

İMAR PLANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU





T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Muğla İli Datça İlçesi İskele Mahallesi
165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1,
864 Ada 2, 865 Ada 5 ve 867 Ada 1 Parsele İlişkin
İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLojİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	3
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	3
2.2. Ulaşım.....	3
2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	9
3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	9
3.2. Ulaşım.....	9
3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	10
4. DEĞERLENDİRME.....	12

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Mevcut Arazi Kullanımı – Yakın Çevre Analizi	2
Harita 2. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi – Yakın	4
Harita 3. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi – Uzak	5

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Nüfus – Sosyal ve Teknik Altyapı Alan İhtiyacı	10
---	----

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi- Plan	7
Şekil 2. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi- Uydu	8

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı, Muğla ili Datça ilçesi, İskele Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde bulunan parseller mahalle merkezinin 2,4 km güneyinde yer almaktadır. Planlama alanına konu olan parsellerden 165 ada 238 parsel, 857 ada 3 ve 4 parseller, 861 ada 1 parsel, 865 ada 5 parsel, 867 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel “Arsa” niteliğindedir. Araştırmaya konu olan diğer parsellerden 860 ada 1 parsel “Cami Alanı”, 864 ada 2 parsel “Teknik Altyapı Alanı” niteliğindedir.

Parseller üzerinde doğal peyzaj ögeleri yer almaktadır. Çalılık alanlar ve bodur ağaçlar tespit edilmiştir. Parsellerin yer aldığı bölge genel olarak engebeli bir arazi yapısına sahip iken yerleşim bölgeleri kısmen daha az engebeli alanlarda yer almaktadır. Bu durum parsellerin yer aldığı bölge için de benzer özellikte olup yerleşim açısından kolaylık sağlamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma veya düzenlenmiş alan tespit edilmemiş olup boş alan niteliğindedir.

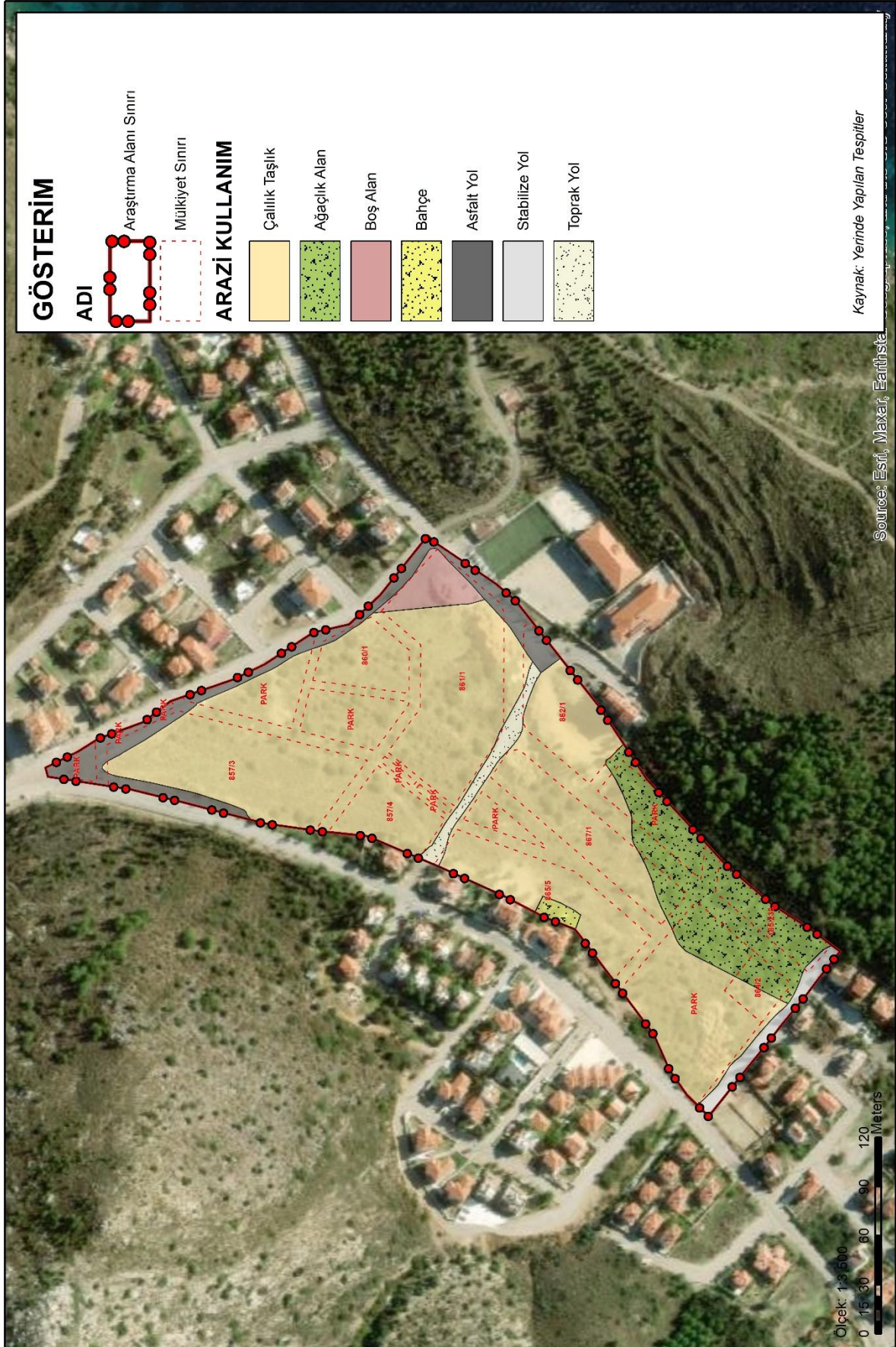
Parsellerin yakın çevresinde bulunan boş araziler de benzer niteliktedir. Yakın çevrede ise konaklama tesisi, ticaret alanı, eğitim tesisi, müstakil konut alanları ve çalılık alanlar gözlemlenmiştir.

Çalışma alanının doğusunda bulunan 165 ada 238 parsel, 864 ada 2 parsel, 865 ada 5 parsel, 867 ada 1 numaralı parsellerin çevresinde büyük ölçüde çalılıkların oluşturduğu boş arazi ve müstakil konut alanları yer almaktadır.

Mahalle kıyı boyunca gelişme göstermiş olup araştırma alanının bulunduğu güney bölgesinde ise daha çok kıyının iç kesimlerinde düzlük alanlara doğru yayılım göstermiştir. Kentsel nitelikli bir yerleşimin söz konusu olduğu mahallenin merkezinde eğitim, cami, alışveriş merkezleri, eczane gibi mahalle sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ve sosyal hizmetlerden faydalanabileceği alanların kullanımları yer almaktadır.

Deniz kıyısında çeşitli plajlar, iskeleler, yat limanı ve kamp alanı yer almaktadır. Konaklama amaçlı turistik tesislerinde yer aldığı mahallede çok sayıda restoran ve günübirlik tesis alanları mevcuttur. Parseller deniz kıyısına yaklaşık 400 m mesafede yer almaktadır. Mahalle ve yakın çevresinde doğal kıyı alanları, plaj alanları ve kıyı düzenlemeleri mevcuttur.

Harita 1. Mevcut Arazi Kullanımı – Yakın Çevre Analizi



2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Muğla ili nüfusu 1.081.867 kişi, Datça ilçe nüfusu 25.866 kişidir. Planlama alanı tapu sisteminde ve Adres Kayıt Sisteminde İskele Mahallesi sınırları içerisinde. İskele Mahallesi 2024 yılı nüfusu 14.684 kişidir.

Planlama alanının yakın çevresinde ikincil konut ve konaklama tesisi kullanımların yer aldığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede sürekli ikamet eden nüfusun düşük olduğunu göstermektedir.

2.2. Ulaşım

Planlama çalışmalarına konu parsel adres sistemine göre İskele Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsellerin bulunduğu mahalleye erişim, batıdan Kargı Yolu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Kargı Yolu Caddesi'nin devamında ise kuzey yönünde mahalle merkezine doğru ilerleyen Atatürk Caddesi ve Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne bağlanmaktadır.

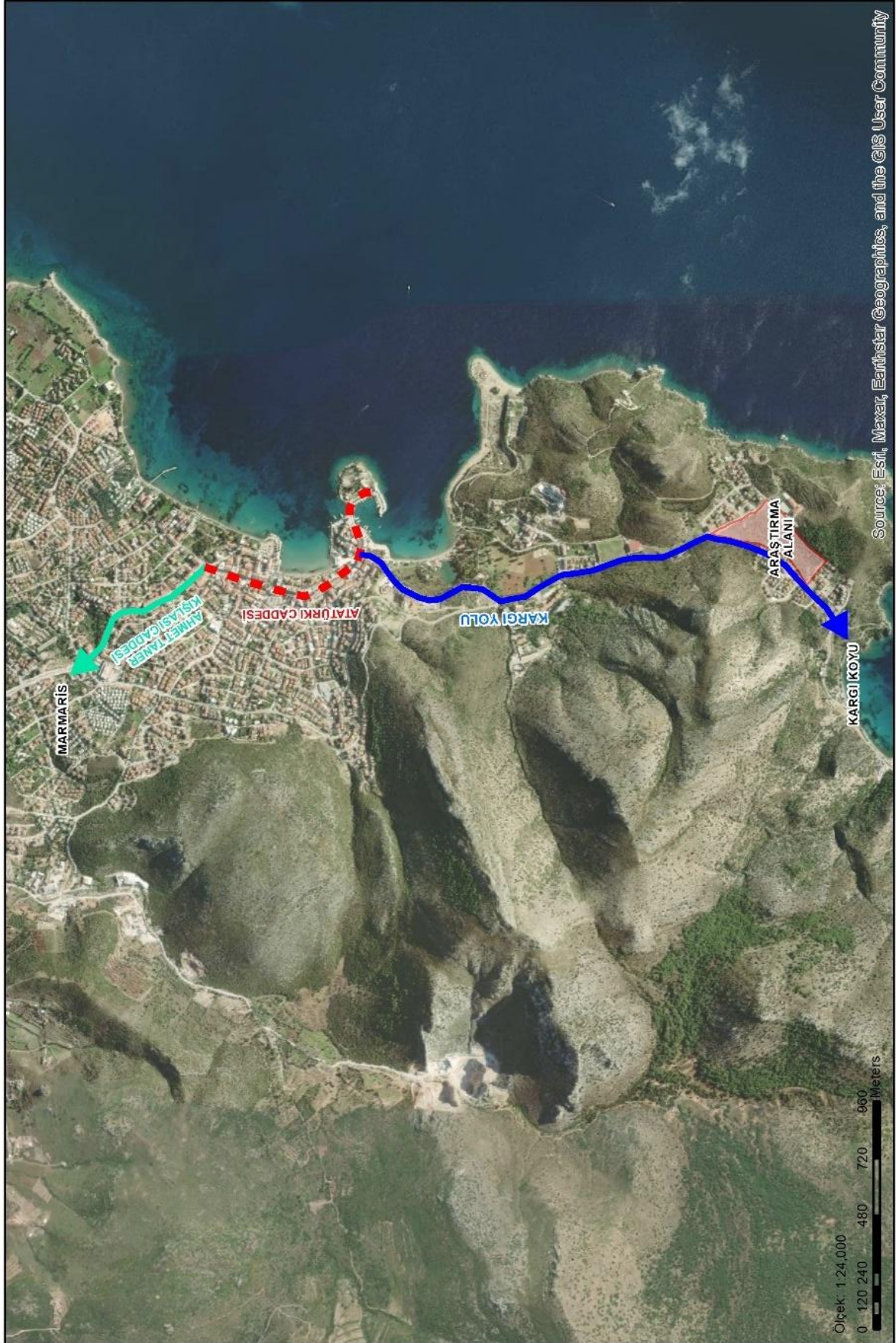
Muğla Büyükşehir Belediyesi (Kargı-Mezarlık-Özbel) otobüs hizmeti mevcuttur. Mahalleye toplu taşıma ve özel araçlar ile erişim sağlanabilmektedir.

Planlama çalışmalarına konu alanın çevresi planlı iken işbu rapora konu parseller plansız durumdadır. Mevcut durumda ulaşım bakıldığında, İskele Mahallesi 165 ada 238 parsel güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 857 ada 3 parsel kuzeydoğu yönünden ve kuzeybatı yönünden ise 10 metrelik taşıt yolundan, 857 ada 4 parsel kuzeybatı yönünden 10 metrelik taşıt yolu, güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 860 ada 1 parsel doğu yönünden 10 metrelik taşıt yolundan, 861 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünden 10 metrelik taşıt yolu, güneydoğu yönünden 10 metrelik taşıt yolundan, güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 862 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 864 ada 2 parsel güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 865 ada 5 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 867 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan cephe aldığı tespit edilmiştir.

Harita 2. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi – Yakın



Harita 3. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi – Uzak



2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı

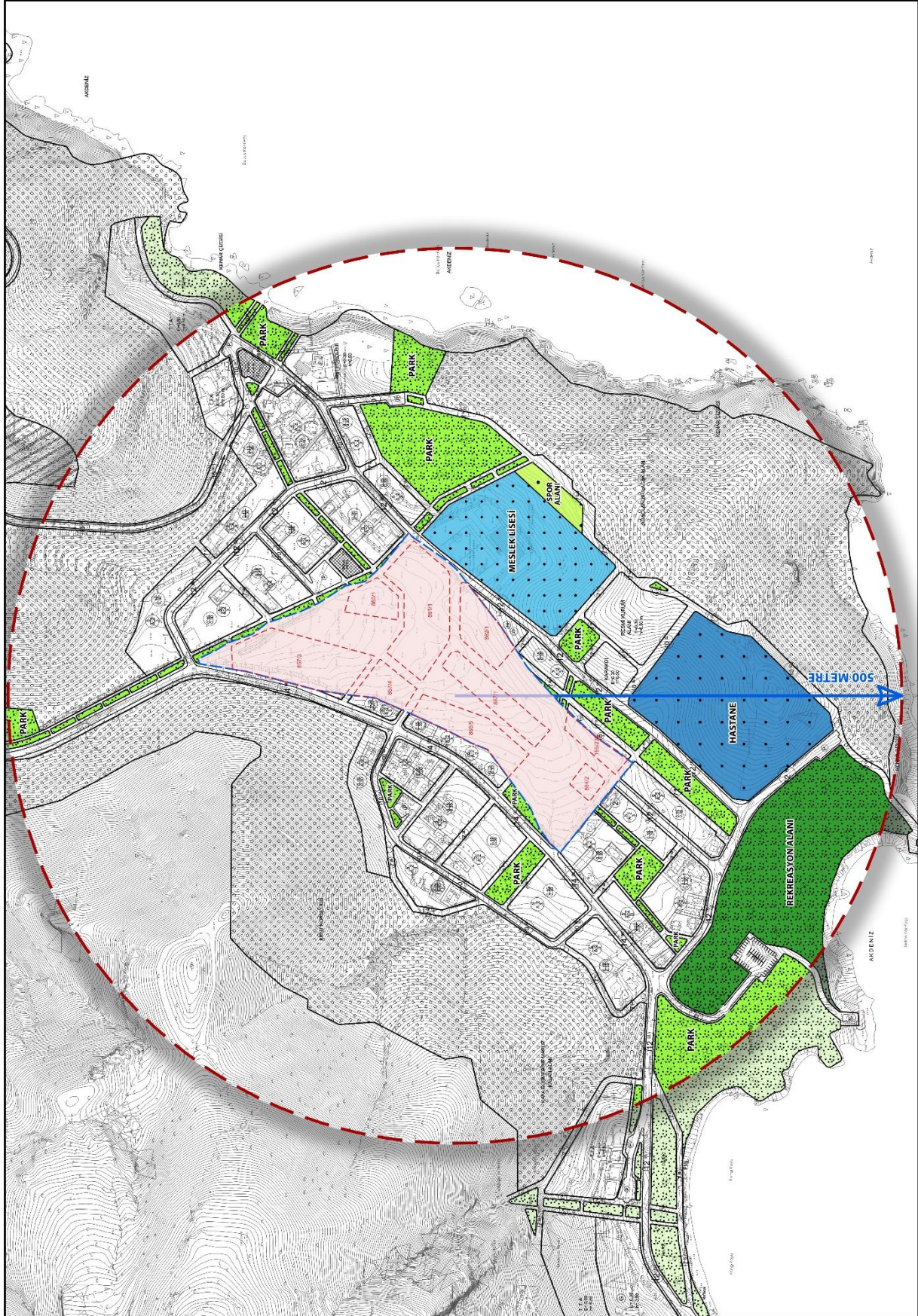
Parsellerin yakın çevresine ilişkin meri plan kararları irdelenmiştir. Parsellerin çevresinde yer alan sosyal ve teknik altyapı kullanımları; park, rekreasyon alanı, eğitim tesis alanı, cami alanı, spor alanı ve sağlık tesis alanlarıdır.

Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi yapılmış olup meri planda alanın 500 metre yarı çapında park, rekreasyon alanı, eğitim tesis alanı, spor alanı ve sağlık tesis alanı tespit edilmiştir.

Teknik altyapı alanları; elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Teknik altyapı alanları başlığı altında yer alan kullanımlara ilişkin erişim imkanı mesafe ile ölçümlenebilir değildir. Alanın bu hizmetlerden faydalananıy olmasi hat uzunluğu, hizmet ağı, kapasitesi gibi kıstaslar ile belirlenebilmektedir. Mevcut durumda İskele Mahallesiinde elektrik, su, kanalizasyon, altyapısı mevcuttur.

Şekil 1. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi- Plan



Kaynak: (Datça Belediyesi, 2024), (Ofis Çalışmaları, 2025)

Şekil 2. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi- Uydu



Kaynak: (Datça Belediyesi, 2024), (Ofis Çalışmaları, 2025)

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Plan konusunda Gelişme Konut Alanlarının bir kısmı için yapılaşma koşulları Emsal: 0.30 olup Yençok: 2 kat olarak belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanlarının diğer kısmı için ise yapılaşma koşulları TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 Ayrık nizam 2 kat olarak belirlenmiştir. Belirlenen yapılaşma koşulları meri imar planında benzer kullanımlı alanlar için belirlenen yapılaşma koşulları ile uyumludur.

Hesaplanan inşaat alanlarının 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Datça ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü (2,36) verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır.

165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parseller için önerilen Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 30.174,43 m²'dir. Bu kullanım kararı ile getirilen nüfus 142 kişidir.

3.2. Ulaşım

Hazırlanan 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parsellere ilişkin İmar Planında, planlama alanının güney doğusundan geçen 12 metrelik taşıt yolu ve planlanan 12 metrelik taşı yolundan bağlantı olarak planlama alanının kuzeybatı yönüne uzanan 10 metrelik taşıt yolu düzenlenmiştir. Ayrıca kullanımlar arası yaya sirkülasyonunu organize etmek amacı ile 7 metrelik yaya yolları düzenlenmiştir.

3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde yer alan İmar Planı Değişikliğine ilişkin esaslarda nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'de yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen standartlar doğrultusunda plan ile öngörülen nüfusun ihtiyacı olan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parseller için yapılan plana ilişkin inceleme sonucunda plan kapsamında ayrılan Sosyal Tesis Alanı, Cami, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce belirlenen asgari birim alan (m²) ve getirilen nüfus için planda ayrılması gereken alan (m²) standartlarına uygun olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan planda, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı için 921,85 m², Cami için 1.573,26 m², Park Alanları için 6.405,46 m² ve Teknik Altyapı için 872.58m²'lik alan ayrılmıştır.

10

Tablo 1. Öneri Nüfus – Sosyal ve Teknik Altyapı Alan İhtiyacı

ALTYAPI ALANLARI	YÖNETMELİK STANDARDI (m ² /Kişi)	MİN. STANDART ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	PLANDA AYRILMASI GEREKEN ALAN (m ²)	PLAN TEKLİFİNDE AYRILAN ALAN (m ²)
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	-	106.50	921,85
İBADET YERİ	0.50	1,000.00	1,000.00	1,573.26
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10.00	-	1,440.00	6.405,46
TEKNİK ALTYAPI	1.00	-	144.00	872.58
TOPLAM			9,918,50	9.773,15

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Planında sosyal ve teknik altyapı alanları için ayrılan alan gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alan ihtiyacını çevre kullanımlardan karşılamakta olmasına karşın planda önerilen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ile parselin yer aldığı bölgenin genel ihtiyaçları göz önünde bulundurularak alan içerisinde önerilmiştir.

Plana konu alanı teknik altyapı hizmetine erişim açısından değerlendirdiğimizde ise mevcut durumda; İskele Mahallesi'nde elektrik, su, kanalizasyon, altyapısı mevcuttur.

Planın kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler "Otopark Yönetmeliği"nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği'nin "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları" başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu dikkate alınmıştır. Plandaki kullanımların otopark ihtiyaçlarının Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapı adaları içerisinde çözümlenmesi hedeflenmiş olup plan notlarına gerekli hükümler eklenmiştir.

4. DEĞERLENDİRME

İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu; Muğla İli Datça İlçesi İskele Mahallesi 165 Ada 238 Parsel, 857 Ada 3 ve 4 Parseller, 861 Ada 1 Parsel, 865 Ada 5 Parsel, 867 Ada 1 Parsel, 862 Ada 1 Parsel, 860 Ada 1 Parsel, 864 Ada 2 Parsellere ilişkin İmar Planı Araştırma, İnceleme ve Değerlendirme Raporu ve İmar Planı Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu kapsamında planının etki alanı içerisindeki sonuçları ve oluşan ihtiyaç analizleri ortaya konmuş, plan kararları ve hükümlerinin yeterliliği ölçülmüştür.

Yapılan irdelemeler neticesinde planının, sosyal ve teknik altyapı alanları hizmet kapasitelerine ilişkin kanun ve yönetmelik kapsamında belirlenen standartları sağladığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişim açısından yürüme mesafesi standartlarına uygun olduğu tespit edilmiş olup planının mevzuat hükümleri ve planlama ilkelerine esas hazırlandığı değerlendirilmiştir.