



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, EMİRBEBYAZIT
MAHALLESİ 1134 ADA, 7 PARSEL
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ	2
HARİTA LİSTESİ	2
TABLO LİSTESİ	2
1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
3 MÜLKİYET VE KADASTRO DURUMU	8
4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	8
5 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	9
6 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
7 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	14
8 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	15
9 RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	16
10 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ	18
11 PLAN HÜKÜMLERİ	21

RESİM LİSTESİ

RESİM 1: PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU	3
RESİM 2: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ (UZAK).....	4
RESİM 3: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ (YAKIN)....	4
RESİM 4:PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
RESİM 5:PLANLAMA ALANININ 1/25.000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ	9
RESİM 6: 26/12/2017 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI	13
RESİM 7:PLANLAMA ALANININ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÜZERİNDEKİ YERİ.....	14
RESİM 8: ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ YERİ	15
RESİM 9: ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YERİ	15
RESİM 10: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	21

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
HARİTA 2:PLANLAMA ALANINA HİZMET EDEN KARAYOLUNA AİT TRAFİK HACİM HARİTASI	7
HARİTA 3: PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI ÜZERİNDEKİ YERİ.....	12

TABLO LİSTESİ

TABLO 1: ARAZİ KULLANIM TABLOSU	20
---------------------------------------	----

1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

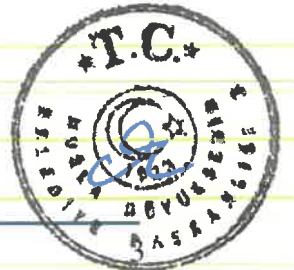
Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi sınırları içerisinde ve Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konumlanmakta olup, **1134 ada 7 parsel** numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz yaklaşık olarak **6.624,92 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Plan değişikliğine konu alan, Ege Bölgesinde; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, Muğla şehir merkezinde, Bodrum ilçe merkezine **112 km** uzaklıkta, Marmaris ilçe merkezine **51 km** uzaklıkta, Fethiye ilçe merkezine de **121 km** uzaklıkta yer almaktadır.

Parselin yer aldığı bölgenin topoğrafyası genellikle düz ve az eğimlidir. Bu durum, hem erişilebilirlik hem de yapılaşmaya uygunluk açısından önemli bir avantaj sunmaktadır.



Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu





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



Resim 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)



2 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 1134 ada, 7 parsel, Menteşe İlçesi yerleşim bütünlüğü içerisinde, D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun yaklaşık 400 metre kuzeyinde Uğur Mumcu Bulvarı üzerindeki konumuyla güçlü bir ulaşım erişilebilirliğine sahiptir. Söz konusu Uğur Mumcu Bulvarı şehir içi ulaşımında önemli bir ana arter niteliğindedir.

Bahse konu taşınmazın, hem D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu ile güçlü bağlantısı hem de Menteşe ilçesi şehir içi ulaşımında önemli bir ana arter olan Uğur Mumcu Bulvarı kenarında 15 metrelik talihi yoldan cephe alıyor olması ile erişilebilirlik açısından avantajlı konumda yer almaktadır. Talihi yoldan cephe alıyor olması durumu özellikle Bulvar üzerinde herhangi bir yük oluşturulmamasını sağlamaktadır.

Menteşe ilçe merkezine yakın konumu, özellikle turizm sezonunda artan hareketlilik bağlamında ulaşım açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır. Yaz aylarında Menteşe, Denizli, Akyaka ve Marmaris yönünde yoğunlaşan turizm kaynaklı yolculuklar, planlama alanının ana ulaşım akslarına ve kavşak noktalarına yakınlığı sayesinde yüksek erişilebilirliğe sahip bir geçiş ve dağılım sistemi üzerinden gerçekleşmektedir.

Bahse konu planlama alanı, yerel düzeyde yüksek yoğunluklu trafiğe sahip, araç erişiminin engelsiz sağlandığı, otopark ihtiyacının parsel içi çözülebildiği bir yol dokusu ile bütünleşmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Menteşe ilçe merkezinde olması ve D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu'na yakın olması nedeniyle toplu taşıma ve erişilebilirlik açısından güçlü bir avantaja sahiptir. Menteşe ilçe merkezinden hareket eden ve Uğur Mumcu Bulvarı'nı kullanan çeşitli toplu taşıma seferleri söz konusu taşınmazın önünden geçmektedir. Bu durum, ulaşımında yalnızca özel araçlara değil, aynı zamanda toplu taşıma araçları ile de sağlanabildiğini göstermektedir.

D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun yüksek ulaşılabilirlik ve bölgesel bağlantı gücü sağladığını; bu özellikler doğrultusunda planlama alanının, hem bölgesel hem de kentsel ölçekte erişilebilirlik seviyesi yüksek, gelişme potansiyeli bulunan, ulaşım açısından avantajlı ve işlevsel bir konumda olduğunu ortaya koymaktadır.



Sonuç olarak, toplu taşıma hatlarının da Uğur Mumcu Bulvarı güzergâhını kullanması nedeniyle planlama alanı, hem özel araç hem de toplu taşıma ile rahat ulaşılabilen yüksek erişilebilirlik düzeyine sahip bir nokta bulunmakta olup, bu konum, alanın yapılacak planlama kararlarında ulaşım temelli fonksiyonlar için uygunluk ve avantajlı erişilebilirlik sunduğunu ortaya koymaktadır.

3 MÜLKİYET VE KADASTRO DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli Menteşe İlçesi Emirbeyazıt Mahallesi sınırları içerisinde, niteliği “Arsa” olan 1134 ada 7 parsel numarasına kayıtlı taşınmaz **Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.** Taşınmaza ait bilgilere göre parselin yüzölçümü 6.624,92 m² olup mülkiyet hissesi 1/1 oranında tam hisse ile Muğla Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

Sonuç olarak; parsel Muğla Büyükşehir Belediye özel mülkiyeti, tam hisse, tescil ve tahsis durumu açıkça belirlenmiş, kadastro paftası ile uyumlu, yola ve ulaşım aksına doğrudan cepheli, hukuki statüsü net bir taşınmazdır.

4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan, 1134 ada 7 parsel, Emirbeyazıt Mahallesi'nin Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde yer alan 14 metre genişliğindeki servis yoluna cepheli durumdadır. Söz konusu taşınmaz cephe aldığı yol bağlantısı ile D550 Devlet Karayolu ve D330 Devlet Karayoluna yüksek erişilebilirlik sağlamaktadır

Bahse konu alana ilişkin olarak, Halihazır haritada herhangi bir kullanımın yer almadığı bir alan olup, uydu görüntülerine göre parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



6 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi'ni kapsayan 2069,6 hektarlık alanda hazırlanan ve 26.12.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik 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 1134 Ada 7 parselin tamamı sarı renk ile gösterilen **Önlemlenmeli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer aldığı görülmektedir.

Önlemlenmeli Alan (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 **Önlemlenmeli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

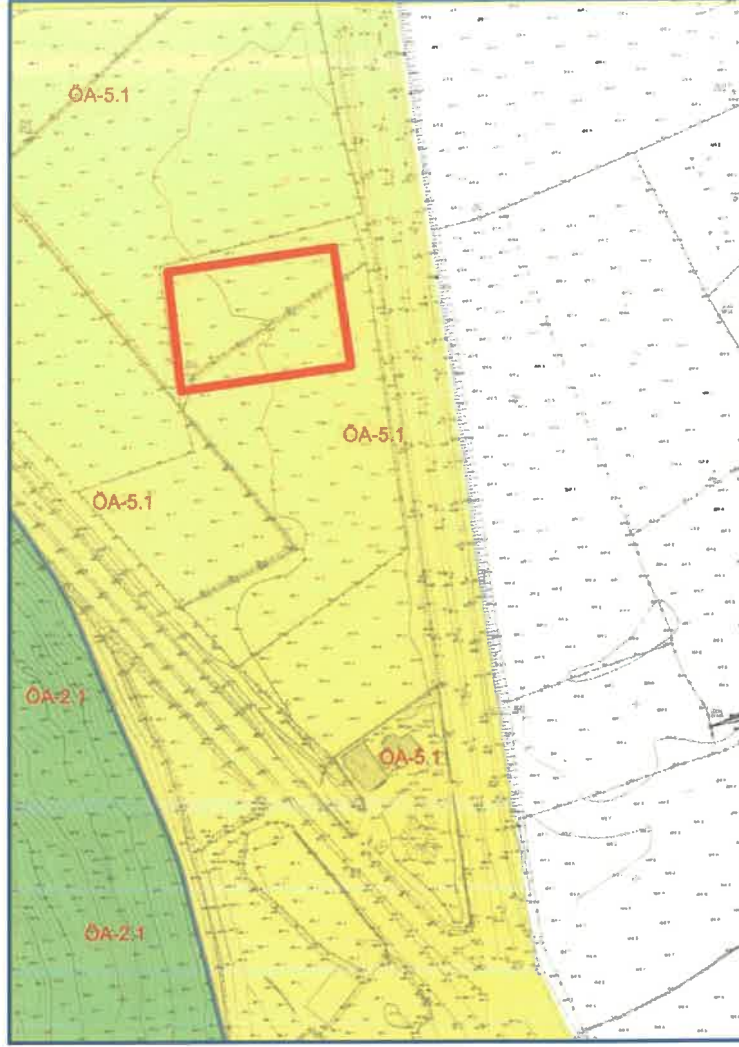
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal 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 taşıtırılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.




- Muğla Mermerlerinin gözleendiği 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, ohırma, taşıma gücü, sıvılaşma 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 taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlar yamaçlardan gelen yüzey sularının toplanma yerleri olduğundan yüzey sularının taşıma gücü, oturma, şişme vb. olumsuz etkisini bertaraf etmek için, yüzeysuyu drenajı etkili olarak yapılmalıdır.



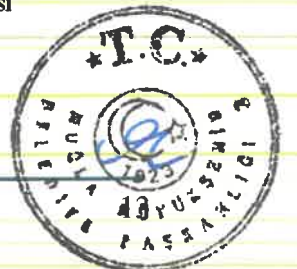


Harita 3: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri



İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	MENTEŞE	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteallif 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
	Sınırları Eklî Paftalarda verilen Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu	Müjgan YANPA Jeoloji Yük. Müh.
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
		
ONAY		
		
Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Resim 6: 26/12/2017 Tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası



7 ÜST 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 kısmen “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alan**” ve kısmen “**Tarım Arazisi**” kullanımlarında yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planı’nın “**4.17. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**” başlığı altında;

4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI; “İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOPARKLAR; TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.” denilmektedir.



Resim 7: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri



8 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 1134 ada 7 parsel, 13.06.2019 tarih ve 112 sayılı Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Spor Alanı” kullanımında yer almaktadır.

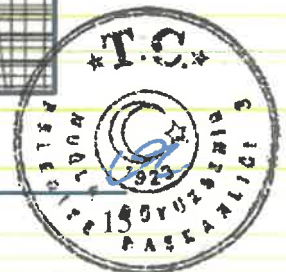


Resim 8: Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 1134 ada 7 parsel, 13.06.2019 tarih ve 113 sayılı Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Spor Alanı” kullanımında yer almaktadır.



Resim 9: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



9 RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İmar planı çalışması kapsamında Başkanlığımızca imar planına esas toplanan kurum/ kuruluş görüşleri kronolojik sıraya göre aşağıdaki gibidir;

Muğla Büyükşehir Belediyesi, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarihli ve 543015 sayılı yazısında;

“Daire Başkanlığımızca yapılan incelemelerde; Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 11.08.2016 tarih ve 350 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Spor Alanı” olarak planlanan alanda kalan Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1133 ada, 1 parsel (Yeni 1134 ada, 7 parsel) numaralı taşınmazın kamulaştırılması için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesine göre beş yıllık imar programına ek olarak alındığı, taşınmazın 03.07.2024 tarihli ve 11897 yevmiye numarasıyla kamulaştırma işlemleri tamamlanarak tamamının Büyükşehir Belediye Başkanlığımız adına tescil edildiği tespit edilmiş olup, taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin alınan meclis kararı yazımız ekinde sunulmuştur.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2026 tarihli ve 542590 sayılı yazısında;

“Bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı hususunu; Bilgilerinize arz ederim.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2026 tarihli ve 544125 sayılı yazısında;

“Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Daire Başkanlığımız görevleri kapsamında çalışmalarımızı ya da yatırımlarımızı etkileyecek bir husus bulunmadığından belirtilen bölgede imar planı çalışması yapılmasında Daire Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı hususunda; Bilgilerinize arz ederim.” denilmektedir.



Muğla Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2026 tarihli ve 555333 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemeler neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ve trafik etüdüünün uygun değerlendirildiği hususunda; Gereğini rica ederim." denilmektedir.

Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.04.2026 tarihli ve 111677 sayılı yazısında;

"...Başkanlığımız görüşüne dair yukarıda açıklanan hususlar dışında, söz konusu planlama bölgesinde İdarenizce bir çalışmanın yürütülmesi halinde, alanın elde edilmiş amacı göz önünde bulundurularak; planlama çalışmalarının ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğu ölçüsünde tesis edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 08.04.2026 tarihli ve 543378 sayılı yazısında;

"Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin (a) bendi;
"a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." hükmünde olup; söz konusu alanın "Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesisi Alanı)" olarak hazırlanmasında sakınca görülmemektedir." denilmektedir.



Muğla Büyükşehir Belediyesi, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 09.04.2026 tarihli ve 274883 sayılı yazısında;

“Dosyasında yapılan inceleme neticesinde; Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi içinde bulunan 1134 ada 7 parselin içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan iletim hattının planlama alanının cephesinde bulunan mevcut yol güzergahından geçtiği tespit edilmiştir.

Söz konusu içme ve kullanma suyu iletim hattı güzergahına ait sayısal bilgi ve belgeler yazımız ekinde sunulmakta olup planlama alanının içme ve kullanma suyu ihtiyacı, Kurumumuza abonelik başvurusunda bulunulması halinde talep edilen su miktarına göre değerlendirilecektir.

Ayrıca planlama alanı ve yakın çevresinde evsel nitelikli atık suların bertarafı ile yağmur suyu drenajlarının sağlanmasına ilişkin Kurumumuza ait herhangi bir altyapı sistemi bulunmamaktadır. Evsel nitelikli atık suların bertarafına yönelik iş ve işlemlerin ise mevcutta şebeke altyapısı bulunmaması sebebiyle, MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) bendinde belirtilen "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atık su kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." hükmüne istinaden yürütülmelidir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda gerekli iş ve işlemlerin yapılması, hazırlanacak planların onaylanmadan önce nihai Kurum görüşümüün alınması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.” denilmektedir.

10 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 1134 Ada 7 Parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “**Spor Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Günümüzde belediye hizmetlerine yönelik ihtiyaçların artması ve kamusal kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi gerekliliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parselin kullanım kararı “**Kapalı Spor Tesis Alanı**” olarak düzenlenmiştir. Böylelikle alanın yalnızca tek yönlü hizmet kullanımından çıkarılarak çok amaçlı kamu hizmeti sunabilecek nitelikte değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu değişiklik **kamu kararı gözetilerek planlanmıştır.**



Plan değişikliğine konu olan, 1134 ada 7 parsel, Emirbeyazıt Mahallesi'nin Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde yer alan 14 metre genişliğindeki servis yoluna cepheli olması sebebi ile toplu taşıma ve erişilebilirlik açısından güçlü bir avantaja sahiptir. 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 kolaylaşır.

Bahse konu taşınmazın, D550 Devlet Karayolu ve D330 Devlet Karayollarına olan yüksek bağlantı gücü doğrultusunda, 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 "Spor Alanı" kullanımında kalan taşınmazın, günümüzde belediye hizmetlerine yönelik ihtiyaçların artması ve kamusal kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi gerekliliği doğrultusunda "Kapalı Spor Tesisi Alanı" olarak düzenlenmesi planlanmaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 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." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bahse konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" ve kısmen "**Tarım Arazisi**" kullanımlarında yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planı'nın "**4.17. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**" başlığı altında;

4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI; "İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOPARKLAR; TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR." 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.**” denilmektedir.

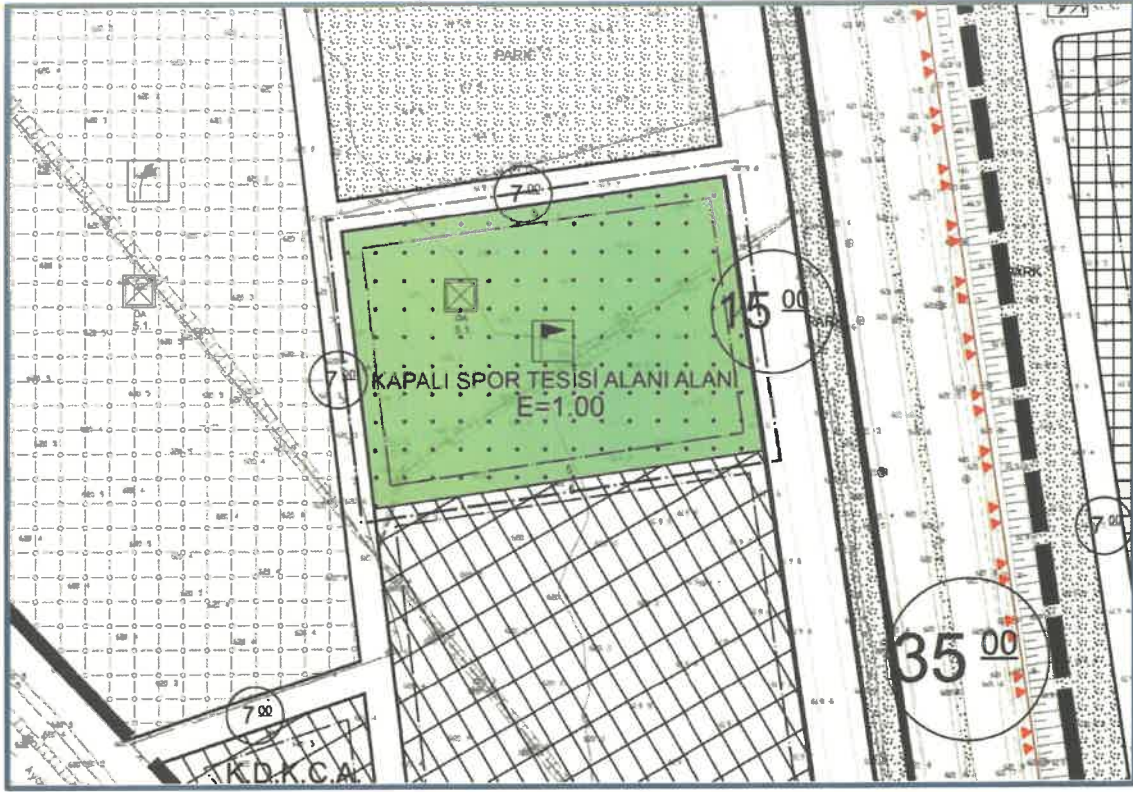
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen planlama esasları doğrultusunda değerlendirilmiş olup kamu yararı, plan bütünlüğü, sürdürülebilirlik ve fonksiyonel kullanım ilkeleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Plan değişikliğinin bölgenin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

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 “**Spor Alanı**” plan kararının; hem kamu yararını yeterli ölçüde karşılamaması hem de bölgesel gereksinimlerin değişmiş olması nedeniyle “**Kapalı Spor Tesisi 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.

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m ²)	
	ONAYLI PLAN	TEKLİF PLAN
SPOR ALANI	6.624,92 m ²	-
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	-	6.624,92 m ²

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu





Resim 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

11 PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
2. KAPALI SPOR TESİSİ ALANINDA YAPILACAK YAPI ÖZELLİKLİ YAPI OLACAĞINDAN ÇATI ŞEKLİ, SAÇAK ÜSTÜ ELEMANLARI, SAÇAK GENİŞLİĞİ GİBİ HUSUSLAR SERBESTTİR. ANCAK, SAÇAK GENİŞLİĞİNİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE YER ALAN YAPI YAKLAŞMA HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK SERBESTTİR.
3. KAPALI SPOR TESİSİ ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN SAÇAK SEVİYESİ YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN SAÇAK SEVİYELERİNE UYGUN OLARAK MİMARİ PROJENİN VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
4. İMAR HATLARI İLE MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIĞI, YOL GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE CİVARIN KARAKTERİNE GÖRE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
5. YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN 5 METREDİR.

EMSAL: 1.00



KAT ADEDİ MİMARİ PROJE ONAYI AŞAMASINDA İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK

KAYDIYLA TANIMLANACAK OLUP, PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TESİS ÖZELLİKLİ YAPI OLACAĞINDAN, İÇ YÜKSEKLİKLER VE SAÇAK GENİŞLİĞİ YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ DOĞRULTUSUNDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU DEĞERLENDİRMESİ KARARINA İSTİNADEN AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

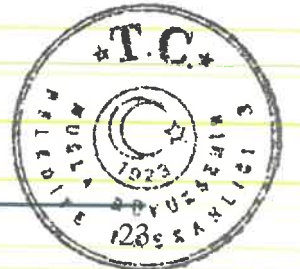
6. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
7. BİNALARA +0,00 KOTU YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN VERİLEBİLİR. BİNALARIN KOTLANDIRILMASI MİMARİ PROJE AŞAMASINDA VAZİYET PLANINDA YAPILACAKTIR.
8. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 METRE MESAFE OLACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM UYGULAMALARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, YANGIN YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. MUĞLA, SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.04.2026 TARİH VE 274883 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN;
 - **EVSEL NİTELİKLİ ATIK SULARIN BERTARAFINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLERİN İSE MEVCUTTA ŞEBEKE ALTYAPISI BULUNMAMASI SEBEBİYLE**, MUSKİ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ'NİN 23. MADDESİNİN 1. FIKRASININ (A) BENDİNDE BELİRTİLEN "KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN VEYA KANALİZASYON ŞEBEKESİ PROJELENDİRİLİP YAPIMI PROGRAMINA ALINMAMIŞ BÖLGELERDE ALICI ORTAMA DESARJ YAPAN TÜM EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SU KAYNAKLARI SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIK SU ARITMA TESİSLERİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR." HÜKMÜNE İSTİNADEN YÜRÜTÜLMELİDİR.
12. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 26.12.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ SINIRLARI DAHİLİNDE BULUNAN TOPLAM 2069,6 HEKTARLIK BÖLGENİN İMAR PLANINIA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. ANILAN RAPORDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TAŞINMAZIN TAMAMI "ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN"



SORUNLU ALANLAR” OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP BU ALANDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

- 13. BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.**

Onur DEMİRTAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı



Hazırlayan/ Kontrol Eden Hazal ŞENKŞİZ Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : UIP-481137136 Ölçek : 1/1000
Şube Müdürü	Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 1134 ada, 7 parsel numaralı taşınmaza yönelik Kapalı Spor Tesisi Alanı amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin .14./05./2026 tarihli ve .168... sayılı Kararı ile aynen değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

Onur DEMİRBAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

