



**MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ- GÜLAĞZI MAHALLESİ- KOLÇAK MEVKİİ
(247 ADA- 15 VE 16 PARSELLER)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



**NALAN ALPTEKİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI**

İÇİNDEKİLER

EKLER LİSTESİ	2
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2. İDARİ SINIRLAR	6
3. JEOLJİK DURUM.....	6
3.1.Genel Jeoloji ve Alanın Jeolojisi	6
3.2. Alanın Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	6
3.3. Depremsellik.....	8
4. MÜLKİYET YAPISI.....	8
5. ULAŞIM	10
6. PLAN HİYERARŞİSİNDE ONAYLI PLANLAR	10
6.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .	10
6.2. 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Planı	10
6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
7. PLANLAMA YAKLAŞIMLARI.....	16



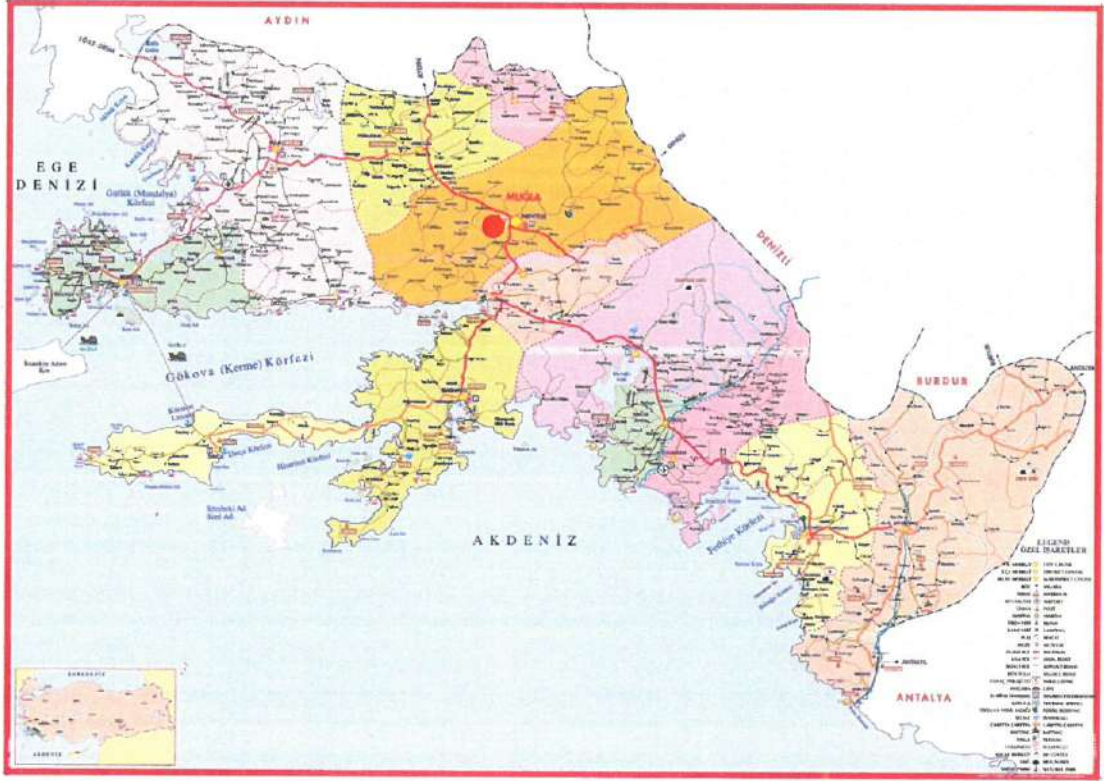
EKLER LİSTESİ

EK 1: Planlama Alanınının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu.....	4
EK 2: Planlama Alanınının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu	5
EK 3: Planlama Alanında Jeolojik Yapı	7
EK 4: Türkiye Deprem Durum Haritası	8
EK 5: Mülkiyet Analizi.....	9
EK 6: 1/ Mer'i 100000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Pl. Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	12
EK 7: Mer'i 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Konumu	13
EK 8: Planlama Alanınının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarındaki Konumu	14
EK 9: Planlama Alanınının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarındaki Konumu....	15
EK 10: Mer'i Nazım İmar planı ve Öneri Nazım İmar Planı Karşılaştırması	25



1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Türkiye'nin güneybatısında yer alan Muğla İli'nin, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi'nde kain tapunun 247 ada, 15 ve 16 nolu parsellerinde hazine adına kayıtlı olup, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'na tahsislidir. (Resim1)



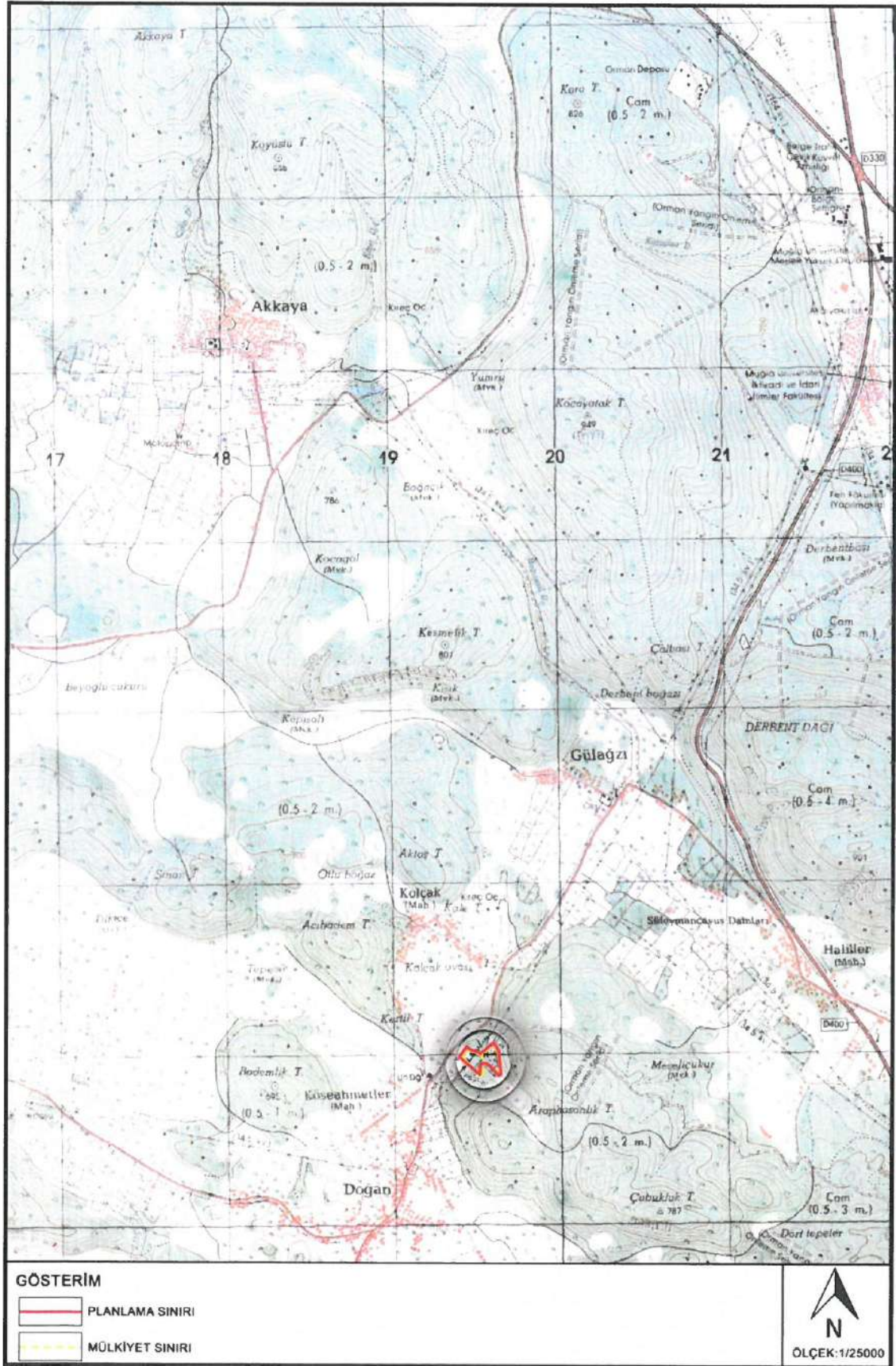
Resim 1. Planlama Alanının Muğla İli İçerisindeki Konumu

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Menteşe İlçesi; güneyinde Ula ve Köyceğiz, kuzeyinde Yatağan ve Kavaklıdere, batısında ise Milas ilçeleri ile çevrilidir. Planlama alanı da Menteşe ilçe merkezine yaklaşık 10 km mesafede Gülağzı mahallesi'nde ulaşılabilir konumda yer almaktadır.

Alanın 1/25000 ölçekli fiziki harita ve uydu görüntüsü üzerindeki konumlarını gösteren ekler aşağıda verilmiştir. (Ek:1 ve Ek:2) Uydu görüntüsünden de anlaşılacağı üzere alanın üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

✍

EK 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu



EK 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu



2. İDARİ SINIRLAR

Taşınmazlar; idari açıdan Menteşe İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini onama yetkisi, Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ndedir.

3. JEOLJİK DURUM

3.1.Genel Jeoloji ve Alanın Jeolojisi

Planlama alanı ve yakın çevresinde izlenen Paleozoyik yaşlı metamorfikler oluşturmaktadır. Menderes masifi olarak adlandırılan temeldeki kaya birimleri, bir çekirdek ve bunun üzerinde bir örtüden oluşmuş iki birim olarak düşünülmektedir. Çekirdek gnayslardan oluşmuştur. Gnaysların çevresinde çeşitli şistlerden oluşmuş kalın bir örtü çevrelemektedir. Metamorfizma derecesi çekirdekten dışa doğru azalmaktadır. Şistlerin üst seviyelerinde şistlerle ardalı yer yer mermerler de gözlenmektedir. Bunların üzerinde Mezozoik yaşlı kireçtaşları uyumsuz olarak yer alır. Mezozoik kireçtaşları üzerine yine uyumsuz olarak karasal neojen çökelleri gelir.

Bölgede stratigrafik olarak temeli oluşturan Neojen öncesi temel kayalar ile bu kayaların üzerinde yer alan Neojen ve Neojen sonrası örtü kayaları yer almaktadır.

Planlama alanında yapılan sondaj çalışmaları ve arazi gözlemleri ile jeolojik haritalar bir arada incelendiğinde; hakim 1 farklı formasyon tespit edilmiştir. Bu formasyon Jura Kretase Yaşlı Muğla Mermerleri Formasyonudur. Planlama alanında yapılan tüm sondaj çalışmalarında bu formasyona ait beyaz grimsi kireçtaşı birimde ilerlenmiştir. Formasyon sahanın hemen hemen her noktasında yüzlek vermektedir.

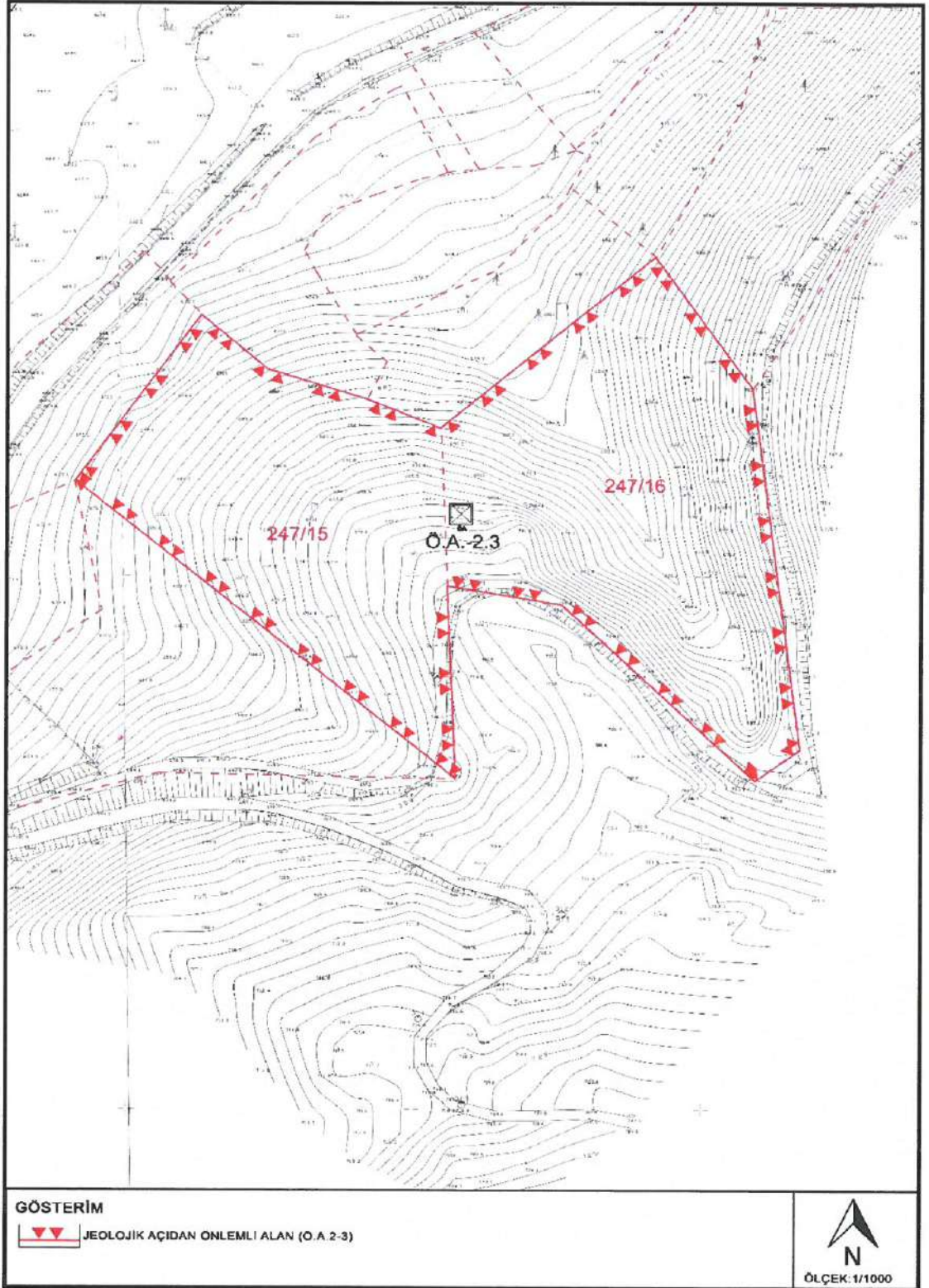
Planlama alanı rapor ekinde verilen jeoloji haritalarında Jkmu (Muğla Mermerleri) olarak işlenmiştir.

3.2. Alanın Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102(d) maddesi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi çerçevesinde incelenerek uygun bulunan ve Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 23.12.2022 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre planlama alanının tamamı Ö.A. 2.3 (Önem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi açısından önemli alanlar)

olarak değerlendirilmiştir (Ek:3). Onaylı jeolojik etüd raporunda, bu alanlarda yapılacak olan planlama çalışmalarında uyulması gerekli hususlar belirtilmiştir.

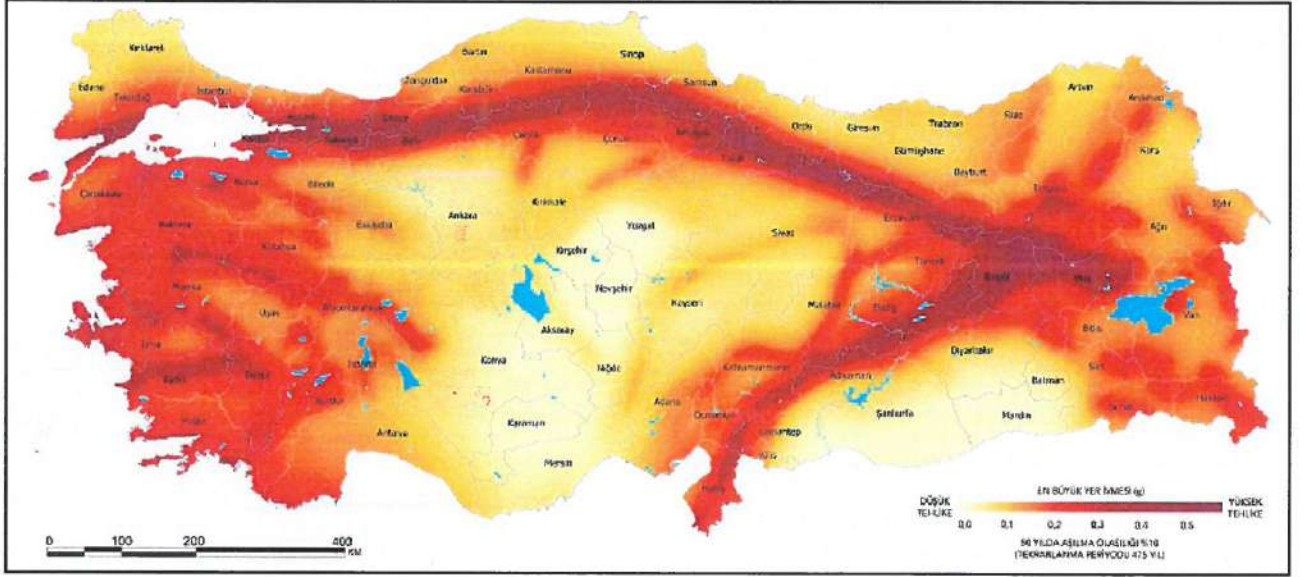
EK 3: Planlama Alanında Jeolojik Yapı



3.3. Depremsellik

Planlama alanı Ek:4 de görüldüğü üzere Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye deprem durum haritasına göre tüm Muğla İli ile birlikte 'yüksek tehlikeli alan' olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlarda yapılacak olan yapılanmalarda 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulması zorunludur.

EK 4: Türkiye Deprem Durum Haritası

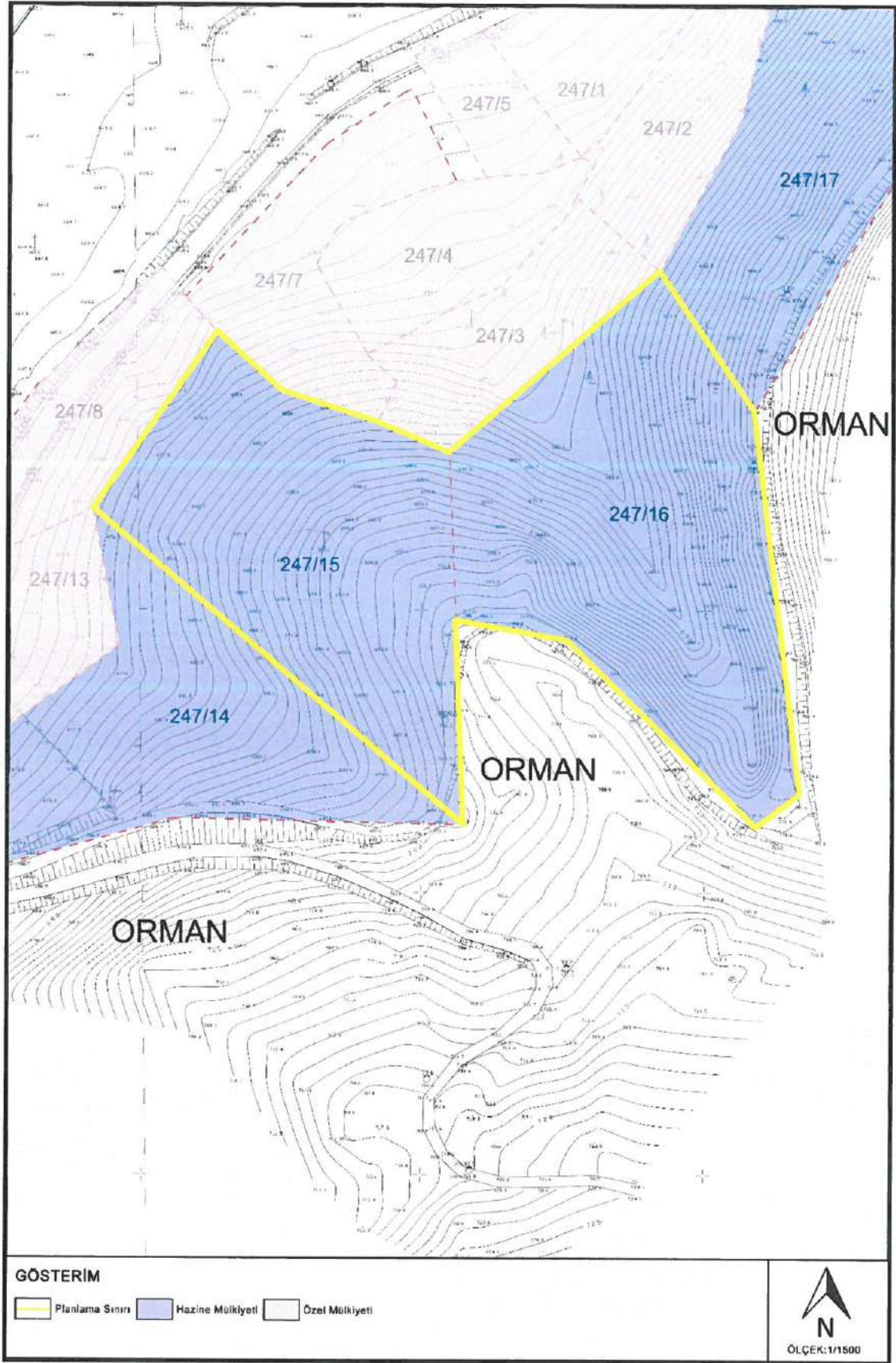


4. MÜLKİYET YAPISI

Planlamaya esas alan; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi'nde kaim tapununun 247 ada 15 ve 16 nolu parsellerinde hazine adına kayıtlı toplam 25536,96 m²'lik alanı kapsamaktadır. 5018 sayılı Kamu Mal Yönetim ve Kontrol Kanununun 47. Maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 101. Maddesinin (ç) bendi gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü'nce 15 nolu parsel için 01.03.2022 tarih ve 3062205 sayılı yazı ile 16 nolu parsel için ise 23.02.2022 tarih ve 3003306 sayılı yazı ile uygun görüş verilerek; 2 yıl süre ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'na tahsis edilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresine baktığımızda güneyinde orman, doğusunda ve kuzeyinde özel mülkiyetlerin olduğunu görmekteyiz (EK:5).

EK 5: Mülkiyet Analizi



5. ULAŞIM

Menteşe İlçe merkezi Yatağan'a 26 km, Bodrum'a 115 km, İzmir'e 228 km, Ankara'ya 612 km, İstanbul'a 670 km ve Antalya'ya ise 314 km uzaklıkta yer almakta olup, Mentеше'ye en kolay ve en kısa hava ulaşım yöntemi hem Muğla Dalaman havalimanı hem de Güllük havalimanı yoluyla ulaşmaktır. Bunun dışında karayolu ile ulaşım da kolaydır.

Menteşe ilçe merkezinin güneyinde yer alan planlama alanı da konumu itibariyle ulaşım sistemi içerisinde erişilebilir konumdadır. Planlama alanının, Karayolları ve Muğla Büyükşehir Belediyesi bakım ve onarım ağındaki herhangi bir karayoluna cephesi olmamakla birlikte alana ulaşım, Muğla-Fethiye karayolundan (bölünmüş) Yerkesik mahallesiye ayrılan yol ile ulaşmaktadır. Taşınmazlar güneyde orman yoluna cephelidir.

6. PLAN HİYERARŞİSİNDE ONAYLI PLANLAR

6.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı ve yakın çevresinin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan, 09.03.2011 tasdik tarihli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılı hedef alınarak, Aydın, Muğla ve Denizli il sınırları içinde sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, tarihsel ve turistik değerlerin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri çerçevesinde; sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal açıdan sağlıklı gelişmeyi ve büyümeyi amaçlaması açısından, 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planının ana hedefi ile ortak paydada birleşmektedir.

Alan, Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Kırsal Yerleşme Alanı' kullanımında kalmaktadır. (EK:6)

6.2. 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Planı

1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu, Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı kararıyla onaylanmış olup; sözkonusu taşınmazlar bu planda "Makilik- Fundalık- Çalılık" kullanımında kalmaktadır. (EK:7)



6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

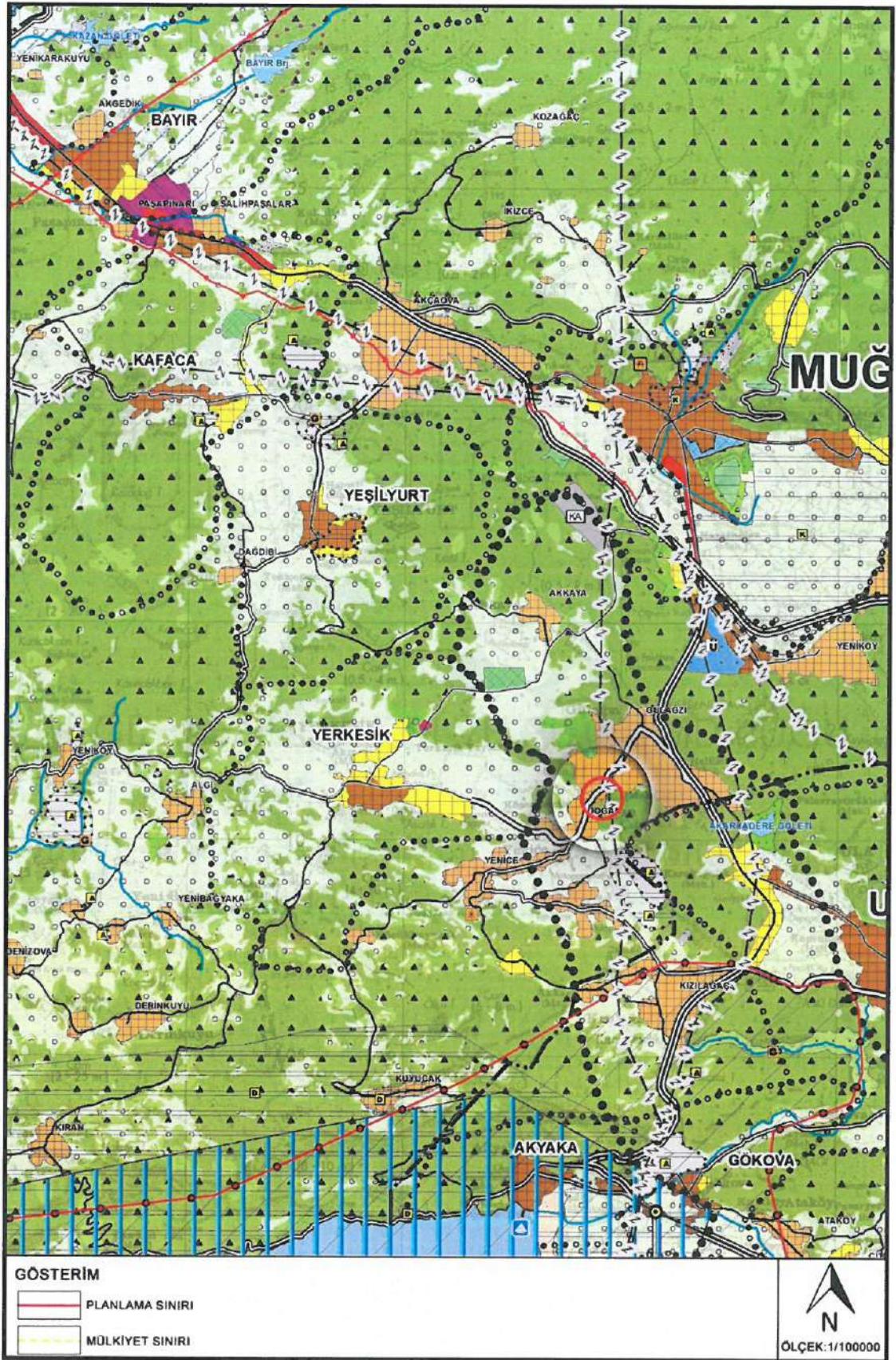
Taşınmazlar; İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararı ile uygun görülerek karara bağlanan ve İl Özel İdaresi Yasasının 15. Maddesi gereğince 12.05.2009 tarih ve 54 sayılı yazı ile valiliğe iletilerek kesinleşen 1/5000 Ölçekli Gülağzı Nazım İmar Planı'nda; "Makilik- Fundalık Alan" kullanımında kalmaktadırlar. (EK:8)

6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

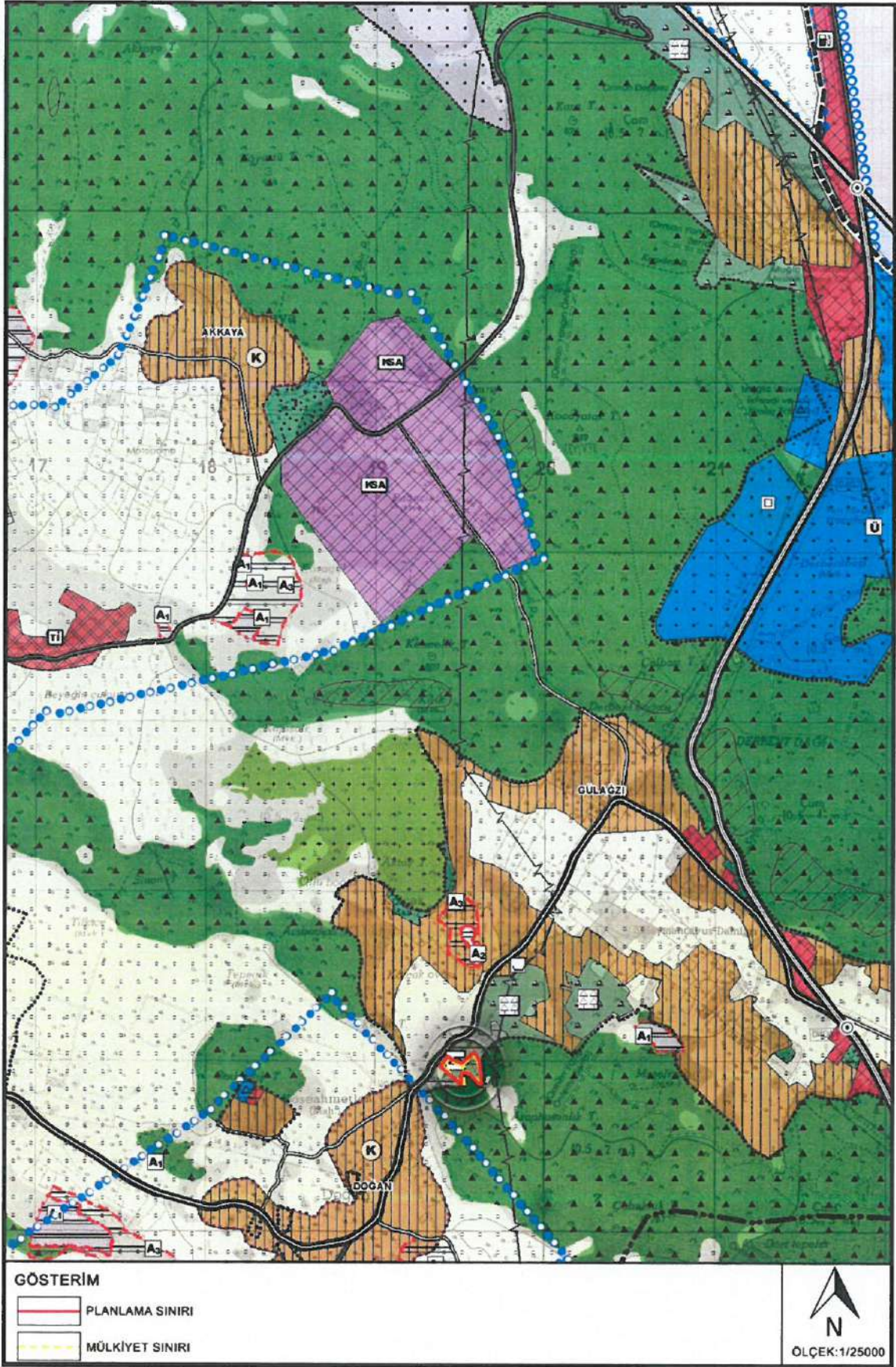
Taşınmazlar; İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararı ile uygun görülerek karara bağlanan ve İl Özel İdaresi Yasasının 15. Maddesi gereğince 12.05.2009 tarih ve 54 sayılı yazı ile valiliğe iletilerek kesinleşen 1/1000 Ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı'nda; "Makilik- Fundalık Alan" kullanımında kalmaktadırlar. (EK:9)



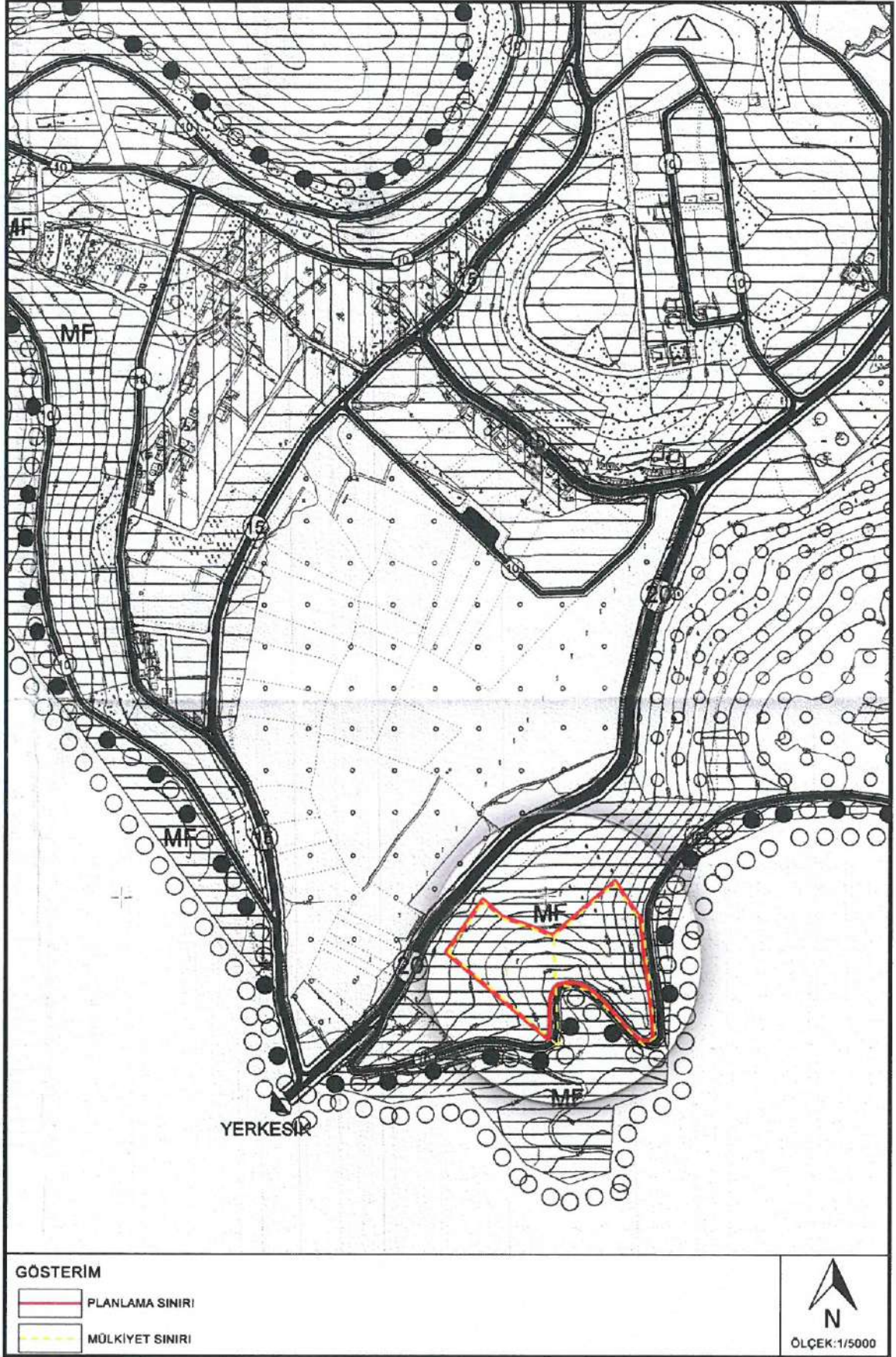
EK 6: 1/ Mer'i 100000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Pl. Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu



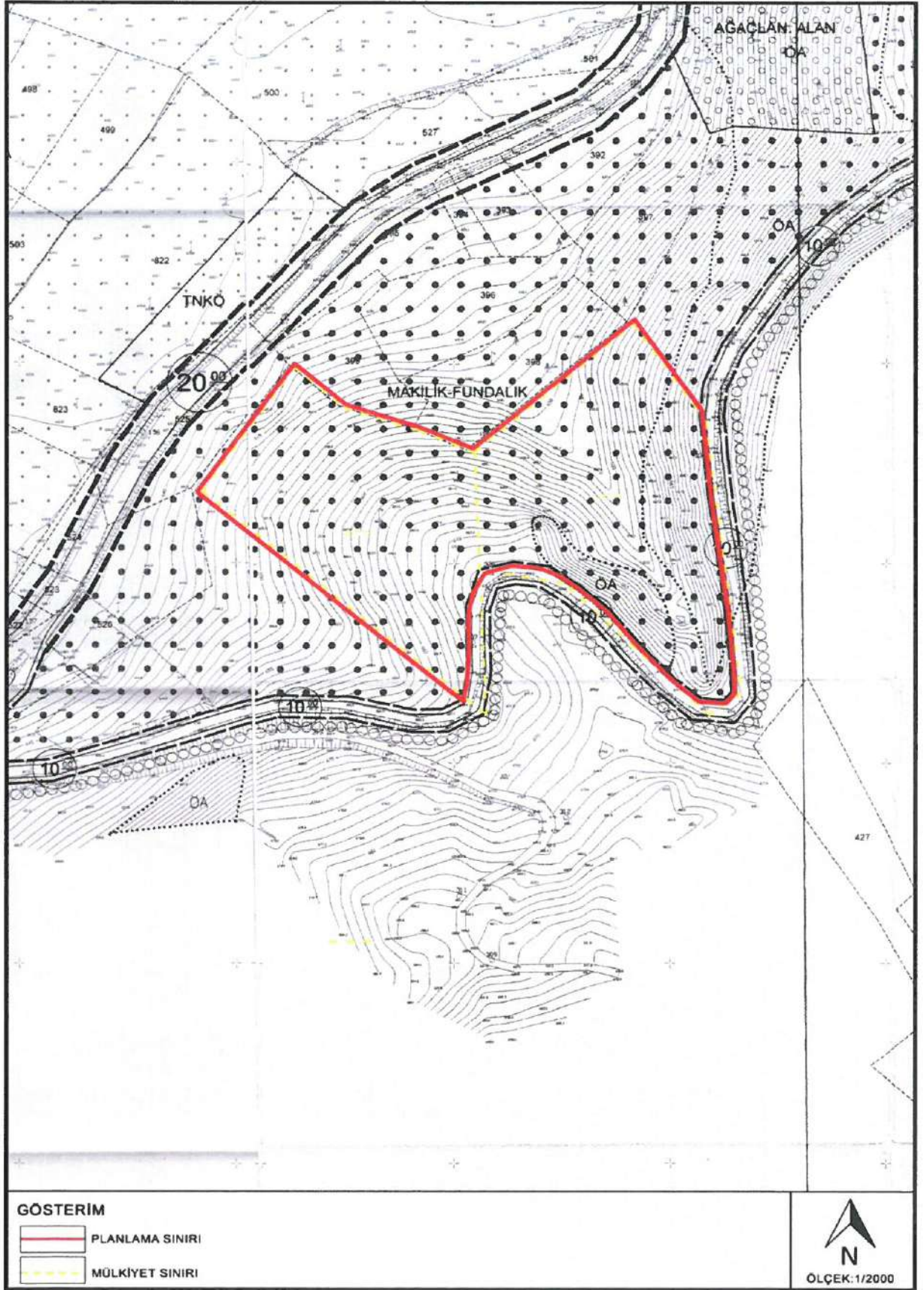
EK 7: Mer'i 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Konumu



EK 8: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarındaki Konumu



EK 9: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarındaki Konumu



7. PLANLAMA YAKLAŞIMLARI

Planlama çalışmasına ilişkin olarak, öncelikle ilgili kurumlardan mevzuatları kapsamında planlamaya esas görüşler alınmıştır. Buna göre;

Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 27.06.2022 tarih ve 42433 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin bulunduğu civarda Başkanlığa ait herhangi bir taşınmaz veya yatırımın bulunmadığı belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın E.2581809 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanlarda kuruluş tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.07.2022 tarih ve 334379 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 622.02.368 sayılı cevabı yazısında 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu Kanunlara Dayanılarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması kaydıyla planlama yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 2685393 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmazların 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu gereği Bakanlığa ilan edilen Turizm Alanı- Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığı, ancak 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 4370394 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin, 1/100000 Ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alan" kullanımında yer aldığı tespit edildiği belirtilmiştir. 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Kırsal Yerleşik Alanlara ilişkin olarak; "8.1.2.4. Kırsal Yerleşim Alanlarında varsa onaylı imar planları geçerlidir. Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapıncaya 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.) imar planı yapılması zorunlu olup Emsal:0,50'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı; ayrıca plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu imar planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi yapılmak istenen Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezine ilişkin olarak, 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine ve ilgili tüm kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulması şartı ile ÇDP'nin 8.1.2.4. hükmü kapsamında ilgili idaresince yürütülebileceği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 1311910 sayılı cevabı yazısında söz konusu parseller üzerinde teşekküle ait ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2022 tarih ve 6304818 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme

Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı, söz konusu taşınmazlarda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün 20.07.2022 tarih ve 2494957 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin Kuruma ait bir sulama sahası içerisinde yer almadığı, 247 ada 16 parselin içerisinden satılabilir sularının geçtiği tespit edildiğinden ilgili Belediyesince söz konusu satılabilir sularının parselden uzaklaştırılması şartıyla uygun bulunduğu belirtilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2022 tarih ve 25486 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği, bu itibarla söz konusu planlama alanında imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.08.2022 tarih ve 14469 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemede; Aydın-Muğla- Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kaldığı; anılan planın Genel Hükümleri'ne ilişkin 7.18 maddesinde "Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." denildiği,

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Makilik, Fundalık, Çalılık" alan kullanımında kaldığı, anılan revizyon planının Genel Hükümleri'ne ilişkin 4.14. maddesinde "Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, plan ölçeği itibarı ile çizili olarak gösterilebilen ve kent veya bölge/ havza bütününe yönelik güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, sosyal ve teknik altyapı, belediye hizmet alanı, mezbaha amaçlı alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda yer seçimi yapılabilir. Bu alanlar için ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda 1/25000 Ölçekli nazım İmar Planında değişiklik yapılması zorunludur..." denildiği,

Muğla İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararı ile onaylı Gülağzı (Muğla) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 247/15 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kısmen "Makilik Fundalık Alan" ve kısmen yol alanında kaldığı; 247/16 parsel

numarasında kayıtlı taşınmazın kısmen "Makilik Fundalık Alan" kısmen yol alanında ve kısmen de nazım imar planı plan onama sınırının dışında kaldığı,

Bilindiği üzere, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanma zorunluluğu bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişikliklerine ilişkin 26. maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denildiğinden taşınmazların güneyinde yer alan yol aksı sürekliliğinin bozulmaması gerektiği, konuyla ilgili olarak planlama alanına dair mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava olup/olmadığına ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğü ile planlama alanı içerisinde yapı olup/olmadığına ilişkin Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün kurum görüşü sorulmuş Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarih ve 14375 sayılı cevabı yazısında Müdürlük arşivinde herhangi bir dava kaydı olmadığı; Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve 12404 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmaza ilişkin yapılan incelemede herhangi bir yapının bulunmadığı belirtilmiştir.

Söz konusu planlama bölgesinde bir çalışmanın yürütülmesi halinde, planlama çalışmalarının ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğu ölçüsünde tesis edilmesi kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.08.2022 tarih ve 131184 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanına ilişkin Daire Başkanlıkları ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden görüş istenmiş olup; Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.07.2022 tarih ve 122676 sayılı cevabı yazısında plana konu alan ile ilgili Daire Başkanlığınca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı, söz konusu değişiklik kapsamında Büyükşehir Belediyesinin mevcut ve planlanan projelerinin olumsuz yönde etkilenmemesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması gerektiği;

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 06.07.2022 tarih ve 123558 sayılı cevabı yazısında bahse konu imar planı çalışmalarında Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğinin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara da dikkat edilmesi gerektiği;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın alanın otopark ihtiyacına cevap vermek için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesinin 6. fıkrası doğrultusunda semt veya bölge otoparkı düzenlenmesi ve otoparklarla ilgili mevzuat hükümlerine uygun şekilde planlanması, taşınmazların cephe aldığı yolun Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluk sahasında yer alması sebebiyle Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması, Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmeliği, Özel Huzurevleri İle Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği ve Engelli Bireylere Yönelik Özel Bakım Merkezleri Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda tesisin yaya, özel ve toplu taşıma araçlarıyla erişilebilir olarak planlanması, tespiti yapılan konularda plan notları geliştirilerek detaylandırılması ve planlara işlenmesi ile plan değişikliğine müteakip Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi gereği, alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren, en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Otopark Yönetmeliği hükümlerince parsel ve bölgesel otopark ihtiyacını ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünü belirten trafik etüdü ile tekrar görüş alınması gerektiği;

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2022 tarih ve 124548 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluk ağı yer almadığından Daire Başkanlığının yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.07.2022 tarih ve 68432 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, planlama alanının içerisinde veya yakın çevresinde (planlamaya dahil edilebilecek uzaklıkta) doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı konu ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması ve görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattı ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığı, kurum görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım

ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ ilgilileri veya yatırımcı kurum/ kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan plan notlarında ve açıklama raporlarında açıkça belirtilmesi ve eklenmesi gerektiği;

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği"ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür." denilmektedir.

Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır.

Konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdareye ait atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydıyla işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında İdare bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği, planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılacağı belirtilerek; yukarıda belirtilen hususlara uygun plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Taşınmazların 1/100000 ölçekli Aydın- Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı", Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Onanlı İmar Planı Bulunan Alan ve Makilik Fundalık Alan" kullanımında kaldığı ve 4.14 numaralı plan hükmüne tabi olduğu, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da "Makilik Fundalık Alan" olarak planlı olduğu;

Bu çerçevede, söz konusu parsellerde kayıtlı toplam 25536.96 m² lik taşınmazlarda "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" amaçlı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının, 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 3194

sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yukarıda açıklamalar doğrultusunda hazırlanarak, imar planına esas Trafik Etüdü ile birlikte Başkanlığa sunulması halinde nihai görüşün iletileceği belirtilmiştir.

Muğla Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 25.08.2022 tarih ve 3962193 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda yapılacak olan imar planı ile ilgili olarak mevzuat açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

Orman Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.09.2022 tarih ve 1925 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle Kurumda olmayan Mahkeme Kararları hakkı saklı kalmak kaydıyla İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2925689 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli herhangi bir tarihi, arkeolojik, kentsel sit alanları ile kültür varlığı korunma alanlarında kalmadığı; müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, söz konusu alanda yerinde görülebilen yüzeyde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmadığı, yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışmaların durdurularak Müdürlüğe ve/veya en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi koşuluyla söz konusu parsellerde imar planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.09.2022 tarih ve 16950 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planında Makilik Fundalık Alanda ve imar yolunda kaldığı, yapılacak uygulamalarda 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinin geçerli olduğu, Alternatif alan varlığına ilişkin yapılan incelemelerde ise, İlçe Mülki sınırları dahilinde Gülağzı Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan planlarda arazi kullanım biçimi "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" olarak belirlenen herhangi bir saha bulunmadığı belirtilmiştir.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 7256727sayılı cevabı yazısında İl Müdürlüğünce hazırlanan Tarımsal etüd raporuna göre söz konusu taşınmazların Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" amaçlı

1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının uygun görüldüğü;

09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edildiği, Verilen izinlerin amacı dışında kullanılamayacağı, amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20. ve 22. Maddelerine göre işlemler yapılacağı, itiraz süresi karar tarihinden itibaren 1 yıl olup daha sonraki süreçlerde itiraz hakkının bulunmadığı belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.09.2022 tarih ve 936288 sayılı cevabı yazısında söz konusu parsellerin yola cephe teşkil etmediği, dolayısıyla söz konusu taşınmazlardan karayoluna bağlantı yapılmaması şartıyla imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, karayolundan bağlantı talep edilmesi halinde öneri imar planıyla idareye başvurulması halinde tekrar görüş bildirilebileceği belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.11.2022 tarih ve 159974 sayılı cevabı yazısında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.11.2022 tarih ve 158980 sayılı yazısına istinaden söz konusu planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Denizli TEDAŞ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.03.2023 tarih ve 626621 sayılı cevabı yazısında ' Bölge Müdürlüğünün sorumlu olduğu Dağıtım Bölgesi İşletme Hakkının 15.08.2008 tarihi itibarıyla ADM EDAŞ' a devredildiği, özelleştirme sonrasında enerji tesislerinin işletme ve bakım faaliyetlerinin elektrik dağıtım lisansı sahibi ADM EDAŞ tarafından yürütüldüğü, bu sebeple konu taşınmazlar için ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin vermiş olduğu şirket görüşünün yeterli olduğu, Kurum tarafından tekrar kurum görüşü verilmesine gerek olmadığı belirtilmiştir.

Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.01.2023 tarih ve 25885 sayılı cevabı yazısında imar planı önerilerinin eş zamanlı onaylanabilmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesine yetki verilmesi talep edilmiş, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nce plan çalışmalarının birlikte değerlendirilmesine yönelik yetki devri, 03.01.2023 tarih ve 11 sayılı meclis kararı alınarak yapılmıştır.

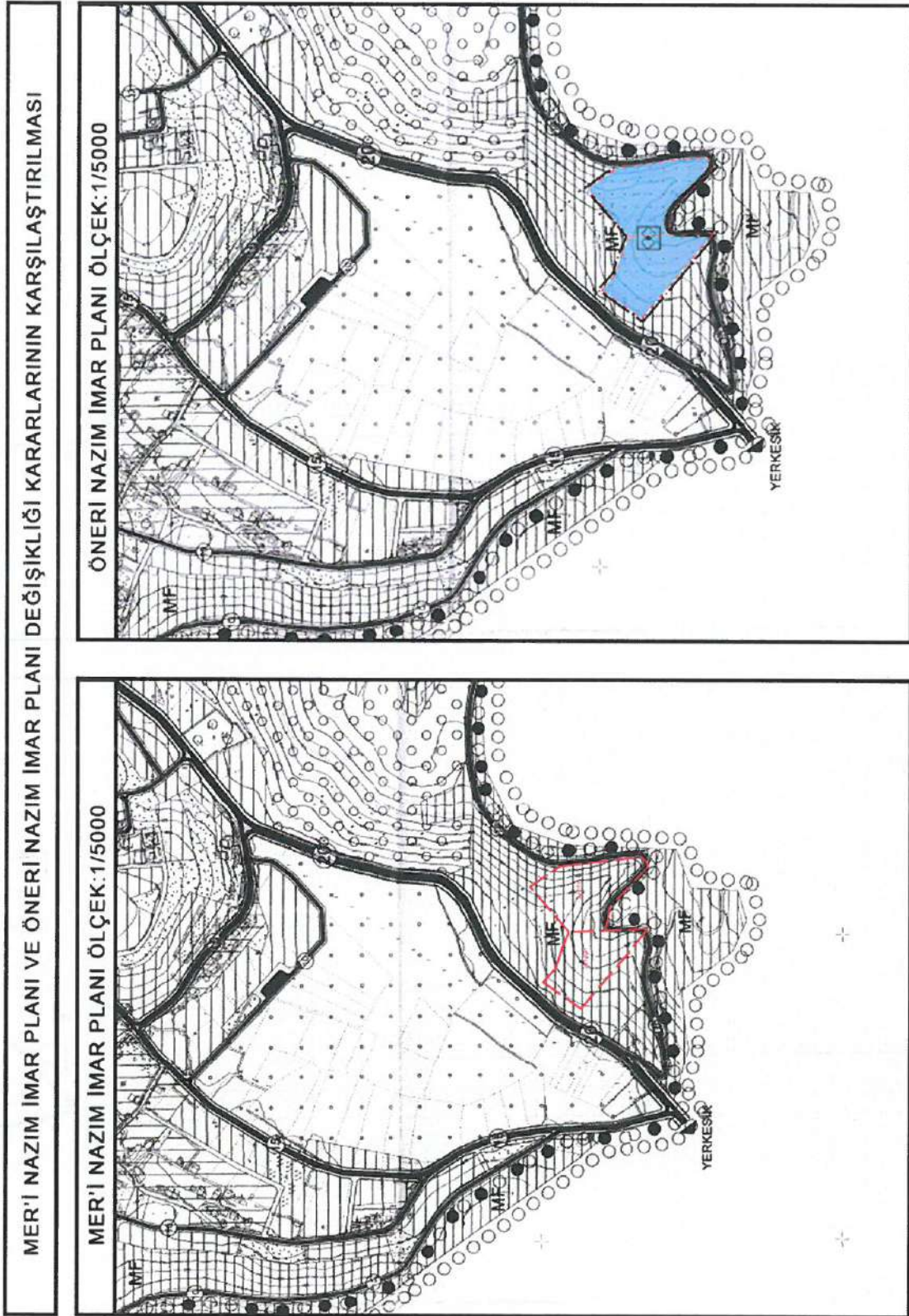
Görüldüğü üzere planlama alanına ilişkin tüm kurum görüşlerinde belirtilen hususlarla birlikte, arazinin topoğrafik yapısı, onaylı nazım imar planındaki yol kasaları ve devamlılıkları dikkate alınarak, taşınmazlar için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır. İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararı ile uygun görülerek karara bağlanan ve İl Özel İdaresi Yasasının 15. Maddesi gereğince 12.05.2009 tarih ve 54 sayılı yazı ile valiliğe iletilerek kesinleşen 1/5000 Ölçekli Gülağzı Nazım İmar Planı'nda; "Makilik- Fundalık Alan" kullanımında kaldığından Öneri Plan değişikliği ile taşınmazlar 'Sosyal Tesis Alanı' alanı olarak planlanmıştır. (EK:10)

21.02.2001 tarih ve 24325 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren '*huzurevleri ile huzurevi yaşlı bakım ve rehabilitasyon merkezleri yönetmeliği*' nin madde 4(d) bendinde ifade edildiği üzere "Huzurevi: 60 yaş ve üzerindeki yaşlı kişileri huzurlu bir ortamda korumak, bakmak ve bu kişilerin sosyal ve psikolojik gereksinimlerini karşılamak amacıyla kurulan yatılı sosyal hizmet kuruluşunu"; e bendinde ifade edildiği üzere de "Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi: Yaşlı kişilerin yaşamlarını sağlık, huzur ve güven içinde sürdürmeleri amacıyla, kendi kendilerini idare edebilecek şekilde rehabilitasyonlarının sağlandığı, tedavisi mümkün olmayanların ise sürekli olarak özel bakım altına alındığı yatılı sosyal hizmet kuruluşunu" ifade eder denilmektedir.

Muğla il genelinde toplamda 200 kişi kapasiteli iki adet huzurevi bulunmaktadır. Bunlardan biri 40 kişi ve 78 kişi kapasiteli iki ayrı hizmet binası ile hizmet veren Menteşe ilçe merkezindeki huzurevi ile diğeri Fethiye ilçesindeki 82 kişi hizmet kapasiteli huzurevleridir. Menteşe ilçesi, Gülağzı mahallesi'nde yer alan taşınmaz üzerinde 'Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezinin yapılması amacı, Muğla Menteşe il merkezinde yer alan ve 78 kişi kapasiteli huzurevi binasının depreme dayanıklı olmaması nedeniyle yıkılarak, daha rasyonel ve sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulması için bu alanda yatırımın gerçekleştirilmesi istenmektedir.



EK 10: Mer'i Nazım İmar planı ve Öneri Nazım İmar Planı Karşılaştırması



Taşınmazlar, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve mevcutta da yer alan 10 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır. Bu yolun, yine onaylı nazım imar planında yer alan 20 metrelik Muğla- Yerkesik taşıt yoluna bağlantısı olup, bu yol Karayolları Genel Müdürlüğü bakım aşında olan bir yol niteliğindedir. Bu yoldan Menteşe ilçe merkezini Yerkesik ve diğer mahallelere bağlayan tüm Muğla Büyükşehir Belediyesi toplu taşıma hatları da geçmektedir. Bu sayede tesise taşıt ve yaya ulaşımı sağlanmaktadır.

Bütün bu kabüller doğrultusunda plan değişikliği önerisi ile taşınmazlar üzerinde "Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" amaçlı 'Sosyal Tesis Alanı' önerilmiştir. Alanda yapılanma koşulları max E: 0,50 Y_{ençok}: 2 kat olacak şekliyle önerilmiştir.

Planlama alanının ulaşım şeması çözümlenmesinde taşınmazın güney kısmından geçen yol, onaylı imar planında 10 metre taşıt yolu olarak düzenlenmiş olup, plan değişikliği önerisi teklifi ile yol aksı aynen korunmuştur. Tesise bu taşıt yolundan giriş- çıkış yapılacaktır.

Taşınmazların toplam tapu alanı 25536,96 m² olup; mer'i uygulama imar planında makilik-fundalık alan kullanımındaki 24032,32 m²lik alan plan değişikliğine konu edilmiştir.

Planlama alanında fonksiyon alan dağılımı tablo 1.de verilmiştir;

Tablo 1: Fonksiyon alan dağılımı

Fonksiyon Adı	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)
Makilik- Fundalık Alan	24032,32	-
Sosyal Tesis Alanı	-	24032,32

Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı