



MUĞLA İLİ, ULA İLÇESİ, KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
162 ADA, 1 PARSEL
BELEDİYE HİZMET ALANI
(Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi) 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	9
4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	9
5 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	10
6 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
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	19

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: 23/11/2018 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI	12
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.....	19

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	8
HARİTA 2:PLANLAMA ALANINA HİZMET EDEN KARAYOLUNA AİT TRAFİK HACİM HARİTASI.....	8
HARİTA 3: PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI ÜZERİNDEKİ YERİ	11

TABLO LİSTESİ

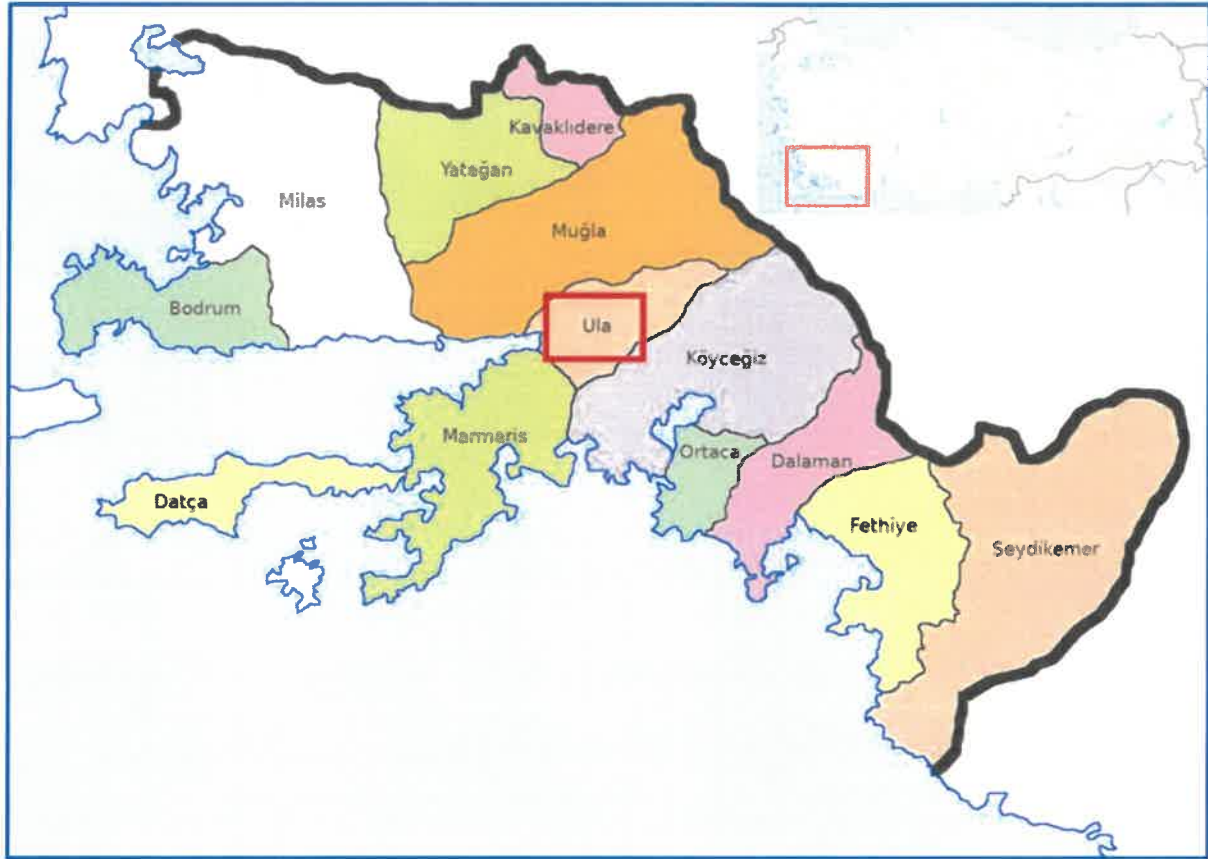
TABLO 1: ARAZİ KULLANIM TABLOSU	19
---------------------------------------	----

1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Ula İlçesi sınırları içerisinde, ilçe merkezinin batı yönünde konumlanan Kızılağaç Mahallesi dahilinde olup, **162 ada 1 parsel** numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz yaklaşık olarak **14.769,90 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Bahse konu alanın yakın çevresinde; D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun, kuzey ve güney yönünde orman alanı, güneybatısında Kızılağaç Ovası ile beraber düşük yoğunluklu konut dokusu bulunmaktadır.

Parselin yer aldığı bölgenin topoğrafyası genellikle düz ve az eğimli olup, Kızılağaç Ovası'nın 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 olan Muğla İli Ula İlçesi Kızılağaç Mahallesi 162 ada 1 parsel, Ula-Kızılağaç yerleşim bütünlüğü içerisinde, D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun yaklaşık 85 metre kuzeyinde ve Kızılağaç-Ula bağlantı aksına yakın konumuyla güçlü bir ulaşım erişilebilirliğine sahiptir. Muğla şehir merkezine yaklaşık 15 km, Ula ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede bulunur.

Bahse konu taşınmaz D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunda bulunan sinyalizasyon kavşak noktasına yaklaşık 340 metre 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 Ula 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, Menteşe-Ula güzergâhını taşıyan D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu'na yakın konumuyla toplu taşıma ve erişilebilirlik açısından güçlü bir avantaja sahiptir. D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu üzerinde çalışan Menteşe-Ula ve çevre yerleşimlere hizmet veren minibüs/dolmuş hatları parselin önünden 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.

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, kara yolu cephesi nedeniyle gelişme potansiyeli bulunan, ulaşım açısından avantajlı ve işlevsel bir konumda olduğunu ortaya koymaktadır.





Resim 4: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Plan değişikliğine konu alan 162 ada 1 parsel, Menteşe ile Ula arasında uzanan **D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun** yaklaşık 85 metre kuzeyinde konumlanmakta olup, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 2024 Trafik Hacmi Haritası verilerine göre bu güzergâh bölgenin en yoğun taşıt akışına sahip kesimlerinden birini oluşturmaktadır. Haritanın Menteşe-Ula kesimine ilişkin bölümünde (2024 Devlet Yolları Trafik Hacim Haritası – KGM 2. Bölge Müdürlüğü) günlük toplam taşıt hacminin **23.953 araç/gün** olduğu görülmekte; bu değerler Aydın-Muğla Devlet Karayolunun bölgesel ölçekte yüksek hizmet düzeyine sahip ana ulaşım omurgası niteliğini teyit etmektedir. Özellikle haritada yer alan yoğunluk sınıflandırmasına göre bu kesimin kırmızı tonlarla ifade edilen **“çok yüksek trafik hacmi”** kategorisinde bulunmaktadır.

Bu trafik hacmi, plan değişikliğine konu alanın ticaret, hizmet, depo-lojistik, yol boyu fonksiyonlar gibi ulaşılabilirliğe duyarlı kullanım türleri açısından güçlü bir potansiyel taşıdığını göstermektedir. Aydın-Muğla Devlet Karayoluna yakın konum ile yoldan geçen yoğun 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, “Ortalama Yüksek Günlük Trafik Değerine” sahip bölgesel ana arter üzerinde , Menteşe-Ula 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.





3 MÜLKİYET VE KADASTRO DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli Ula İlçesi Kızılağaç Mahallesi sınırları içerisinde, niteliği “Arsa” olan 162 ada 1 parsel taşınmazın mülkiyeti **Muğla Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir**. 10.07.2025 tarih ve 236 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’ne yapılan tahsis “...Büyükşehir Belediye Başkanlığına bağlı Afet İşleri ve Risk Yönetimi Daire Başkanlığınca, Söz konusu taşınmazın afet öncesi, sırası ve sonrasında yürütülebilecek lojistik, eğitim ve destek hizmetlerinin etkin şekilde koordine edilmesi amacıyla; lojistik depo alanı, hizmet binası, köpek eğitimi ve barınma alanı, enkaz eğitim sahası ve eğitim kulesi yapılması planlanmaktadır. Bu kapsamda taşınmazın Başkanlık bünyesinde kullanılması zorunluluğu doğurması...” sebebiyle iptal edilmiştir. Taşınmaza ait bilgilere göre parselin yüzölçümü 14769,90 m² olup mülkiyet hissesi 1/1 oranında tam hisse ile Muğla Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

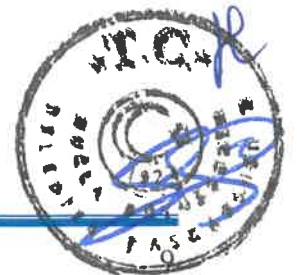
Sonuç olarak; parsel Muğla Büyükşehir Belediye özel mülkiyeti, tam hisse, tescil ve tahsis durumu açıkça belirlenmiş, kadastro paftası ile uyumlu, yola ve ulaşım aksına doğrudan cepheli, hukuki statüsü net bir taşınmazdır.

4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan 162 ada 1 parsel, Kızılağaç Mahallesi’nin Menteşe–Ula aksı boyunca uzanan D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Halihazır Haritada herhangi bir kullanımın yer almadığı bir alan olup, uydu görüntülerine göre parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



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

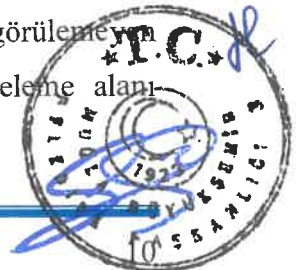
Plan değişikliğine konu alan, Muğla Ula İlçesi Kızılağaç Mahallesi kapsayan 490 hektarlık alanda hazırlanan ve 23.11.2018 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu** sınırları içerisinde yer almaktadır.

Etüdün onay sayfasında **(23.11.2018 tarihli)**, çalışma alanında 27 adet 1/1000 ölçekli ve 5 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 162 Ada 1 Parselin tamamı **turuncu renk ile gösterilen Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer aldığı görülmektedir. Harita üzerinde Kızılağaç Mahallesi'nin bulunduğu bölgenin ise **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemleri Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak ayrıldığı görülmektedir.

Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Taşıma Gücü, Oturma ve Şişme Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1):

İnceleme alanında topografik eğimin düzleştiği ve düze yakın yerlerde alüvyon ve Pliyosen yaşlı birimler ile inceleme alanının kuzey doğusunda çok küçük bir alanda gözlemlenen ve kalınlığı 1 metre ile 6 metre arasında değişen, sınırları 1/1000 ölçekli jeoloji haritasında belirtilmiş olan suni dolgu oluşturmaktadır. Bu zeminler için yapılan hesaplamalara göre, elde edilen zemin taşıma gücü değeri ve şişme problemi risk oluşturacak değer almamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında taşıma gücü, şişme ve oturma problemi beklenmemektedir. Ancak çalışma alanı, 1. derecede deprem bölgesi içinde olması ve bu sebep ile öngörülen yerleşim, oturma, şişme, zemin büyütmesi ve taşıma gücü problemleri nedeniyle inceleme alanı



İLİ	MUĞLA
İLÇE	ULA
BELDE	---
KÖY/MAH	KIZILAĞAÇ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/1000 ölçekli 27 adet pafta ile 1/5000 ölçekli 5 adet pafta
ADA	---
PARSEL	---
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporu

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/ mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

23/11/2018

AYŞEGÜL DEREAGZI
(JEOLJİ MÜH.)

23/11/2018

LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

23/11/2018

AYŞEGÜL DEREAGZI
(JEOLJİ MÜH.)

23/11/2018

ÖNDER MANDAŞ
(JEOLJİ MÜH.)

23/11/2018

LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

23/11/2018

PINAR ÇAKIR
ŞUBE MÜDÜRÜ

23/11/2018

KENAN GÜNERHAN
İL MÜDÜR YRD. V.

ONAY

23/11/2018

VEYSEL SEMİ GÜNER
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜR V.

Resim 6: 23/11/2018 Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik -Jeoteknik 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 “**Önemli Doğa Alanı**” ve “**Kırsal Yerleşme Alanı**” olarak tanımlı alanlarda kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planı’nın “**8.1.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” ve “**8.9.2. Önemli Doğa Alanları**” başlığı altında;

8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

8.1.2.1. Bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan kırsal yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalleye dönüştürülmüş/dönüştürülecek kırsal yerleşmelerin yerleşik alanlarında uygulama imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

8.1.2.2. Kırsal yerleşme alanlarında, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

8.1.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya (konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara) ilişkin uygulamalar plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir

8.1.2.4. Kırsal yerleşim alanlarında, varsa onaylı imar planları geçerlidir. Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. Yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar planı yapılması zorunlu olup emsal: 0,50’dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

8.1.2.5. Bu alanlardaki yapılaşmalarda, renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. Gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

8.1.2.6. İmar planı olmayan kırsal yerleşme alanlarında, yerleşmenin ihtiyacına yönelik olarak ilk ve ortaöğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak, bu kullanımların yer seçimi, bağlı bulunduğu belediyesince

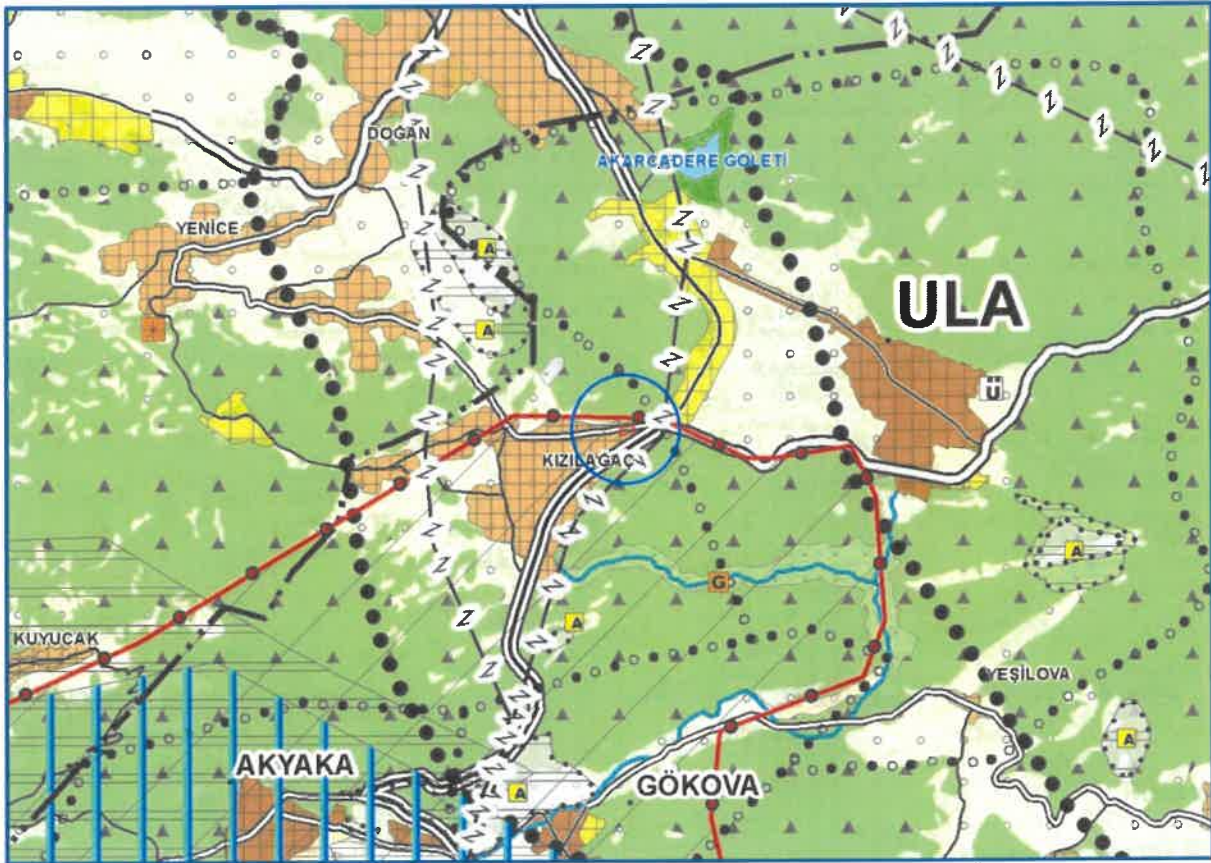


oluşturulan bir komisyon tarafından, halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere, uygulama projelerine göre, ilgili kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir. Bu kullanımlar haricindeki tüm kullanımlar için imar planı yapılması zorunlu olup yapılaşma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

8.9.2. ÖNEMLİ DOĞA ALANLARI

8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.

8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman Ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur.

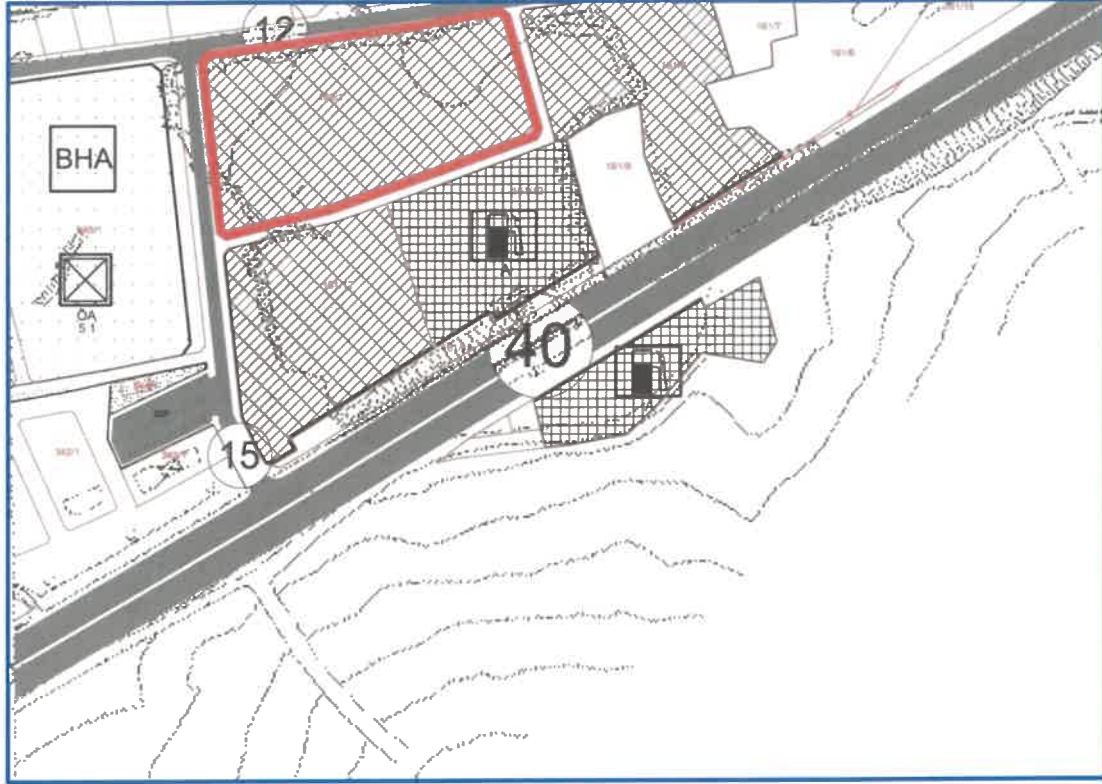


Resim 7: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

8 ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

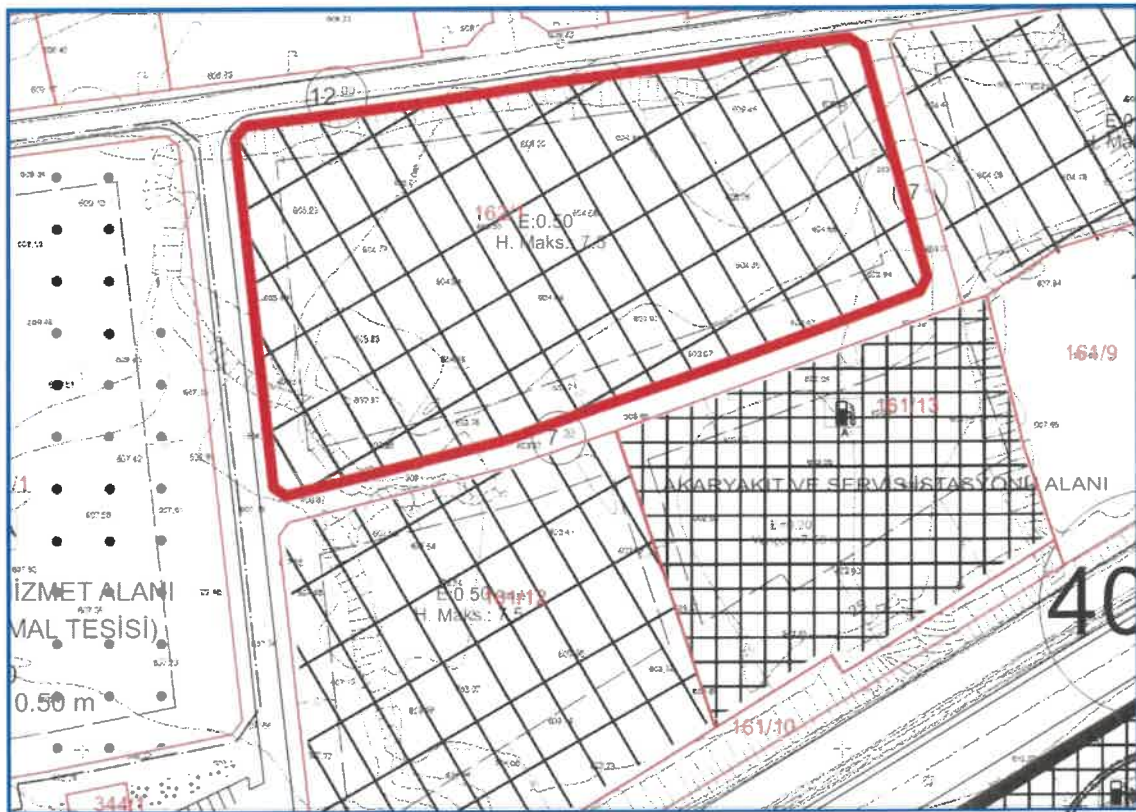
Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 162 ada 1 parsel, ilgili Belediye Meclisi kararı ile onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında yer almaktadır.





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

Plan değişikliğine konu olan alan Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 162 ada 1 parsel, yürürlükte bulunan, ilgili Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma 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 - Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 01.12.2025 tarihli ve 491946 sayılı yazısında;

“...parselin otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması esasına uyulması ve proje çalışmaları kapsamında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda Daire Başkanlığımıza başvuruda bulunulması koşulu ile plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca görülmediği...” denilmektedir.

Ula Belediye Başkanlığı - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 05.12.2025 tarihli ve 31472 sayılı yazısında;

“... talep edilen afet yönetimi ve operasyonel eğitim süreçlerinin ihtiyaçlarına uygun yapılaşma koşullarının sağlanabilmesi amacıyla imar planı değişikliği teklifinde 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ek standartlarına ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşlerinin alınması, üst ölçekli planlara uyulması şartıyla yapılmasında bir sakınca bulunmadığı ...” denilmektedir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü – Projeler Dairesi Başkanlığı 01.12.2025 tarihli ve 252302 sayılı yazısında;

“...Yapılan inceleme neticesinde; Ula ilçesi, Kızılağaç Mahallesiinde yer alan 162 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, söz konusu taşınmaz “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında yapılaşma koşulları ise $E=0.50$ ve $H_{max}=7.50$ m olduğu ve imar planı değişikliği teklifinde Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, 01.12.2025 tarihli ve 492167sayılı yazısında;

“...teklife konu İlimiz, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 162 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 imar planı değişikliğinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı - Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı,
03.12.2025 tarihli ve 493489 sayılı yazısında;

“...Bahse konu parselde ilgili Daire Başkanlığının ihtiyaç programına uygun fonksiyon ve yapılaşma şartlarının sağlanması durumunda, yürütülecek planlama çalışmalarının Başkanlığımızın görev, yetki ve sorumluluk alanı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı...” **denilmektedir.**

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı - Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 01.12.2025 tarihli ve 491884 sayılı yazısında;

“...Bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından belirtilen bölgede yapılacak olan imar planı değişikliği teklifinin yapılmasında Daire Başkanlığımız açısından sakınca bulunmadığı ...” **denilmektedir.**

10 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 162 Ada 1 Parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parselin kullanım kararı “**Belediye Hizmet Alanı (Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi)**” olarak düzenlenmiş olup, bu değişiklik **kamu kararı gözetilerek planlanmıştır.**

Muğla ili; jeolojik, topografik ve iklimsel özellikleri nedeniyle deprem, orman yangını, sel ve taşkın gibi çoklu afet risklerinin bir arada bulunduğu bir coğrafyada yer almakta olup, afetlere hazırlık ve müdahale kapasitesinin mekânsal olarak güçlendirilmesi zorunluluk arz etmektedir. Ula İlçesi ve yakın çevresi ise, orman alanlarıyla çevrili yapısı ve yaz aylarında artan nüfus hareketliliği nedeniyle afetlere karşı hazırlık ve müdahale kapasitesinin güçlendirilmesi gereken alanlar arasında bulunmaktadır. Bununla birlikte afet öncesi, sırası ve sonrasında yürütülebilecek lojistik eğitim ve destek ekiplerinin koordine edilebilmesi amacıyla Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Plan değişikliğine konu alanının, Muğla il merkezi, Ula ilçe merkezi ile Akyaka–Gökova kıyı yerleşimleri arasında yer alan D-550 Aydın- Muğla Devlet Karayoluna cepheli, toplayıcı yollarla desteklenen ve alternatif güzergâh seçeneklerine sahip bir konumda olması; bölge içi hareketliliğin en yüksek olduğu ulaşım aksına doğrudan erişim sağlaması nedeniyle, afet ve acil durumlara müdahalede en hızlı çıkış–varış süresini sağlayabilecek konum olarak öne çıkmaktadır.

Bahse konu planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kırsal Yerleşme Alanı**" nda kalmaktadır. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri **8.1.2.2. Plan Hükümü**'nde;

"KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR 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,

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.

Belediye Hizmet Alanı (Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi) kullanımı; afet öncesi eğitim, afet anı lojistik destek ve afet sonrası koordinasyon işlevlerini içerecek şekilde planlanmış olup, **kamu güvenliği ve toplum yararı açısından önemli bir kamusal tesis niteliği taşımaktadır.**

1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları Emsal: 0.50 ve H.Max; 7.50 olarak belirlenmiş olup, 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 0.50 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; **tesisnin özellikli kamu yapısı olması ve teknik gereklilikleri doğrultusunda yapılmıştır.**

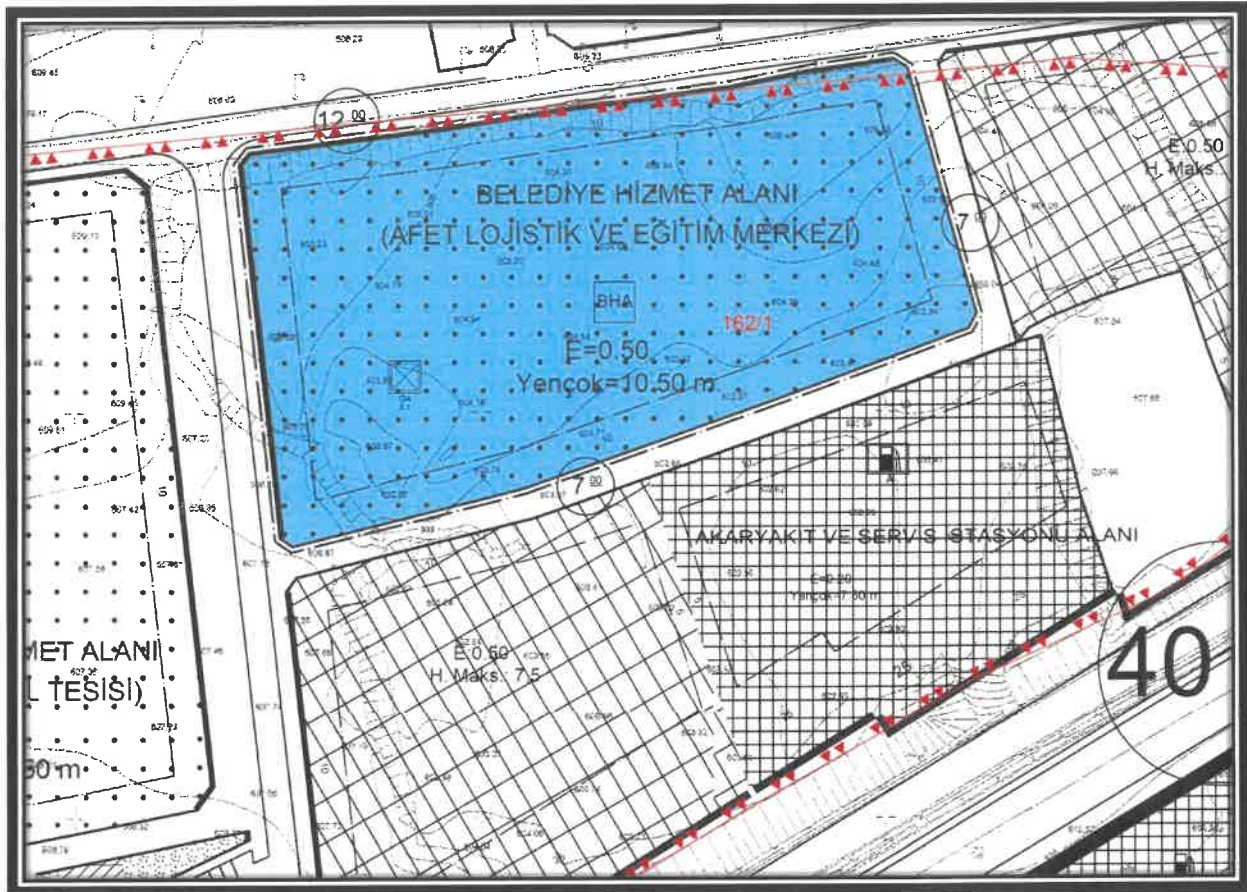
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, üst ölçekli plan kararlarına uygun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine dayalı, şehircilik ilkeleri ve kamu yararını esas olarak düzenlenmiştir.



Sonuç itibarıyla, mevcut “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” plan kararının; hem kamu yararını yeterli ölçüde karşılamaması hem de bölgesel gereksinimlerin değişmiş olması nedeniyle “Belediye Hizmet Alanı (Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi)” 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
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	14,769.90 m ²	-
BELEDİYE HİZMET ALANI (Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi)	-	14,769.90 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.



2. 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.
3. YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN 10 METREDİR.

EMSAL: 0.50

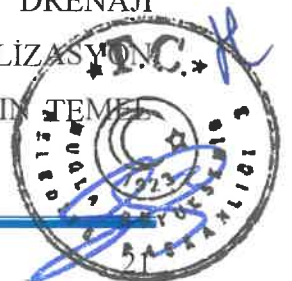
YENÇOK: 10.50 METRE OLUP PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TESİS ÖZELLİKLİ YAPI OLACAĞINDAN, İÇ YÜKSEKLİKLER YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ DOĞRULTUSUNDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU DEĞERLENDİRMESİ KARARINA İSTİNADEN AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.
4. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
5. BİNALARA +0,00 KOTU YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN VERİLEBİLİR. BİNALARIN KOTLANDIRILMASI MİMARİ PROJE AŞAMASINDA VAZİYET PLANINDA YAPILACAKTIR.
6. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 METRE MESAFE OLACAKTIR.
7. “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. 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.

10. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 23.11.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN ULA İLÇESİ, KIZILAĞAÇ MAHALLE SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 490 HA YÜZÖLÇÜMLÜ BÖLGENİN JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. ANILAN RAPORDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TAŞINMAZLARIN TAMAMI “MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR (ÖA-5.1)” OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP BU ALANLARDA AŞAĞIDAKİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

10.1. İNCELEME ALANINDA TOPOGRAFİK EĞİMİN DÜZLEŞTİĞİ VE DÜZE YALAN YERLERDE ALÜVYON VE PLİYOSAN YAŞLI BİRİMLER İLE İNCELEME ALANININ KUZEY DOĞUSUNDA ÇOK KÜÇÜK BİR ALANDA GÖZLEMLENEN VE KALINLIĞI 1 METRE İLE 6 METRE ARASINDA DEĞİŞEN, SINIRLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ JEOLojİ HARİTASINDA BELİRTİLMİŞ OLAN SUNİ DOLGU OLUŞTURMAKTADIR. BU ZEMİNLER İÇİN YAPILAN HESAPLAMALARA GÖRE, ELDE EDİLEN ZEMİN TAŞIMA GÜCÜ DEĞERİ VE ŞİŞME PROBLEMİ RİSK OLUŞTURACAK DEĞER ALMAMAKTADIR. BU NEDENLE İNCELEME ALANINDA TAŞIMA ŞİŞME VE OTURMA PROBLEMİ BEKLENMEMEKTEDİR. ANCAK ÇALIŞMA ALANI, 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇİNDE OLMASI VE BU SEBEP İLE ÖNGÖRÜLEMİYEN OTURMA, ŞİŞME, ZEMİN BÜYÜTMESİ VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ NEDENİYLE İNCELEME ALANI ÖNLEMLİ ALANLAR: ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA VE ŞİŞME PROBLEMLERİ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BU ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖA-5.1 SİMGESİYLE VERİLMİŞTİR.

10.2. İNCELEME ALANINDA TOPOGRAFYANIN DÜZLEŞTİĞİ KESİMLERDE ORTALAMA 6,0 METRELERDE YER ALTI SUYUNA RASTLANILMIŞTIR. ANCAK BU SEVİYENİN YAZ AYLARINDA 15,0 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ BELİRLENMİŞTİR. AYRICA İYİ BİR ÇEVRE DRENAJ SAĞLANMALI VE YAPILAŞMALARDA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARININ TEMEL



ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK YAPI TEMELLERİNE ETKİSİ AZALTILMALIDIR. İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA, OTURMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB. PROBLEMLERİN DETAYLI İNCELENMESİ, UYGUN ÖNLEMLERİN (RADYE JENERAL TEMEL VB.) ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

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



AND
HARİTA İMAR PLANLAMA VE İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Mutlukent Mah. Angora Bulv. 1920. Cad. Beysu Villa
Kent Sitesi No:15 BEYSUKENT-ANKARA/ ANKARA
Tel: 0 312 465 00 40 (Pbx)- Fax: 0312 465 00 41
Doğanbey V.0.069 008 47 50

Sinan ÖZCAN
"A Grubu İmar Planı
Yapıma Yetkili Şehir Plancısı"
Dip. Tes. No: 1894 (GAZİ ÜNL.)
Oda Sicil No: 4810 (TMMOB ŞPO)

Hazırlayan/ Kontrol Eden Hazret KEMİKSİZ Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : UİP-481125351 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Ula İlçesi, Kızılağaç Mahallesi, 162 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik Belediye Hizmet Alanı (Afet Lojistik ve Eğitim Merkezi) amaçlı hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin .12../02../2026 tarihli ve ...45.. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.
Şube Müdürü	

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

Onur DEMİRTAS
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

