



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, BAYIR MAHALLESİ
380 ADA 2 PARSEL VE 401 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
TRAFO VE PARK ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	3
2. PLAN GEREKÇESİ	3
3. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ.....	4
3.1 Planlama Alanının Konumu	4
3.2 Kent İçindeki Yeri	5
3.3 Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Durumu	6
3.4 Mevcut Plan Durumu.....	7
3.5 Mülkiyet Durumu	8
3.6 Kurum Görüşleri	9
4. PLAN KARARLARI.....	10
4.1 Arazi Kullanım Tablosu.....	12
4.2 Plan Notları	13



1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alanlar; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, N20A-25D-2D Pafta, 380 Ada 2 Parsel ve N20A-25D-2C Pafta, 401 Ada 1 Parsel içerisinde bulunmaktadır. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda artan enerji ihtiyacının olduğu tespit edilmiş ve bu enerji ihtiyacının karşılanması, kente sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresinin oluşturulması gerekliliği doğmuştur.

Bu doğrultuda bölgenin mevcut ve olası enerji taleplerinin karşılanabilmesi, kentte sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan teklifi; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, N20A-25D-2D Pafta, 380 Ada 2 parseldeki “Trafo Alanı” ve N20A-25D-2C Pafta, 401 Ada 1 Parseldeki “Park” olarak fonksiyonlandırılan alanlara isabet etmektedir.

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, N20A-25D-2D Pafta, 380 Ada 2 Parsel ve N20A-25D-2C Pafta, 401 Ada 1 Parsele İlişkin Park ve Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Uygulama Hükümleri (Plan Notları) ve Plan Açıklama Raporu birbirinin tamamlayıcısı niteliğinde olduğundan bir bütündür, birbirinden bağımsız ve ayrı şekilde yorumlanamazlar.

2. PLAN GEREKÇESİ

Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir

Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükle çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir. Bu doğrultuda; söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Bayır Mahallesi, 380 ada 2 parsel üzerinde Trafo Alanı ayrılmış, iptal edilen park alanına karşılık 401 ada 1 parselin doğusunda yer alan Trafo Alanının bir kısmı Park Alanına dönüştürülmüştür.

Meri imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanına karşılık plan değişikliği ile söz konusu (park) alana eş değer alan, planlama alanının doğusunda bulunan 401 ada 1 parselin Trafo Alanı olarak ayrılan kısmı üzerinden sağlanmıştır. Ayrıca plan değişikliğine konu bölgedeki mevcut



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında trafo alanı yetersizliği nedeniyle 380 ada 2 parsel üzerinde önerilen trafo alanının doğu cephesinde bulunan “Konut Alanı” ile arasında 1.00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak olup, öneri “Trafo Alanı” cephelerinden yapı yaklaşma mesafesi bırakılamayacaktır. Bu itibarla; yapı yaklaşma mesafesi olmaması nedeniyle can ve mal güvenliği açısından tüm emniyet tedbirleri yatırımcı kuruluş tarafından alınacaktır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesinde imar planlarının sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesinin esas olduğu vurgulanmaktadır. Yapılan tespitler ve çalışmalar sonucunda, kamu yararı amaçlı ve kamu zararının önüne geçilmesi adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin de ilgili başvurusu dikkate alınarak mevcut imar planında işbu rapora konu edilen trafo alanları üzerinde gerekli görülen düzenlemelerin yapılabilmesine yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması önem arz etmektedir.

3. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ

3.1 Planlama Alanının Konumu

Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı Muğla ili, 27° 13’ ve 29° 46’doğu boylamları ile 37°03’ ve 36° 50’ kuzey enlemleri arasında ve Türkiye’nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz bölgelerinin birleşim noktasında kalan Muğla ilinin yüzölçümü 12.974 km²’dir. Muğla ilinin 13 ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı sınırlarının bulunduğu ilçe olan Menteşe’nin 66 mahallesi bulunmaktadır. Menteşe ilçesinin yüzölçümü 1.586,176 km² ve Bayır mahallesinin toplam yüzölçümü 15,898 km²’dir. Planlama alanının bulunduğu Bayır Mahallesi, Muğla iline 30 km mesafededir. TÜİK verilerine göre mahallenin nüfusu 4.249 olarak belirlenmiştir.



Görüntü 1: Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

3.2 Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Menteşe ilçe merkezinin batısında, Bayır Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Atatürk Caddesinin doğusunda, Altınkaya Caddesinin batısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Bayır Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 380 ada 2 numaralı parselde Park Alanında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu park alanı ise; planlama alanının doğusunda 401 ada 1 parselde Trafo Alanında kalmaktadır.

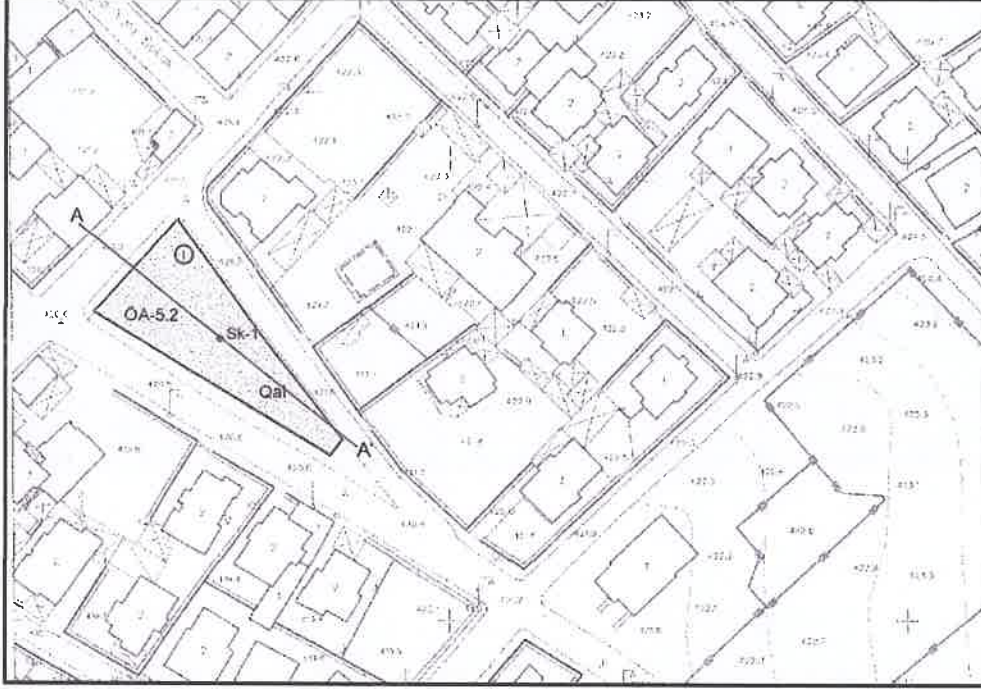


Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

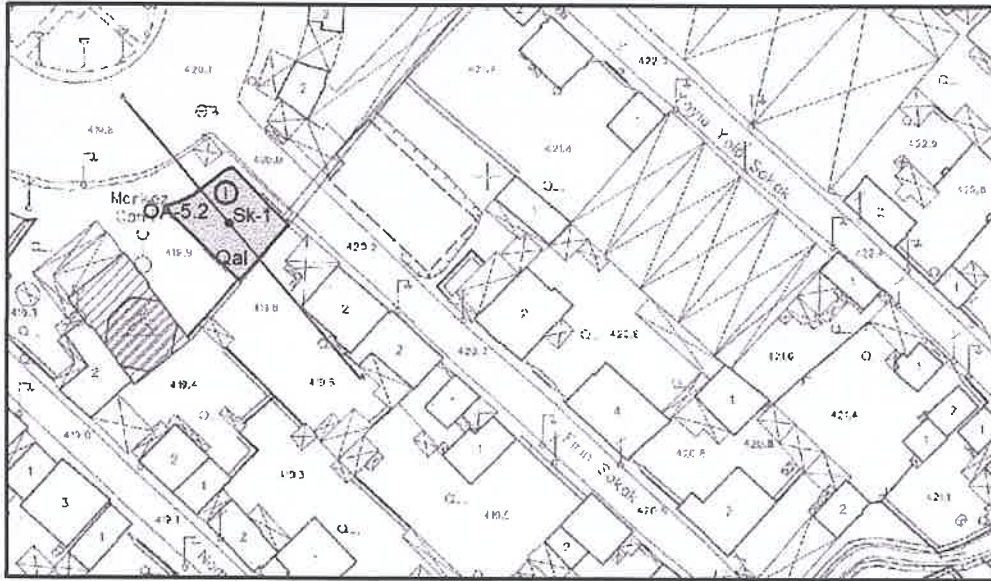


3.3 Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Durumu

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 ada 2 parsel ve 401 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 03.09.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Etüt Raporunda plan değişikliği teklifine konu sahaların her biri yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan-5.2 (ÖA-5.2)” olarak değerlendirilmiştir.



Görüntü 3: Bayır Mahallesi 401 Ada 1 Parsele İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



Görüntü 4: Bayır Mahallesi 380 Ada 2 Parsele İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



Plan değişikliğine konu edilen 380 ada 2 parsel ile 401 ada 1 parselin yakın çevresinde mevcut bulunan kentsel alan kullanımları; konut ve ticaret kullanımların bir arada bulunduğu konut altı ticaret alanları, salt konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarından ibarettir. Plan değişikliği kapsamında planlanan trafo alanı; 1/1000 ölçekli N20A-25D-2D imar paftasında, öneri park alanı ise; 1/1000 ölçekli N20A-25D-2C imar paftasında kalmakta olup, bu alanlar mevcut yasal düzenlemeler kapsamında herhangi bir korunan alan statüsüne haiz değildir.

Öneri Trafo Alanının (380 ada 2 parselin);

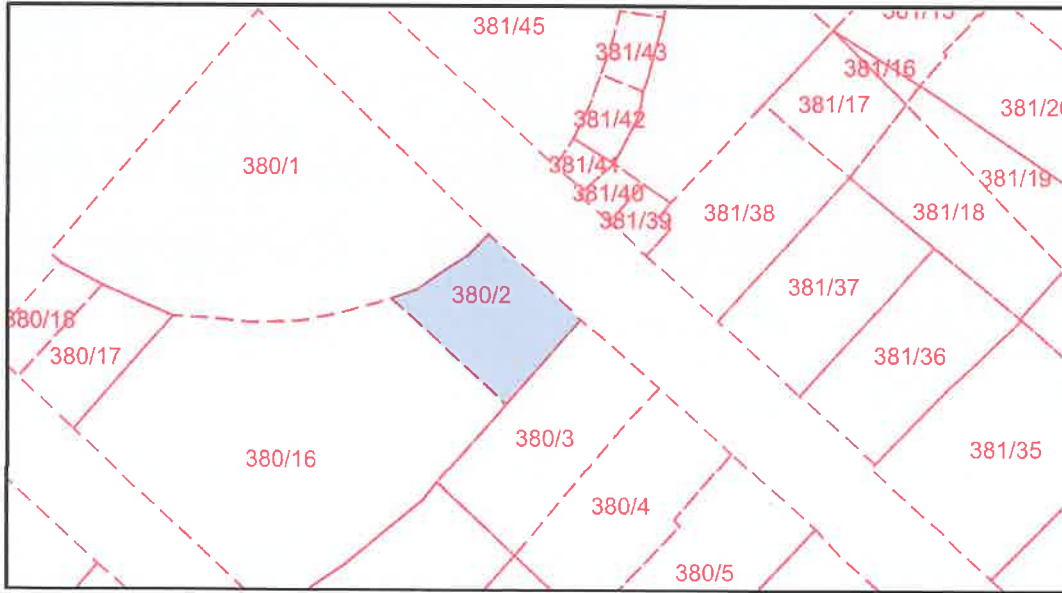
- Kuzeyinde Taşıt Yolu,
- Güneyinde Park Alanı,
- Doğusunda Konut altı Ticaret Alanı,
- Batısında Park Alanı ve Taşıt Yolu,

Öneri Park Alanının - Eşdeğer alanın (401 ada 1 parselin);

- Kuzeyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Doğusunda Trafo Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Park Alanı ve Taşıt Yolu yer almaktadır.

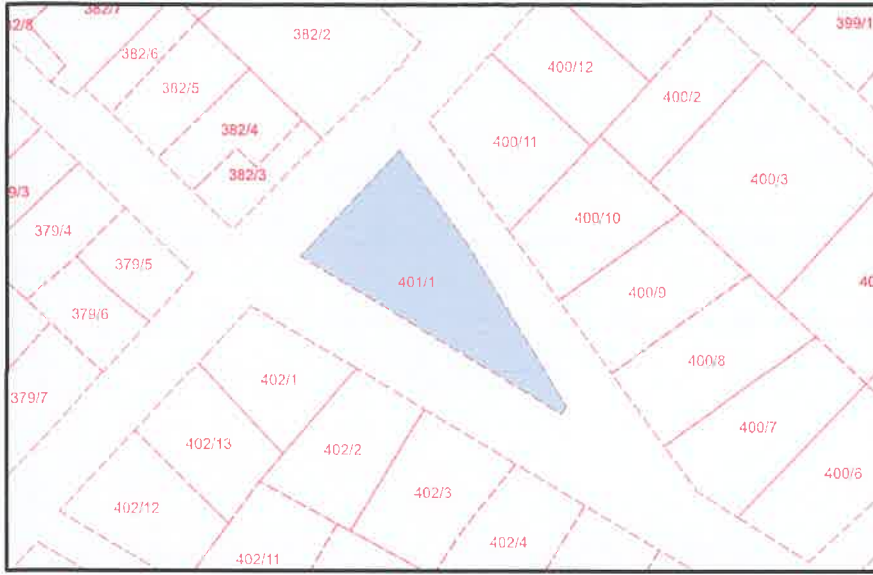
3.5 Mülkiyet Durumu

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 Ada 2 parsel ve 401 Ada 1 parselin mülkiyeti Kamu Mülkiyeti (Menteşe Belediyesi)'ne aittir.



Görüntü 7: (380 ada 2 parsel) Trafo Alanı Mülkiyet Durumu





Görüntü 8: (401 Ada 1 parsel) Eşdeğer Alan Mülkiyet Durumu

3.6 Kurum Görüşleri

Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan park alanı ve trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

- T.C. Menteşe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 09.01.2023 tarih – E-79275360-115.01.99-25712 sayılı kurum görüşü :

'.... yazı içeriğinde yer alan tespitler ve mevzuatlar doğrultusunda komuya ilişkin değerlendirmeler yapıldığında ; kısmen park alanı ve kısmen trafo alanı kullanımına konu olan trafo yerinin kullanım amacına hizmet edebilmesi için meri plan kararları doğrultusunda 'Trafo Alanı' alan kullanımı içerisine taşınması gerektiği, 'HAT_AYD_YERALTI_YENİ' isimli hattın da 1/1000 Ölçekli Bayır Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda göz önünde bulundurularak özel mülkiyetlere tekabül eden kısımların imar yolları üzerinden geçirilecek şekilde revize edilmesi gerektiği, Bayır mahallesi 380 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisindeki trafo yeri tahsisine konu sahanın mevcut imar planlarında Park Alanı kullanımına konu olduğu, imar kanununun ve ilgili yönetmeliğinin anılan ilgili maddeleri kapsamında söz konusu bu alanların ayrıldığı kullanım amacı dışında farklı bir amaca hizmet edemeyeceği, bu yönde yapılacak düzenlemelerin mevcut imar planı kararlarında bir değişikliğe konu olmasından kaynaklı olarak, Trafo Alanı amacıyla hazırlanacak imar planı değişikliği tekliflerinde, arazi kullanıma ilişkin belirlenecek mekansal plan kararlarının yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (1) fıkrasında tarif edilen teknikler ve kriterlere uygunluğu ölçüsünde belirlenerek 1/1000 Ölçekli UIP teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b) fıkrası kapsamında Belediye Başkanlığımıza iletilmesi gerekmektedir. Komuya ilişkin tesis edilecek iş ve işlemlerin yazı içeriğinde açıklanan konular ve ilgili mevzuatları çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir.'

şeklinde ifade edilmektedir.



4. PLAN KARARLARI

Yer değişikliği yapılması planlanan trafo alanı, yürürlükteki uygulama imar planında “park” lejantı ile belirlenen alanda kalmaktadır ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü’nün yapmış olduğu incelemeler kapsamında uygun olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Bayır Mahallesi, 380 ada 2 parseldeki park alanında yaklaşık 49,57 m²’lik alan plan değişikliği ile trafo alanına dönüştürülmüştür. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile mevcutta bulunan 380 ada 2 parseldeki park alanında 49,57 m² alanda trafo alanı plana işlenmiştir.

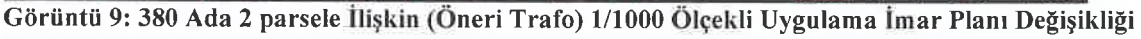
401 ada 1 parselde mevcutta planlı bulunan trafo alanının 49,57 m²’lik kısmı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesinin ilgili amir hükümleri ve teknik gerekçeler doğrultusunda, 380 ada 2 parseldeki park alanı üzerinde ayrılan trafo alanına karşılık eşdeğer alan olarak kullanılmıştır. 401 ada 1 parselde trafo alanının 49,57 m²’lik kısmı, park kullanımına ayrılmak suretiyle 380 ada 2 parselde bulunan trafo alanına eşdeğer alan olarak tanımlanmıştır.

380 ada 2 parselde önerilen “Trafo Alanının” doğu cephesinde bulunan “Konut Alanı” ile arasında 1.00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak olup önerilen “Trafo Alanlarının” cephelerinden yapı yaklaşma mesafesi bırakılmayacaktır.

Yapılan plan değişikliği kamu yararı amaçlı olup bölgenin enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik teknik altyapı alanı olduğundan imar mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde belirtilen hükümlere uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesinde yer alan sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesinin esas olduğu vurgulanmaktadır.

Trafo alanı ve park alanından ibaret sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarına ilişkin öneri mekansal plan kararları neticesinde, söz konusu bu alanların her biri hizmet etki alanı içerisinde ve eşdeğer büyüklükte ayrılmıştır. Bu düzenleme ile birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. Fıkrasında amir olunan “b” Hükmüne uygunluk sağlanmıştır.





Epam Plantama Müh. San. ve Tic. A.Ş.

4.1 Arazi Kullanım Tablosu

380/2 (PLANLAMA ALANI-I)	PARK ALANI	TRAFO ALANI	GENEL TOPLAM
MEVCUT PLAN KARARLARI	213.37	0.00	213.37
ÖNERİ PLAN KARARLARI	163.80	49.57	213.37

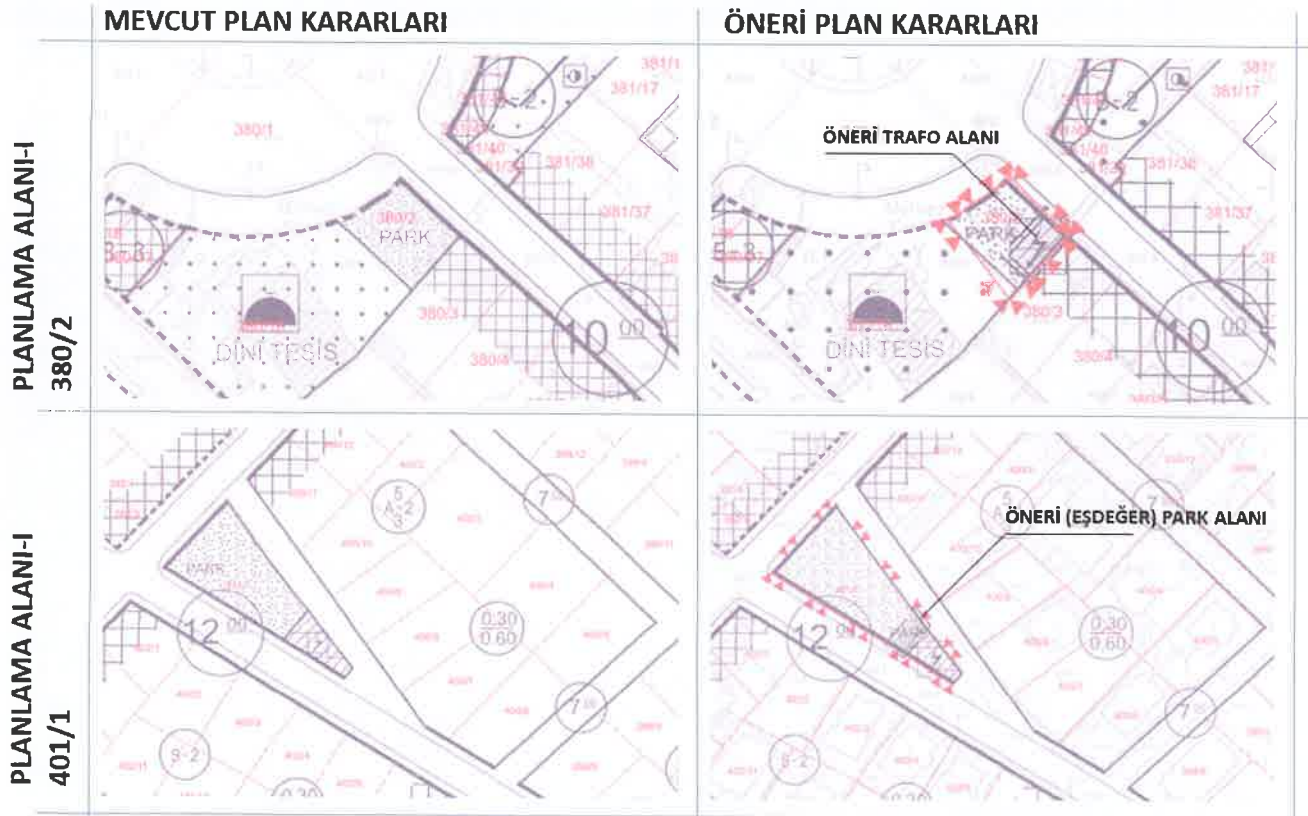
Tablo1: Planlanan Trafo alanı için Arazi Kullanım Tablosu (380 Ada 2 Parsel)

401/1 (PLANLAMA ALANI-II)	PARK ALANI	TRAFO ALANI	GENEL TOPLAM
MEVCUT PLAN KARARLARI	733.66	168.27	901.93
ÖNERİ PLAN KARARLARI	783.23	118.70	901.93

Tablo2: Eşdeğer Alan için Arazi Kullanım Tablosu (401 Ada 1 Parsel)

	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	PARK ALANI	TRAFO ALANI	PARK ALANI	TRAFO ALANI
PLANLAMA ALANI-I	213.37	0.00	163.80	49.57
PLANLAMA ALANI-II	733.66	168.27	783.23	118.70
GENEL TOPLAM	947.03	168.27	947.03	168.27

Tablo3: Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu



Şekil 11: Mevcut Öneri Plan Kararları

Öneri imar planında park içerisinde trafo alanı (380 ada 2 parsel) 49,57m² olarak planlanmıştır. Mevcut imar planında park içerisinde planlı 168,27 m²'lik trafo alanının (401 ada 1 parsel) 49,57 m²'lik kısmı eşdeğer alan olarak tanımlanmıştır. Böylelikle, toplam park için ayrılan kullanım kararında m² değişimi yaşanmamış olup, sosyal donatı dengesi bozulmadan plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

4.2 Plan Notları

1. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. TESİS EDİLECEK TRAFO YERİNDE TRAFİK GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. TRAFO BİNASININ DIŞ CEPHE VE ÇATI GÖRÜNÜMÜ İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BÖLGENİN MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN CEPHE ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYACAK NİTELİKTE TESİS EDİLECEKTİR.
4. TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
5. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA BAYIR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. TRAFO ALANI ÜZERİNDE TESİS EDİLECEK TRAFO TESİSİ KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 1.00 M.DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
7. 03.09.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, YER BİLİMSEL ETÜT DAİRESİ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

**Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 Ada 2 Parsel ve 401 Ada 1 Parsele İlişkin
Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan Müellifi

Epam Planlama Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti

Planlama Ekibi

PLAN MÜELLİFİ (C GRUBU)

Ahmet SALKIM

Şehir ve Bölge Plancısı

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

S. Işın BAÇÇIL

Mimar/Plancı

AHMET SALKIM

Şehir ve Bölge Plancısı

Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 839

S. Işın BAÇÇIL
Mimarlık ve Planlama Bürosu
Mimar-ADMM A Grubu Yetkililik Belgesi
Diploma No: 000525 Oda Sicil No: 8654
Uşur Mimarlık Sanayi Sitesi No: 78/2 G.O.P. / ARIKARA
Tel: 446 66 40 Fax: 436 02 21 Cep: 0 53 365 06 24
Cumhuriyet V.D. 129 003 0163

**Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 Ada 2 Parsel ve 401 Ada 1 Parsele
İlişkin Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİDİR
Plan Açıklama Raporu**

Kontrol Eden  Mehmet SIVRI İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı  Şube Müdürü  Sami TOMURCUKLU İmar ve Şehircilik Müdürü	Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481124521 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 ada 2 parsel ve 401 ada 1 parsel için hazırlanan Trafo ve Park Alanı amaçlı 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 03./03./2026 tarihli ve 34..... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.
Kontrol Eden  Hazal KIRIKSIZ Şehir Plancısı	Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481124521 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Menteşe İlçesi, Bayır Mahallesi, 380 ada 2 parsel ve 401 ada 1 parsel için hazırlanan Trafo ve Park Alanı amaçlı 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 03./03./2026 tarihli ve 34..... sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11./06./2026 tarihli ve 229... sayılı kararıyla aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı


Onur DEMİREL
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
