



**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
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	9
7 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	13
8 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	14
9 RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	16
10 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ	17
11 PLAN HÜKÜMLERİ	20

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu	3
Resim 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Resim 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
Resim 4:Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Resim 5:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Fiziki Haritadaki Yeri	9
Resim 6: 26/12/2017 Tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.12	
Resim 7:Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	14
Resim 8: Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	15
Resim 9: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	15
Resim 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	20

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	7
Harita 2:Planlama Alanına Hizmet Eden Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	8
Harita 3: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	20
---------------------------------------	----

1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

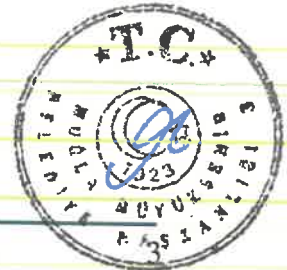
Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi sınırları içerisinde, ilçe merkezinin doğu yönünde konumlanan Düğerek Mahallesi dahilinde olup, **1482 ada 1 parsel** numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz yaklaşık olarak **9.043,97 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Plan değişikliğine konu alan, Ege Bölgesinde; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, Muğla şehir merkezine yaklaşık **4.3 km** uzaklıkta, Marmaris ilçe merkezine **57.8 km** uzaklıkta, Fethiye ilçe merkezine de **117 km** uzaklıkta yer almaktadır.

Parselin yer aldığı bölgenin topoğrafyası genellikle düz ve az eğimli olup, Karabağlar Yayla'sının uzantısı niteliğindedir. Bu durum, hem erişilebilirlik hem de yapılaşmaya uygunluk açısından önemli bir avantaj sunmaktadır.

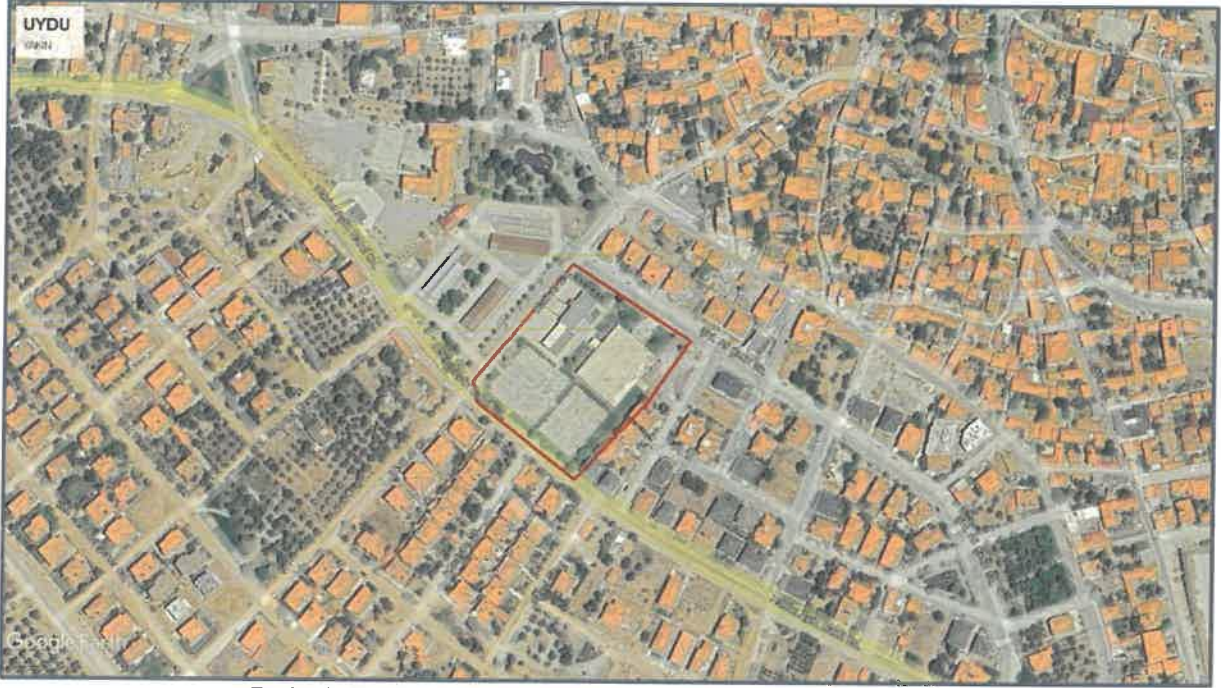


Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu





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, Düğerek Mahallesi 1482 ada, 1 parsel, Menteşe-Düğerek yerleşim bütünlüğü içerisinde, D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolunun yaklaşık 5.3 kilometre kuzeyinde ve D330 Denizli-Muğla bağlantı aksına yakın konumuyla güçlü bir ulaşım erişilebilirliğine sahiptir. Muğla şehir merkezine yaklaşık 4.3 km, Ula ilçe merkezine yaklaşık 18.3 km mesafede bulunur.

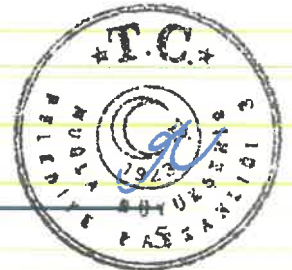
Bahse konu taşınmaz D330 Denizli-Muğla Devlet Karayolunda bulunan sinyalize kavşak noktasına yaklaşık 5.3 km mesafede bulunmaktadır. Kısa mesafeli yerel yollar üzerinden birkaç dakika içinde bu artere bağlanabilmektedir. Bu durum, planlama alanının ulaşım ve günlük kent içi hareketlilik açısından avantajlı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

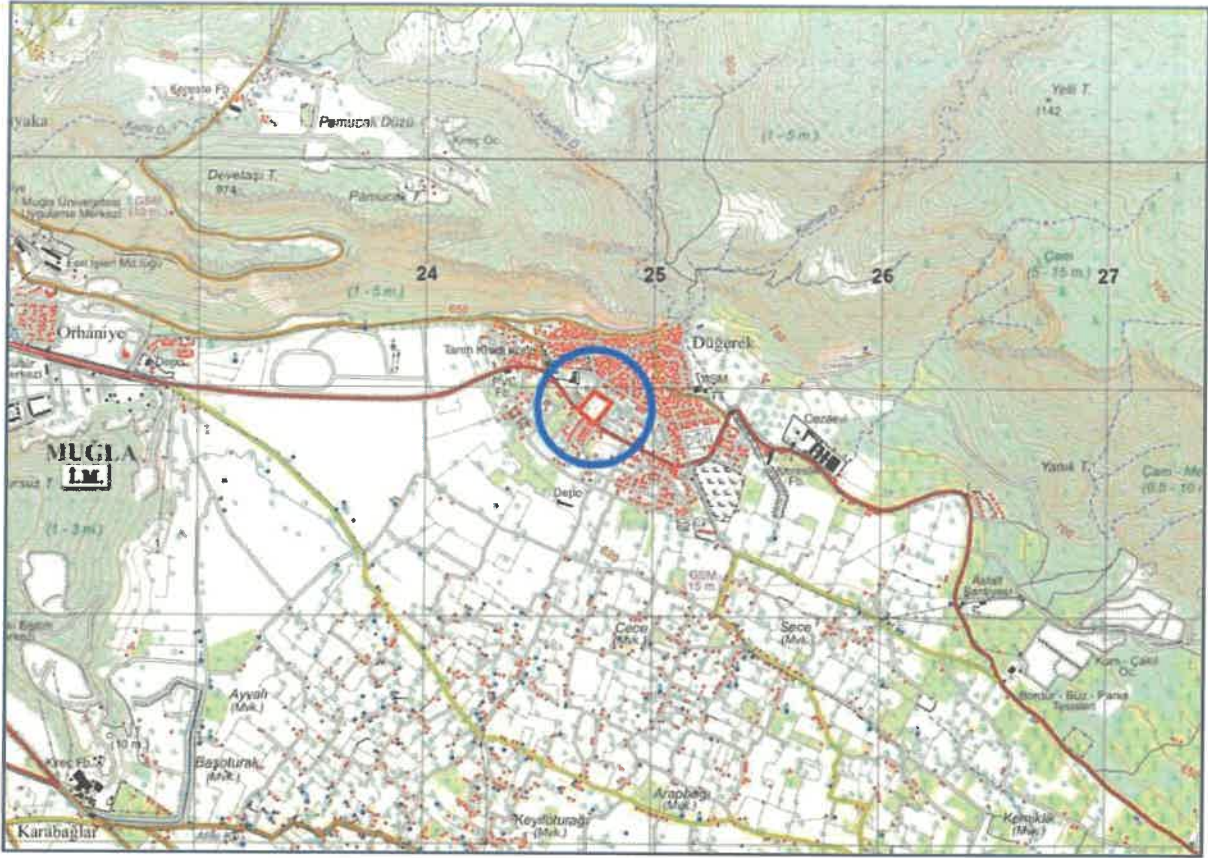
Muğla il merkezine ve Menteşe ilçe merkezine görece yakın konumu, özellikle turizm sezonunda artan hareketlilik bağlamında ulaşım açısından avantajlı bir mekânsal durum oluşturmaktadır. Yaz aylarında Muğla merkez, Akyaka ve Gökova Körfezi yönünde yoğunlaşan turizm kaynaklı yolculuklar, planlama alanının ana ulaşım akslarına yakınlığı sayesinde erişilebilirliği yüksek bir geçiş ve dağılım alanı üzerinden gerçekleşmektedir.

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, 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, ulaşımında 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.

D3300 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.





Resim 5: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Fiziki Haritadaki Yeri

5 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Plan değişikliğine konu alanda; 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren bir buluntuya rastlanılmamakla birlikte, herhangi bir Sit Alanı kapsamı içinde değildir. Ayrıca planlama alanı Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemekte olup, bu yönde alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

6 JEOLJİK-JEOTEKNİK 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 **Önlemlenilen Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer aldığı görülmektedir. Harita üzerinde Düğerek Mahallesi'nin bulunduğu bölgenin ise **Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemlenilen Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak ayrıldığı görülmektedir.

“Önlemlenilen Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

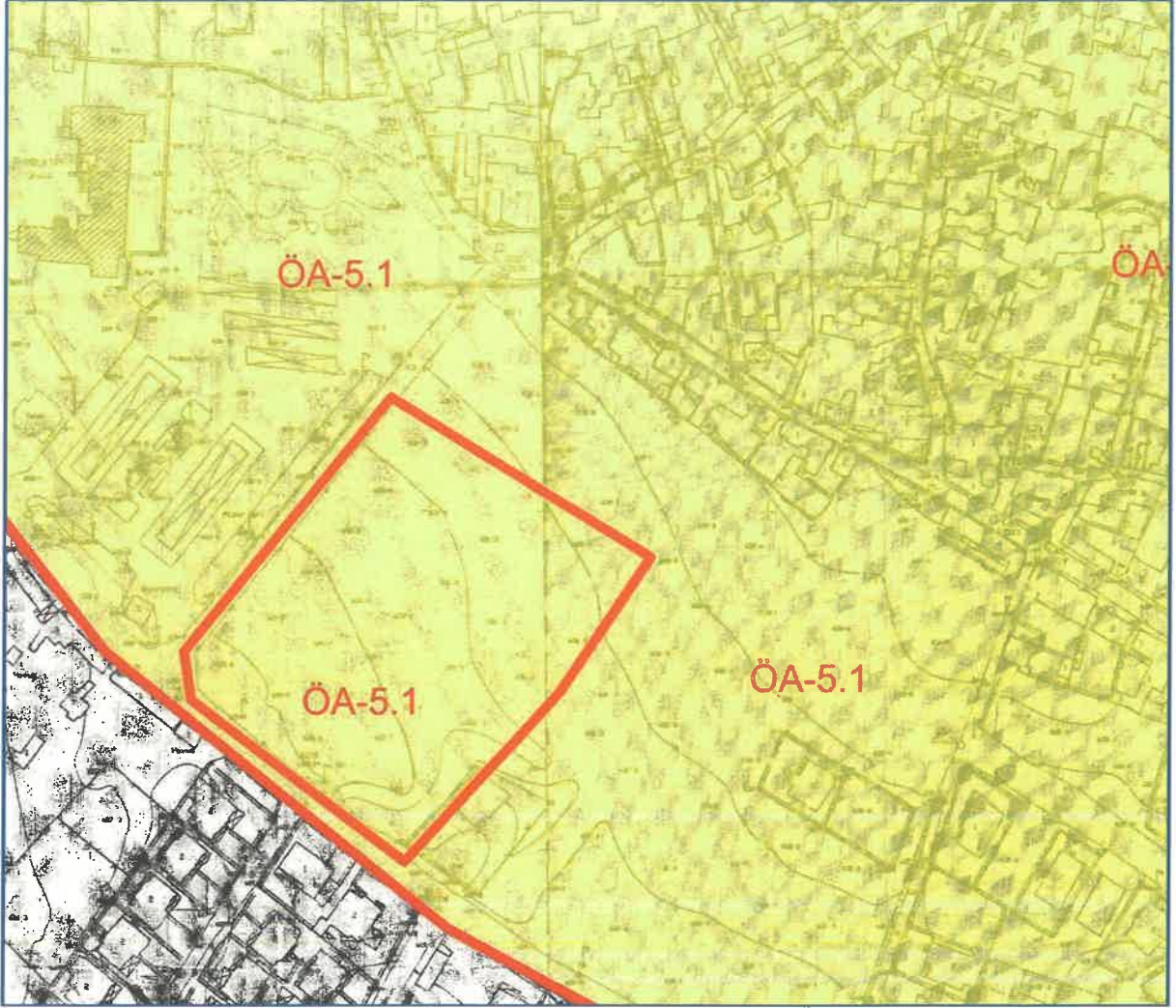
İnceleme alanında; eğimin %10'dan az olduğu Muğla Mermerlerinin Rezidüeli, Yatağan Formasyonu rezidüeli, Yamaç Molozu, Alüvyon Yelpazesi ve Alüvyon biriminin yer aldığı düzlüklerde rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapılarda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

Bu alanlarda;

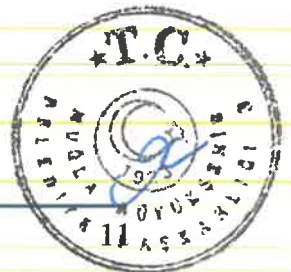
- Yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sivilaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana 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 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 taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- 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 taşıtılacağı 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 taşıtırlacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.*



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 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
	Sınırları Eski Paftalarda verilen Afanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu	Müjdat YARMAK Jeoloji Yük. Müh.
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
		
648 sayılı Kanun Hükmünde Karamame ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin 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 "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak tanımlı alanlarda kalmaktadır.

8.1.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

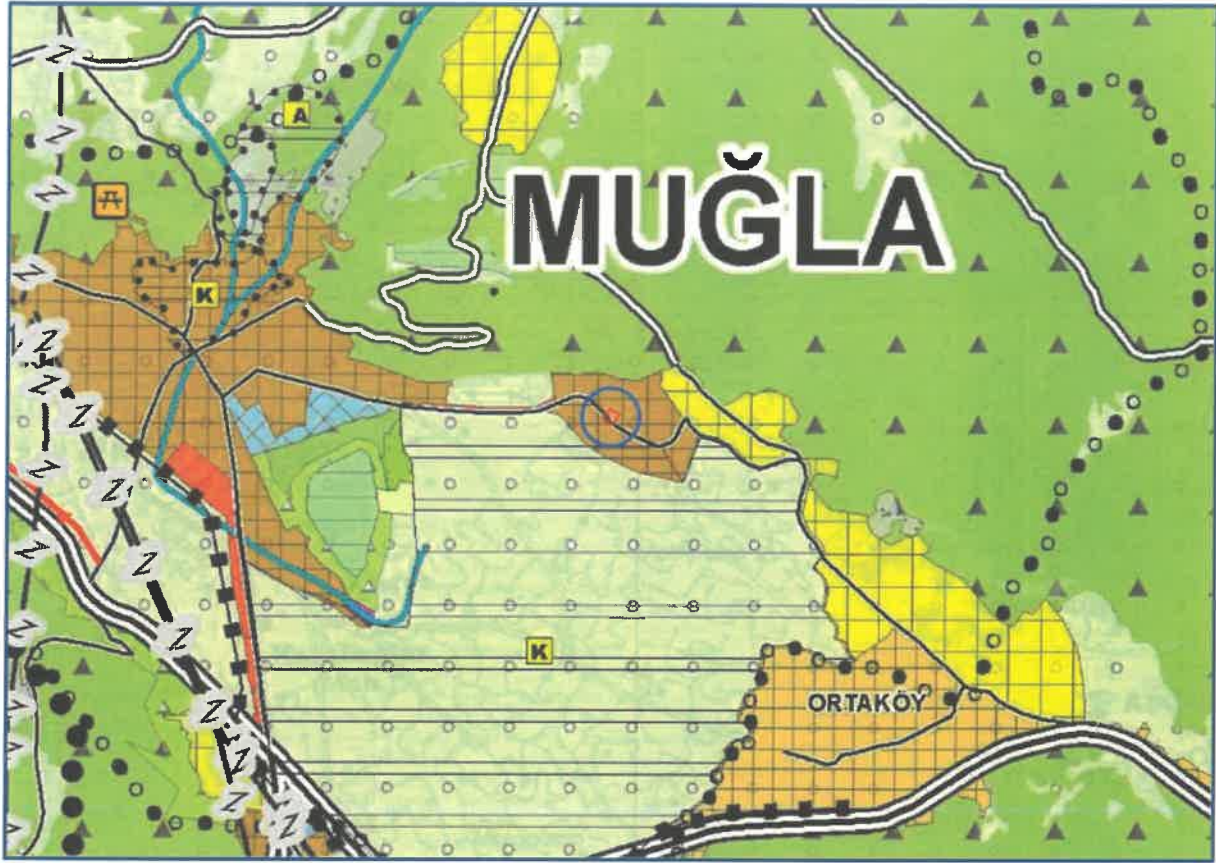
8.1.1.3. İmar planlarında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için, aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi koşulu ile farklı idari sınırlar içinde kalan alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

8.1.1.4. Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır.

8.1.1.5. Kentsel yerleşme alanlarında, aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır. Kentsel nüfuslar, il, ilçe ve 6360 sayılı Kanun öncesi sınırlar esas olmak üzere belde merkezleri nüfuslarından oluşmaktadır (bu planda kentsel nüfus içinde değerlendirilen belde nüfusları, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından kırsal nüfus içinde hesaplanmaktadır). 6360 sayılı kanun kapsamında ilçe sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen beldelerin mahalle



olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları ilçenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenmiştir. Bu nüfusların kabulünde, onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri, yaz nüfusu ve turizm tesislerinin kapasiteleri toplamı değerlendirilmiştir.

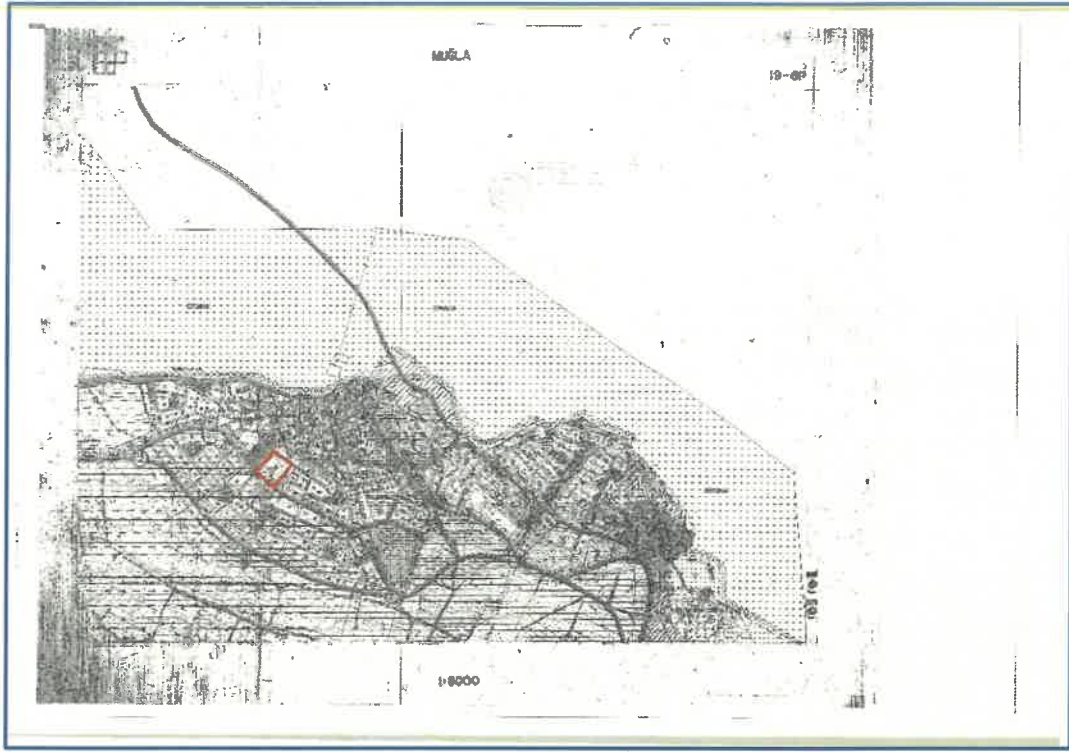


Resim 7:Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

8 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

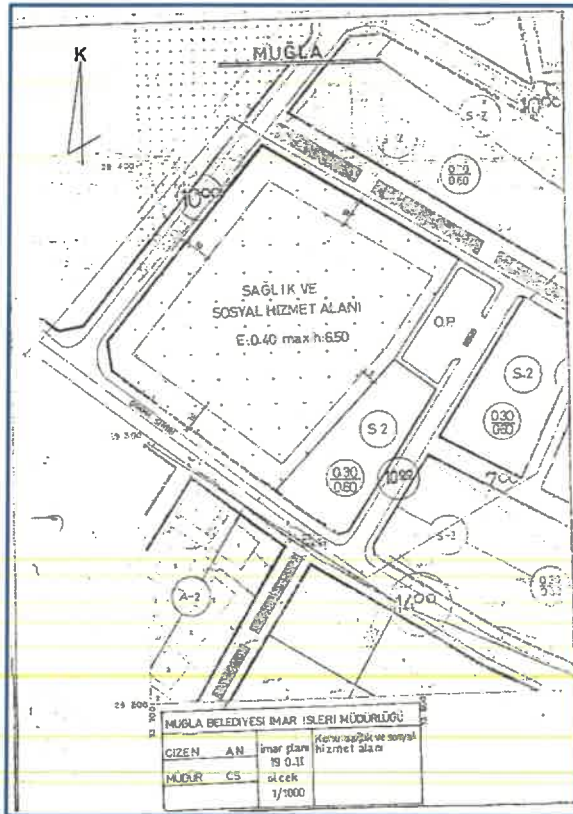
Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi 1482 ada 1 parsel, 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı” kullanımında yer almaktadır.





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

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 1482 ada 1 parsel, yürürlükte bulunan, 19.06.1998 tarih ve 35 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sağlık ve Sosyal Hizmet 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 Belediye Başkanlığı – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, 06.04.2026 tarihli ve 541940 sayılı yazısında;

“...Daire Başkanlığımızca yapılan incelemelerde; “Belediye Hizmet Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve “Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesisi Alanı)” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait İlimiz, Menteşe İlçesi, Düğerek Mahallesi, 1482 ada, 1 parsel numaralı taşınmazda Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir...” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, 07.04.2026 tarihli ve 542589 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...” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 07.04.2026 tarihli ve 542532 sayılı yazısında;

“...Bahse konu alan dahilinde 12.03.2020 tarihli ve 61 sayılı Meclis Kararı ile 10.03.2015 tarihli ve 64 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile belirlenen Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yol kontrol kesim noktası 08-55 Düğerek Mahallesi Yolu yer almakta olup yeşil alanlar bulunmamaktadır. Bahsi geçen yolun; onama sınırı içerisinde kalması ve mevcut genişliğinin korunması şartıyla söz konusu alanda yapılacak olan imar planı çalışmasının yapılmasında Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları bakımından sakınca bulunmadığı hususunda;” denilmektedir.



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.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 08.05.2026 tarihli ve 552985 sayılı yazısında;

“...Yapılan incelemeler neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ve trafik etüdünün uygun değerlendirildiği hususunda...” denilmektedir.

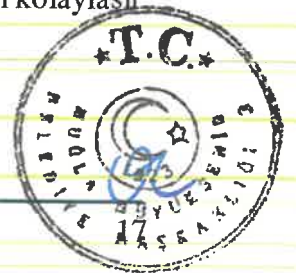
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, 09.04.2026 tarihli ve 543110 sayılı yazısında;

“...Bahse konu plan değişikliğine istinaden Şube Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

10 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 kolaylaşır.



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.

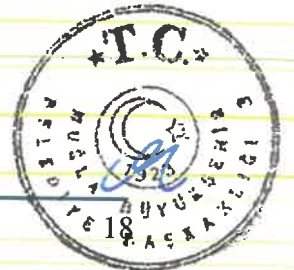
Yürürlükte bulunan uygulama imar planında “Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı” kullanımında kalan taşınmazın, günümüzde belediye hizmetlerine yönelik ihtiyaçların artması ve kamusal kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi gerekliliği doğrultusunda “Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesisi 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 korunmuş 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.**

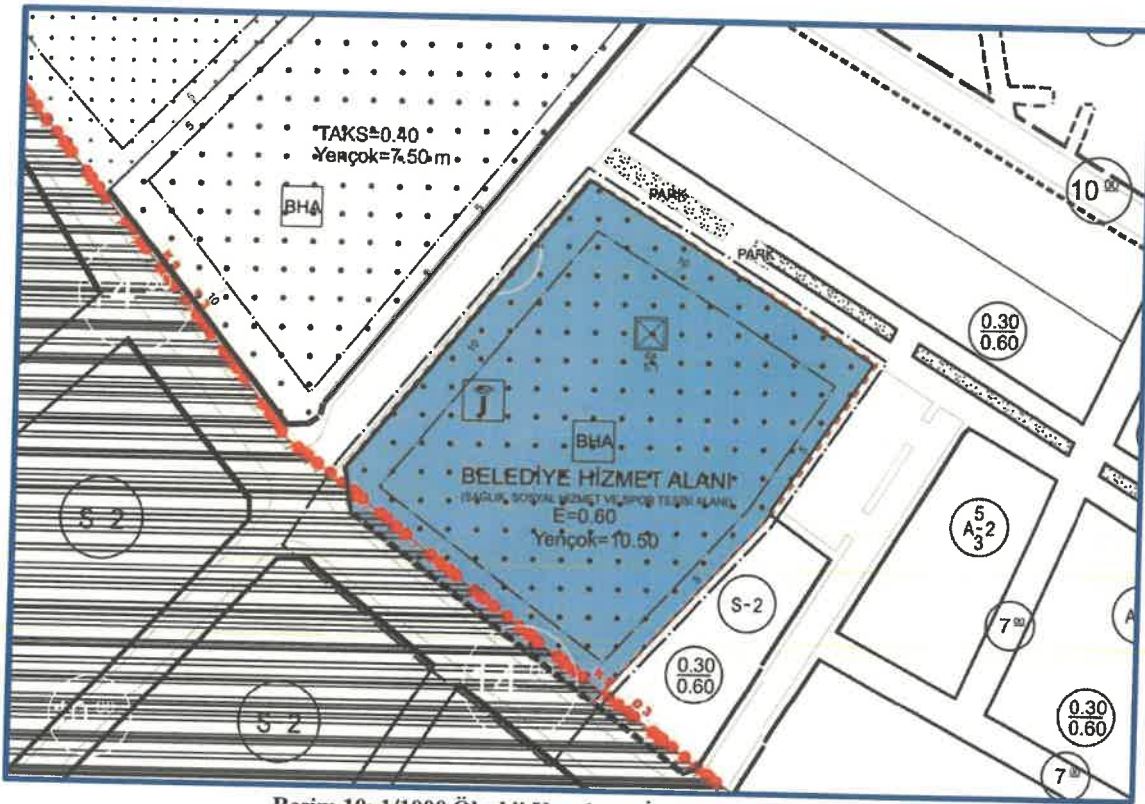
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, üst ölçekli plan kararlarına uygun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine dayalı, şehircilik ilkeleri ve kamu yararını esas alarak düzenlenmiştir. Sonuç itibarıyla, mevcut "Sağlık ve Sosyal Hizmet Alanı" plan kararının; hem kamu yararını 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



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	TASLAK PLAN
SAĞLIK VE SOSYAL HİZMET ALANI	9043.97 m ²	-
BELEDİYE HİZMET ALANI (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı)	-	9043.97 m ²
YOL ALANI	1255.30 m ²	1255.30 m ²

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu



Resim 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

11 PLAN HÜKÜMLERİ

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
- BELEDİYE HİZMET 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 YAPILARIN YAKLAŞMA HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK SERBESTTİR.



3. BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN SAÇAK SEVİYESİ YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN SAÇAK SEVİYELERİNE UYGUN OLARAK MİMARİ PROJENİN VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
4. BELEDİYE HİZMET ALANI; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
5. İMAR HATLARI İLE MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIĞI, YOL GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE CİVARIN KARAKTERİNE GÖRE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
6. YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TAŞIT YOLUNDAN 10 METRE, YAYA YOLU VE YAN PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5 METREDİR.
EMSAL: 0.60
YENÇOK: 10.50 METRE 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.
7. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
8. BİNALARA +-0,00 KOTU YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN VERİLEBİLİR. BİNALARIN KOTLANDIRILMASI MİMARİ PROJE AŞAMASINDA VAZİYET PLANINDA YAPILACAKTIR.
9. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 METRE MESAFE OLACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM UYGULAMALARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, YANGIN YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. 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.



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 - 5.1 (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
Baskanı



Hazırlayan/ Kontrol Eden Hazal KEMİKSİZ Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : UIP-481137154 Ölçek : 1/1000
Şube Müdürü	Muğla İli, Mentеше İlçesi, Düğerek Mahallesi, 1482 ada, 1 parsel numaralı taşınmazla yönelik Belediye Hizmet Alanı (Sağlık, Sosyal Hizmet ve Spor Tesis Alanı) ve Elektronik Haberleşme Altyapı Alanı amaçlı hazırlanan 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.../05.../2026 tarihli ve 170... sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

