12.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu** sınırları içerisinde yer almaktadır.

Etüdün onay sayfasında (**26.12.2017 tarihli**), çalışma alanında 97 adet 1/1000 ölçekli ve 15 adet 1/5000 ölçekli pafta bulunduğu, yapılan sondaj, laboratuvar ve analiz çalışmalarının kontrol mühendislerince incelenerek onaylandığı görülmektedir.

Yerleşime uygunluk haritası incelendiğinde, plan değişikliğine konu alan 1482 Ada 1 Parselin tamamı **sarı renk ile gösterilen Önlemler Alanları 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer aldığı görülmektedir. Harita üzerinde Düğerek Mahallesinin bulunduğu bölgenin ise **Önlemler Alanları 2.1 (ÖA-2) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alanları 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak ayrıldığı görülmektedir.

**“Önlemler Alanı (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

*İnceleme alanında; eğimin %10'dan az olduğu Muğla Mermerlerinin Rezidüeli, Yatağan Formasyonu rezidüeli, Yamaç Molozu, Alüvyon Yelpazesi ve Alüvyon biriminin yer aldığı düzlüklerde rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapılarda yapı yükü değerleri farklılık göstereceğinden bölgede oturma problemi beklenebilir. Bu alanlar Önlemler Alanı (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.*

*Bu alanlarda;*

- *Yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sivilaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.*
- *Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,*
- *Temel zeminindeki yanıl hareketlerin önlenmesi,*
- *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 taşıttırılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.*
- *Muğla Mermerlerinin gözlemlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.*
- *İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.*
- *Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sivilaşma vb.) ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.*
- *Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*
- *İnceleme alanı içerisindeki tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.*
- *Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.*

## 7 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ

### 7.1 Nüfus Etkisi

Öneri plan değişikliği, parselde yerleşik nüfus oluşturmayan bir kamu hizmeti fonksiyonunu (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı) içermektedir. Konut, ticaret veya nüfus getirici herhangi bir birim yer almayacağından, planlama alanının ve çevresindeki sosyal altyapı alanlarının (eğitim, sağlık, kültür, park vb.) kapasitesini etkileyebilecek herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir.

**Sonuç: Plan değişikliği, bölgesel ve yerel ölçekte 0 (sıfır) nüfus yükü getirmektedir.**

## 7.2 Yapı Yoğunluğu ve Tesis Kapasitesi

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan Emsal:0.40 öneri plan değişikliğinde 0.60 olarak belirlenmiştir. Fonksiyon değişikliği yalnızca kullanım türüne ilişkindir.

**Sonuç: Yapı yoğunluğu değişmekte ancak bölgesel teknik altyapı kapasitesi üzerinde ek bir yük oluşmamaktadır.**

## 7.3 Ulaşım ve Trafik Etkileri

Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı; vatandaşa özel araçla hizmet verdiğinden, bu araçların trafik üzerindeki etkisi çok düşük düzeydedir

Belediye Hizmet Alanı personelinin ulaşımı, sınırlı sayıdaki servis veya bireysel araçla sağlanacağından, alanın günlük trafik üretimi çok düşüktür.

**Sonuç: Ulaşım sistemi olumsuz etki yaratmamaktadır.**

## 7.4 Teknik Altyapı Üzerindeki Etkiler

Öneri fonksiyon konut içermediğinden, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, drenaj ve telekom altyapıları üzerinde herhangi bir ek yük oluşturmaz. Teknik altyapı kurumlarının görüşlerine göre mevcut kapasite yeterlidir.

## 7.5 Sosyal Altyapı Üzerindeki Etkiler

Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı hizmet odaklı bir kamu hizmeti birimidir.

Bu nedenle: Eğitim tesisi, sağlık tesisi, park/yeşil alan, kültürel tesis ihtiyacı doğurmaz.

Sosyal altyapı yükünü artıran yerleşik nüfus üretimi olmadığından, çevredeki mevcut sosyal altyapı tesisleri üzerinde hiçbir etkisi yoktur.

## 8 ALTERNATİF SENARYO ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1482 ada 1 parsel için farklı kullanım senaryoları değerlendirilmiş; öneri fonksiyonun (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı) bölgenin fiziksel, doğal ve sosyo-ekonomik koşullarıyla en uyumlu seçenek olduğu belirlenmiştir. Aşağıda olası fonksiyon senaryoları ve bunların neden uygun olmadığı özetlenmektedir.

1/5000 planda **Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı**, 1/1000 planda **Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı** tanımı bulunmaktadır.

**Sonuç: Mevcut fonksiyon, kamu yararı ihtiyaçlarını karşılamadığı için uygun değildir.**

Öneri fonksiyon, parselin:

- D330 Denizli-Muğla Devlet Karayoluna yakın erişimi,
- 5.3 km mesafede kavşağa yakınlığı,
- Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemler Alan 5.1 sınıfında yer alması,
- Sosyal ve teknik altyapı üzerinde yük oluşturmaması,
- Kamuya tahsis edilmiş bir taşınmaz

olması gibi tüm kriterlerle **tam uyumludur.**

## 9 GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 1. Maddesi'nde;

*“Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; **plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.**”* denilmekte olup,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi (1) bendinde;

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

(2) bendinde;

*“İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. **Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.**”* denilmektedir.

Planlama alanında önerilen kullanım değişikliği ile teknik ve sosyal altyapı dengesi korunmakta olup mevcut donatı sistemi içerisinde herhangi bir olumsuzluk oluşturulmamaktadır. Aksine kamu hizmet alanlarının çeşitlendirilmesi ile bölgedeki sosyal donatı kapasitesinin güçlendirilmesi ve kullanıcı ihtiyaçlarının daha kapsamlı şekilde karşılanması amaçlanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları Emsal: 0.40 ve H.Max; 6.50 olarak belirlenmiş olup, 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 0.60 olarak düzenlenmiş olup, Yençok: 10.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda sosyal teknik altyapı alan dengesini olumsuz etkileyecek bir düzenleme yapılmamıştır. Bu durum, plan değişikliğinin kontrollü ve dengeli bir yapılaşmayı esas aldığını göstermektedir. Yapı yüksekliği Yençok: 10.50 metre olarak belirlenmiş olup, bu düzenleme; **tesisin özellikli kamu yapısı olması ve teknik gereklilikleri doğrultusunda yapılmıştır.**

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, üst ölçekli plan kararlarına uygun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine dayalı, şehircilik ilkeleri ve kamu yararını esas alarak düzenlenmiştir. Sonuç itibarıyla, mevcut "Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı" plan kararının; hem kamu yararını yeterli ölçüde karşılamaması hem de bölgesel gereksinimlerin değişmiş olması nedeniyle "**Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)**" olarak değiştirilmesi, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda uygun görülmektedir. Söz konusu plan değişikliği, üst ölçekli planlarla uyumlu, kamu yararını ön planda tutan, uygulanabilirliği yüksek bir niteliktedir.

Bu plan değişikliği ile;

- Kamuya doğrudan hizmet edecek sosyal altyapı tesislerinin önünün açılması,
- Kullanılmayan veya az kullanılan alanların işlevsel hale getirilmesi, amaçlanmaktadır.