



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, EMİRBEBYAZIT
MAHALLESİ 1134 ADA, 7 PARSEL KAPALI SPOR TESİSİ
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	3
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	9
6 MEVCUT DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ.....	12
6.1 NÜFUS YOĞUNLUĞU VE DEMOGRAFİK YAPI.....	12
6.2 YAPILAŞMA DURUMU VE YAPI YOĞUNLUĞU	12
6.3 ULAŞIM SİSTEMİ VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ	12
6.4 TEKNİK ALTYAPI MEVCUT DURUMU	13
6.4.1 ELEKTRİK ALTYAPISI.....	13
6.4.2 İÇME SUYU VE KANALİZASYON	13
6.4.3 TELEKOMÜNİKASYON VE FİBER ALTYAPI.....	14
6.4.4 ATIK YÖNETİMİ	14
6.5 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	15
7 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ	16
7.1 NÜFUS ETKİSİ	16
7.2 YAPI YOĞUNLUĞU VE TESİS KAPASİTESİ	16
7.3 ULAŞIM VE TRAFİK ETKİLERİ	16
7.4 TEKNİK ALTYAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLER	16
7.5 SOSYAL ALTYAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLER.....	17
8 ALTERNATİF SENARYO ANALİZİ	17
9 GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	17

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	8
Resim 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu.....	11
--------------------------------------	----

1 GİRİŞ

Bu rapor, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi sınırları içerisinde ve Uğur Mumcu Bulvar üzerinde konumlanmakta olan 1134 ada 7 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 “Spor Alanı” kullanımında bulunan 1134 ada 7 parselin, “**Kapalı Spor Tesisi 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, Emirbeyazıt Mahallesi 1134 ada 7 parsel; konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde, D550 Aydın-Muğla Devlet Karayoluna yakın konumda, toplam **6.624,92 m²** yüzölçümüne sahip bir taşınmazdır. Parsel, bölgesel ölçekte Menteşe İlçe Merkezine ulaşım sağlayan koridorun ana ulaşım omurgasını oluşturan D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu aksı doğusunda 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 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve kısmen "Tarım Arazisi" içerisinde kalmakta olup, çevresi ağırlıklı olarak Kentsel Kullanım fonksiyonları ile çevrilidir. 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.

Planlama alanına erişim sağlayan;

En yakın karayolu olan D550 Aydın-Muğla Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2024 yılı için günlük ortalama **21.342 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 Kapalı 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 **1134 ada 7 parsel**, mevcut durumda **boş/üzerinde yapı bulunmayan**, çevresi kentsel kullanım izleri ve donatı alanları taşıyan bir taşınmazdır.

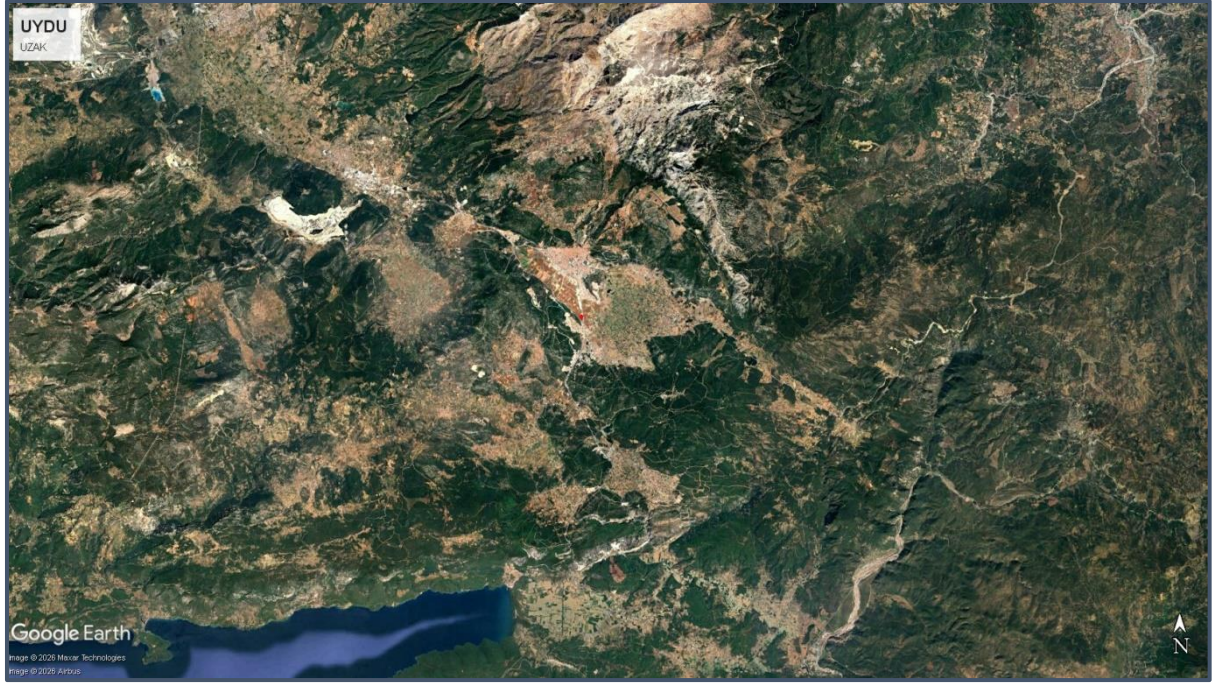
Parselin etrafında:

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

Parselin D550 Aydın-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 **Kapalı 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

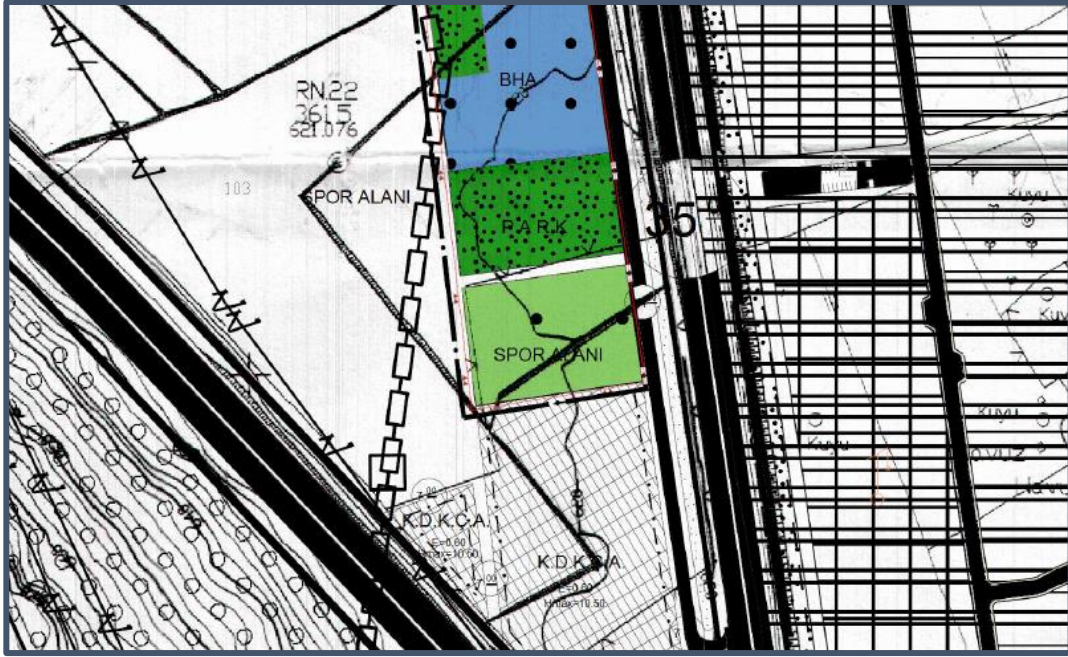
Plan değişikliğini kapsayan üst ölçekli plan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır.

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



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, 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 4: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 5:Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1134 Ada 7 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 "**Kapalı Spor Tesis Alanı**" olarak düzenlenmiş olup, bu değişiklik **kamu yararı gözetilerek planlanmıştır.**

Plan değişikliğine konu alan, Muğla–Denizli 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–Kötekli 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.

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 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 spor tesislerine yönelik ihtiyaçların artması ve kamusal kullanım çeşitliliğinin geliştirilmesi gerekliliği doğrultusunda "Kapalı 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 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 YÖNÜNDE 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.

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.

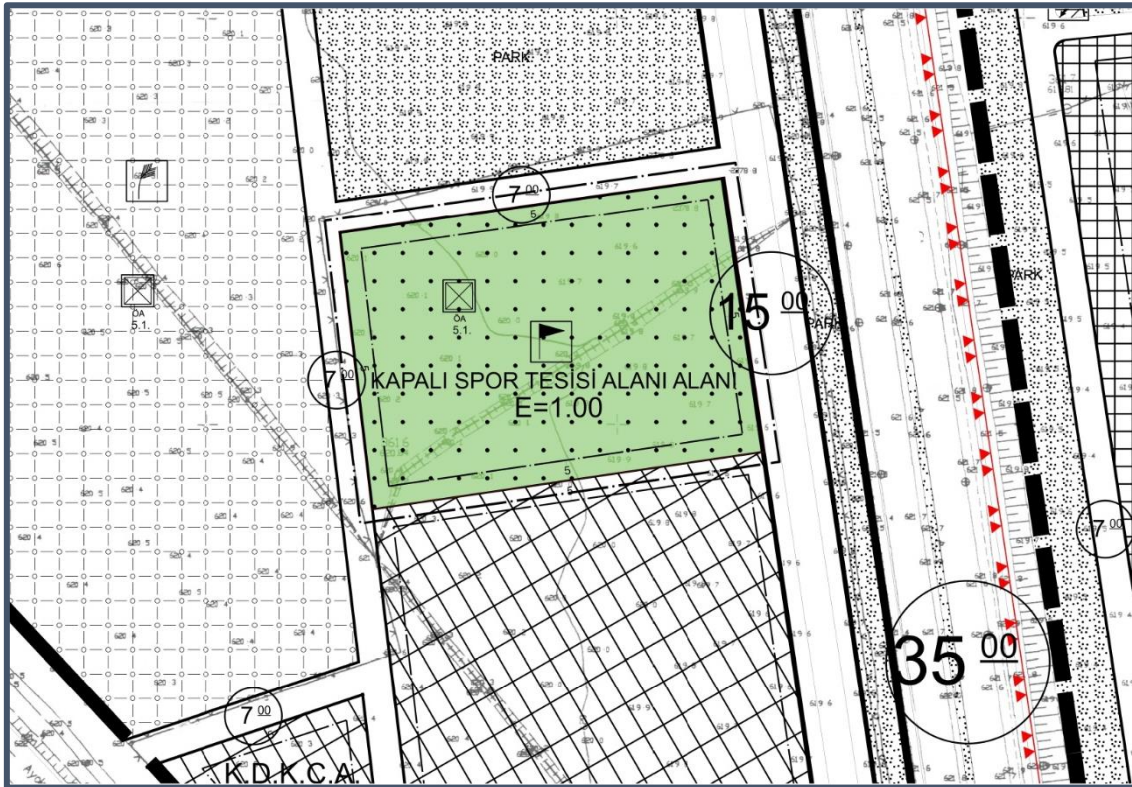
1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları belirlenmemiş olup, 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 1.00 olarak düzenlenmiştir.

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 belirlenmemiş 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 "**Kapalı 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	TEKLİF PLAN
SPOR ALANI	6.624,92 m ²	-
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	-	6.624,92 m ²

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu



Resim 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

6 MEVCUT DURUM VE KAPASİTE ANALİZİ

6.1 Nüfus Yoğunluğu ve Demografik Yapı

Plan değişikliğine konu 1134 ada 7 parsel, konut veya nüfus artırıcı herhangi bir fonksiyon içermemektedir. Parselin öneri kullanım kararı olan **Kapalı 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:** Spor Alanı

Öneri plan değişikliğinde de **Emsal: 1.00** 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.

6.3 Ulaşım Sistemi ve Trafik Özellikleri

Plan değişikliğine konu alan 1134 ada 7 parsel, Muğla ile Aydın arasında uzanan **D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolunun** yaklaşık 400 metre kuzeyinde 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 (2024 Devlet Yolları Trafik Hacim Haritası – KGM 2. Bölge Müdürlüğü) günlük toplam taşıt hacminin **21.342 araç/gün** olduğu görülmekte; bu değerler Aydın-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 **“çok yüksek 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. Aydın-Muğla Devlet Karayoluna yakın konum ile yoldan geçen yoğun araç trafiği sayesinde parselin görünürlüğünü artırmakta; aynı zamanda bahse konu tanınmazın D550 Aydın-Muğla Devlet Karayolu üzerinde yer almaması alanın şehirlerarası taşıt trafiğinden doğrudan etkilenmemesini sağlamaktadır.

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 olarak değerlendirilmektedir.

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 Kapalı 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;

“Dosyasında yapılan inceleme neticesinde; Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesinde 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 görüşümüzün alınması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim." denilmektedir.

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

Kanalizasyon altyapısı, mevcut yerleşimlere hizmet veren şebeke üzerinde bulunmaktadır. Kapalı Spor Tesis Alanı, konut veya yüksek yoğunluklu kullanım içermediğinden **kanalizasyon yükünde artış oluşturmayacaktır. 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 kapsamaktadır. Kapalı Spor Tesis Alanı için gerekli olan veri iletişimi, telsiz ve haberleşme altyapısı mevcut sistem üzerinden karşılanabilir. İlave kapasite talebi düşük seviyededir.

6.4.4 Atık Yönetimi

Kapalı 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'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 Önleml Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer aldığı görülmektedir.

Önleml 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 **Önleml 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 sıkılaşabilen 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 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 taşıtırılacağı 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 taşıtılacağı 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 (Kapalı 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: 1.00 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

Kapalı Spor Tesis Alanı; vatandaşa özel araçla hizmet verdiği için, bu araçların trafik üzerindeki etkisi çok düşük düzeydedir.

Kapalı Spor Tesis Alanı personelinin ulaşımı, sınırlı sayıdaki servis veya bireysel araçla sağlanacağı için, 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

Kapalı 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 1134 ada 7 parsel için farklı kullanım senaryoları değerlendirilmiş; öneri fonksiyonun (Kapalı 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 **Spor Alanı**, 1/1000 planda **Spor Alanı** tanımı bulunmaktadır.

Sonuç: Mevcut fonksiyon ve yapılaşma koşullarının belirlenmemiş, kamu yararı ihtiyaçlarını karşılamadığı için uygun değildir.

Öneri fonksiyon, parselin:

- D550 Aydın-Muğla Devlet Karayoluna yakın erişimi,
- 400 m 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,

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 gerekcelere 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 belirlenmemiş olup, 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı’nda Emsal: 1.00 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 belirlenmemiş 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 **“Kapalı 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.