



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARŞIYAKA MAHALLESİ,
849 ADA, 39 VE 41 PARSEL İLE
BİR KISIM TECİL HARİCİ ALANA YÖNELİK HAZIRLANAN
KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

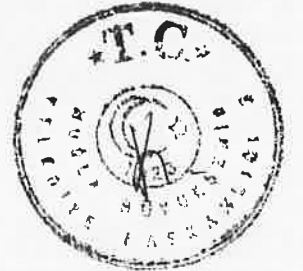


2025



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
Görsel 1 Muğla İlinin Ege Bölgesi Üzerindeki Yeri.....	3
Görsel 2 Karşıyaka Mahallesi'nin İlçe Haritası Üzerindeki Yeri.....	4
Görsel 3 Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 Parsel, Öznitelik Bilgileri.....	5
Görsel 4 Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 41 Parsel, Öznitelik Bilgileri.....	5
Görsel 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın).....	6
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	6
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI.....	6
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	7
Görsel 6 Planlama Alanı ve Ulaşım Bağlantıları.....	7
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	8
Görsel 1 Belediye ve Mücavir Alan Sınırları.....	8
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	8
Görsel 7 Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı.....	9
Görsel 8 Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı karar eki, 20MII-20MIII Paftaları.....	10
7. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	11
Görsel 2 Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri (Kaynak: https://atlas.gov.tr/).....	11
Görsel 3 Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Üzerindeki Yeri.....	13
Görsel 4 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Gösterimleri.....	14
8. MÜLKİYET BİLGİSİ / KADASTRAL DURUM.....	15
Görsel 9 37 Numaralı Kadastral Pafta.....	15
Görsel 10 Muğla Kadastro Müdürlüğü'nden Alınan Veriler Doğrultusunda Oluşturulan Mülkiyet Sınırları ve Koordinatları.....	15
9. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR.....	16
9.1. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU.....	16
Görsel 11 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri.....	16
9.2. UZMAN RAPORLARI.....	20
10. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	20
11. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	21
12. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ.....	23
Görsel 12 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Taslağı.....	26
Görsel 13 Karşılaştırmalı Analiz (1/1000).....	26
13. PLAN HÜKÜMLERİ.....	27
15. SONUÇ.....	28



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Türkiye'nin güneybatısında, Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İlının Merkez İlçesi olan Menteşe İlçesinde konumlanmaktadır.

Muğla İli, Ege Bölgesi'nin güneybatı ucunda 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında ve Türkiye İstatistik Kurumu ve Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 3 düzeyde belirlenen İstatistiki Bölge Birimleri içerisinde Düzey2 Bölgeleri sınırları içerisinde, TR32 alt bölgesinde yer almaktadır.

Menteşe İlçesinin İl içindeki konumuna bakıldığında güneyinde Ula, kuzey ve kuzeybatısında Kavaklıdere ve Yatağan, batısında kısmen Milas ilçeleri ve doğusunda Denizli İlının bulunduğu görülmektedir.



Görsel 1 Muğla İlının Ege Bölgesi Üzerindeki Yeri

Menteşe ilçesi; genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir. Düğerek Mahallesi'nin kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artmakta olup Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı'nda yükseklik 2.000 metreye yaklaşmaktadır.

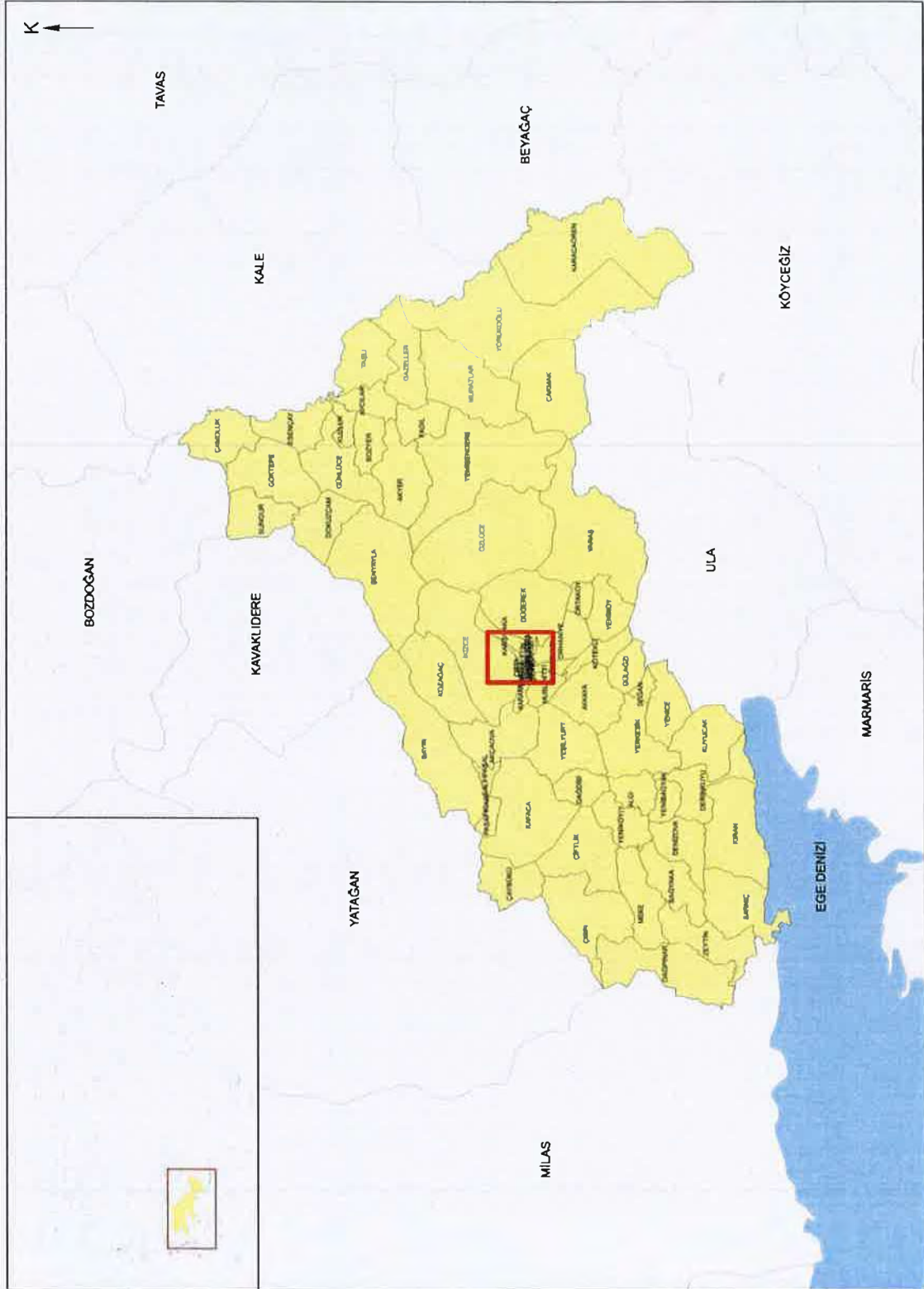
Menteşe İlçesi, ulaşılabilirlik yönünden kara ulaşımının direkt olarak sağlanabildiği bir noktada yer almaktadır. İlçe Merkezi, Bodrum-Milas Havalimanı'na 80 km; Dalaman Havalimanı'na ise 92 km. mesafededir. Merkez'e en yakın demiryolu istasyonu ise 99 km. mesafedeki Aydın İl Merkezi'nde yer almaktadır



3

Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu





Görsel 2 Karşıyaka Mahallesinin İlçe Haritası Üzerindeki Yeri



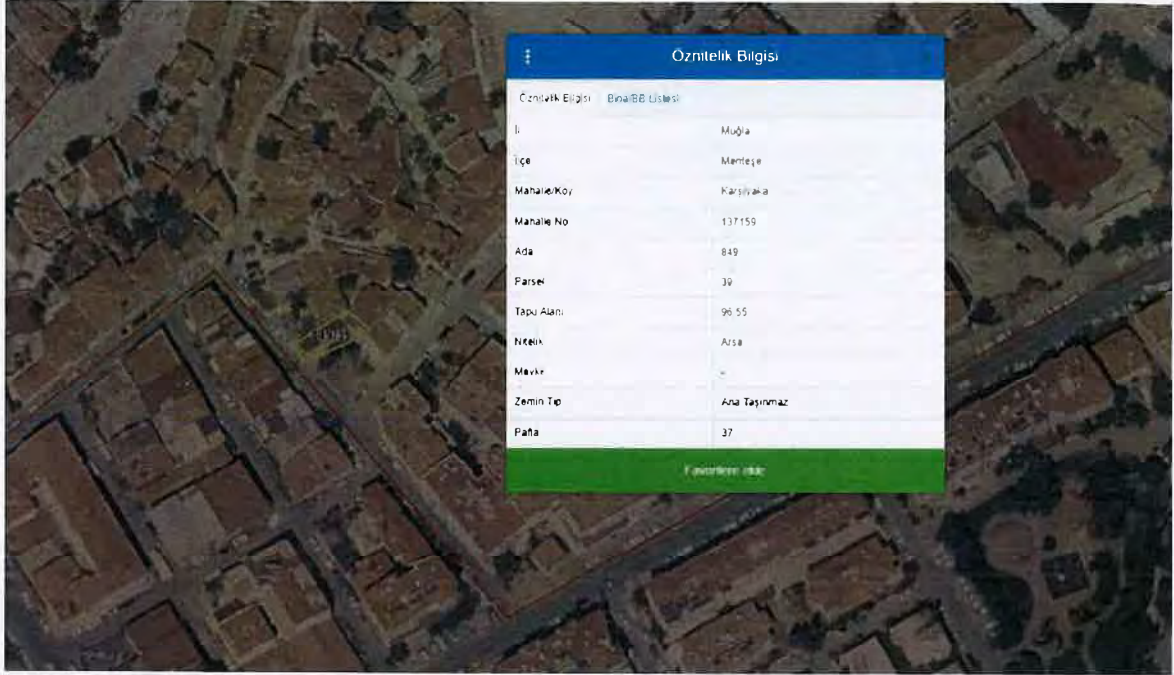
4

Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

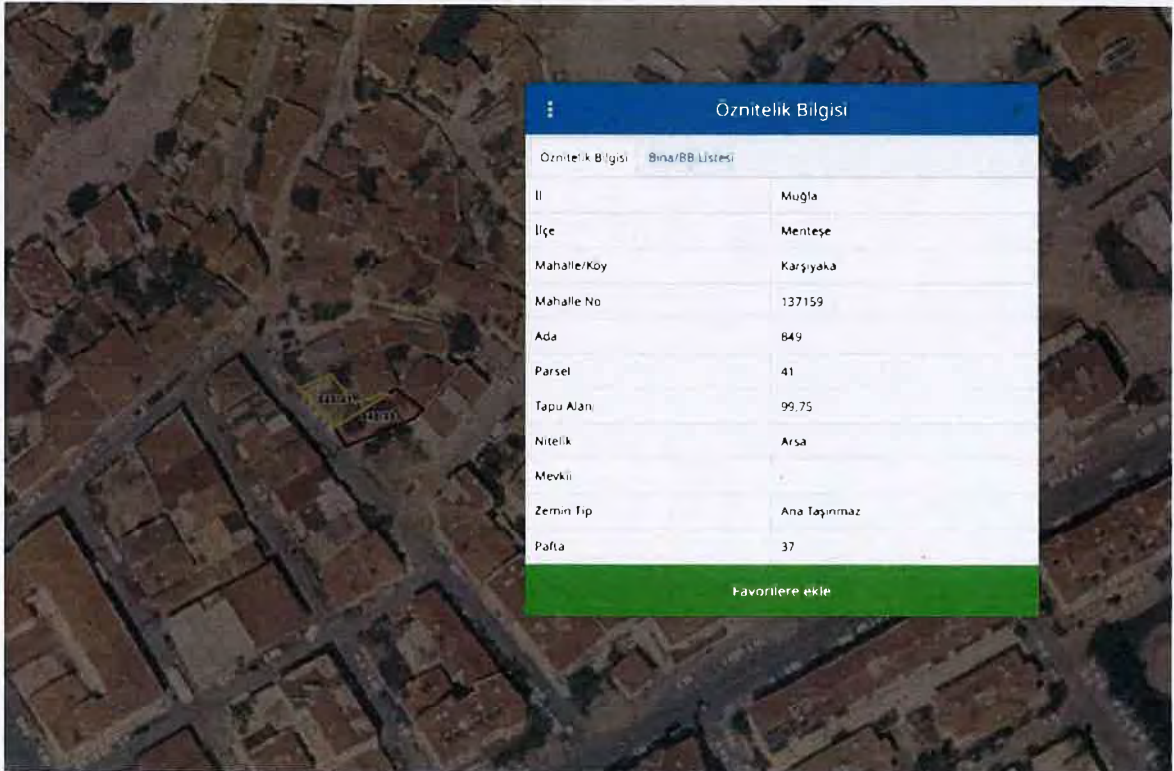


4

Planlama alanı, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Belediyemiz Mülkiyetine ait 849 ada, 39 ve 41 parsel numarasında “Arsa” vasıflı kayıtlı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.



Görsel 3 Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 Parsel, Öznitelik Bilgileri



Görsel 4 Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 41 Parsel, Öznitelik Bilgileri





Görsel 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanının yer aldığı Gülağzı Mahallesi, Menteşe ilçesine bağlıdır. Merkez İlçe olan Menteşe, ilin orta kısımlarında bulunmakta olup dağlık alanlar arasında bir çanakta kurulmuştur. Düzensiz kentleşme ve sanayileşme rüzgarından korunabilmiş, yaşanabilir ölçekte gelişmiş; kentsel sit alanı ile kendine has karakteri olan bir İlçedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu).

Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında bölgede tipik Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Ancak deniz seviyesinden yükseldikçe iklim biraz daha serttir. Bu sebeple; planlama alanında yazlar biraz daha serin, kışlar biraz daha soğuk geçmektedir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Muğla, yüksek turizm potansiyeli ile bilinen bir il olmakla birlikte Menteşe İlçesi'nde turizm potansiyelinden çok, mal ve hizmet sunumu ile bir idari ve ticari merkez konumundadır. Hizmetler sektöründen sonra, Menteşe İlçesi ekonomisinde en önemli yeri mermer kaynaklarına dayalı sanayi sektörü oluşturmaktadır. Ayrıca ilçe, kültür turizmi ve üniversitesi ile eğitim merkezi olarak gelişimini sürdürmektedir. (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu). Bu bahisle, ilçe ve çevresinde en önemli sektör hizmetler sektörü olup, istihdam bu sektörde yoğunlaşmıştır.



4

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

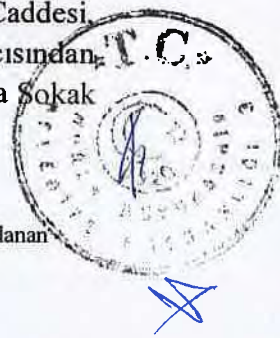
Kreş ve Gündüz Bakımevi yapılması planlanan alan, kent merkezine yakın, yoğun yerleşim alanlarıyla çevrili, erişilebilir ve merkezi bir konumda yer almaktadır. Ana ulaşım akslarına yakınlığı sayesinde yaya ve araç trafiği açısından elverişli olup, özellikle Karşıyaka, Şeyh, Müştakbey, Camikebir, Hacıüstem, Orta ve Orhaniye Mahallelerine doğrudan hizmet sunabilecektir. Bu alan, kentteki sosyal ve kamusal ihtiyaçları karşılayacak nitelikte olup, kreş hizmetine yönelik artan talebi karşılamaya uygun bir noktadadır.

Planlama alanına erişim için ana aks görevi gören “İsmet Çatak Caddesi”, Menteşe ilçesinde ekonomik ve sosyo-kültürel faaliyetlerin yoğun olduğu ve kısa süreli parklanmaların en yüksek yoğunlukta gerçekleştiği caddelerden biridir. Caddenin; Pazaryeri, Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi, Menteşe Devlet Hastanesi ve Kapalı Spor Salonu’na ulaşımı sağlaması, bölgedeki hareketliliği artırırken aynı zamanda alışveriş, iş ve sosyo-kültürel faaliyetler açısından önemli bir cazibe merkezi haline gelmesine neden olmuştur. Bununla birlikte, İsmet Çatak Caddesinde kaldırımların bozukluğu ve yetersizliği, yaya hareketliliğini olumsuz etkilemekte, bu da özellikle yoğun saatlerde hem yayalar hem de araç trafiği açısından zorluklar yaratmaktadır.



Görsel 6 Planlama Alanı ve Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanına erişim, çevredeki ana cadde ve sokaklar üzerinden kolaylıkla sağlanmaktadır. Alan, İsmet Çatak Caddesi gibi önemli bir ana artere doğrudan bağlantılı olup, Köprü Başkı Sokak, Kara Muğla Caddesi ve Mehmet Gölcük Caddesi gibi sokaklar aracılığıyla çevresindeki bölgelerden ulaşım imkânı sunmaktadır. İsmet Çatak Caddesi, bölgedeki en yoğun ulaşım akslarından biri olarak, hem yaya hem de araç trafiği açısından elverişli bir erişim noktası sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, Pazar Yeri Sokak ve Kışla Sokak

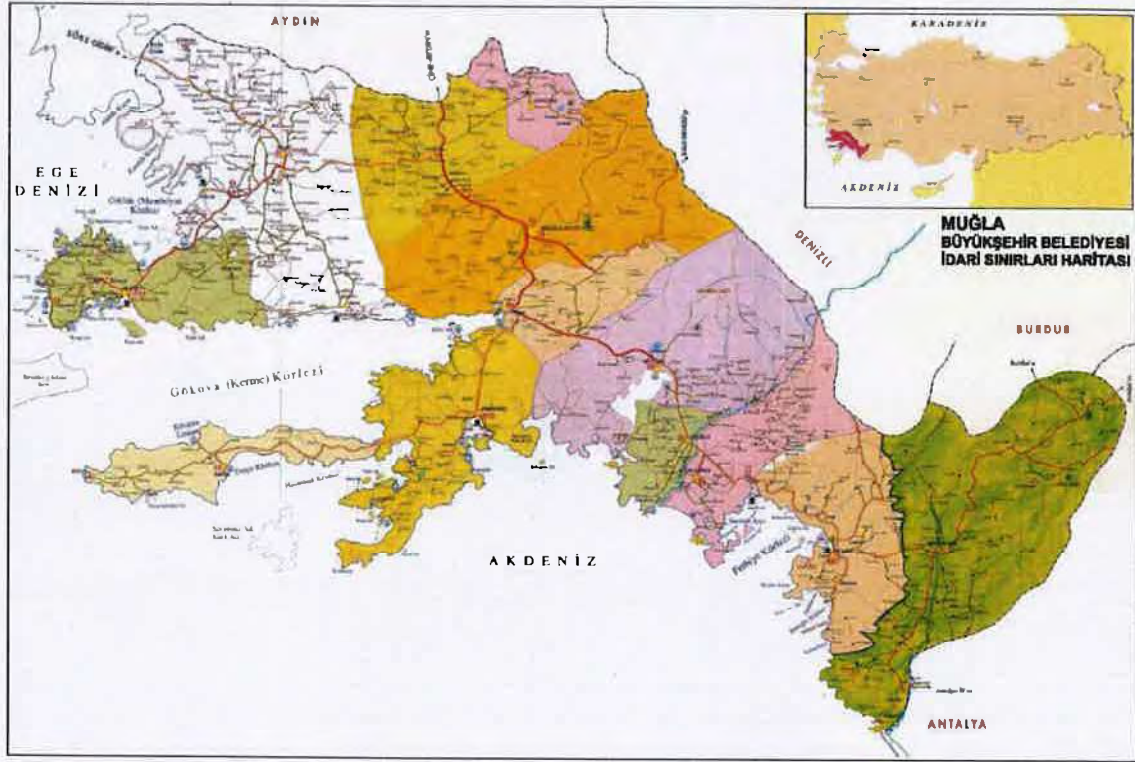


gibi ara yollar, planlama alanına daha hızlı ve kısa mesafede erişim imkanı vererek, alanın çevresiyle olan bağlantısını güçlendirmektedir. Tüm bu yollar, planlama alanını hem kent merkezine hem de çevre mahallelere bağlayan etkili bir ulaşım ağı sunmaktadır.

5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Menteşe Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Menteşe Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Görsel 1 Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Alanı, Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlar (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), Sulak Alan, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında kısıtlı alanlar (Yaban



Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında), Doğal, Tescilli Arkeolojik Sit ve Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Ayrıca planlama alanı, Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı ile tescil edilen kentsel sit sınırları dışında kalmakta olup alanın sit sınırı ile ilişkisi Görsel 8'de gösterilmektedir.

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No. : 21.12.1994-373
Karar Tarihi ve No. : 21.12.1994-4477

Toplantı Yeri
İZMİR

Muğla, Merkez, Kentsel Sit Sınırlarına ilişkin, Kültür ve Tabiat Varlıklarının 20.7.1994 gün, 3108 sayılı yazısı eki Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 29.6.1994 gün, 351 sayılı tavsiye kararı okundu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 16.11.1994 gün, 4792 sayılı yazısı eki sit paftaları incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla, Merkez, Kentsel Sit Sınırlarının ekli paftadaki şekliyle uygun olduğuna karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Hülya Çoputoğlu
Y. Mim. Rest.



Deniz TÜRKMEN
Müdür

Başkan

Prof.Dr.Altan ÇİLİNGİROĞLU
İMZA

Başkan Yardımcısı

Doç.Dr.Atilla ÇİMCOZ
İMZA

Üye

Doç.Dr.Ülker SEYMEN
İMZA

Üye

Doç.Dr.Orcan GÜNDÜZ
İMZA

Üye

Doç.Dr.Zeynep MERCANGÖZ
İMZA

Temsilci
Üye

Celal ŞAKIYAN
Muğla Bel.Tem.
İMZA

Temsilci
Üye

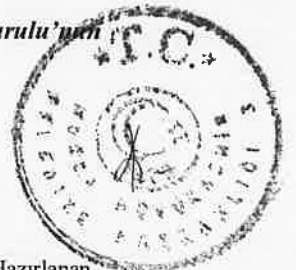
Temsilci
Üye

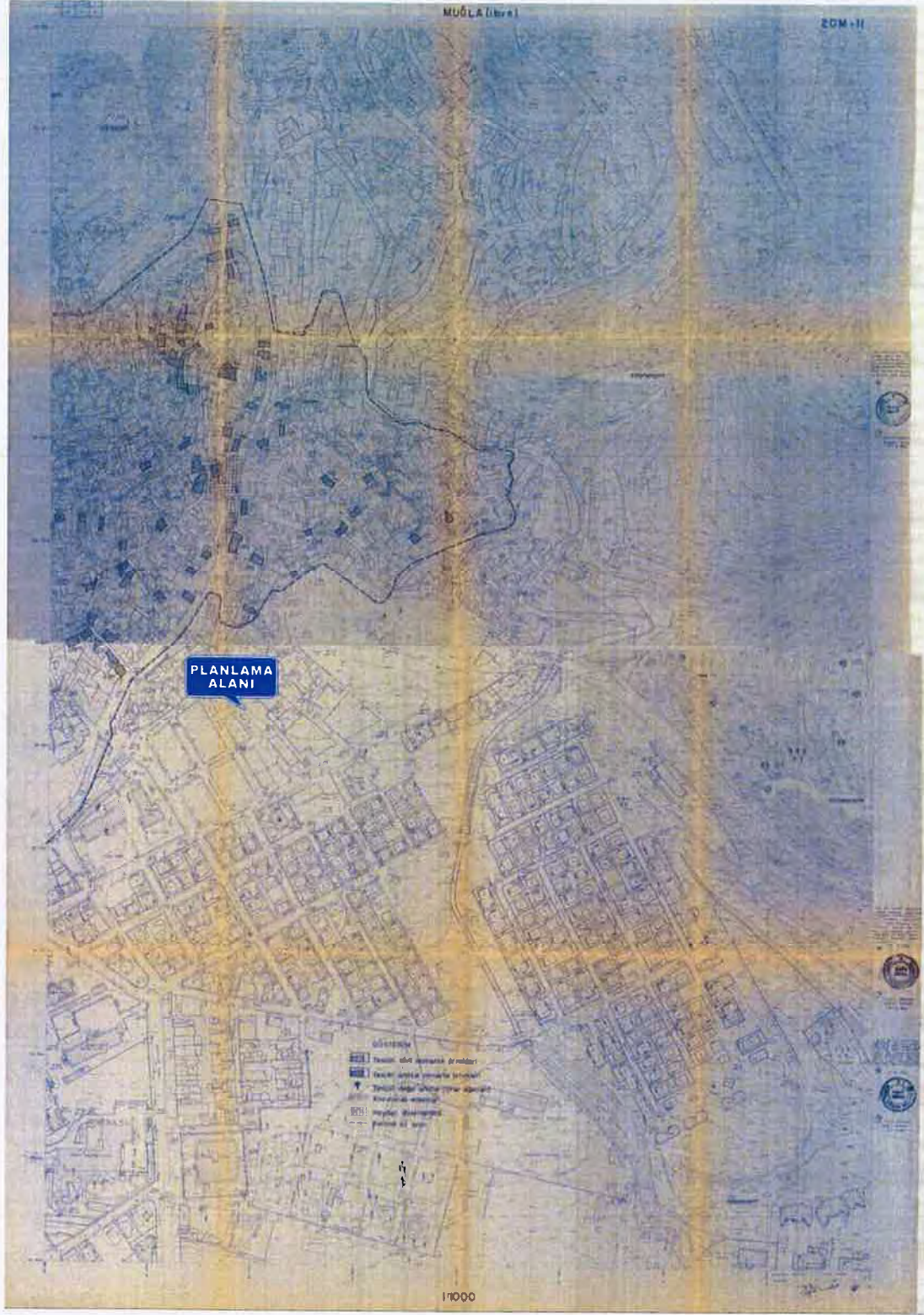
**Görsel 7 Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun
21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı**



9

Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu





Görsel 8 Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı karar eki, 20MII-20MIII Paftaları



10

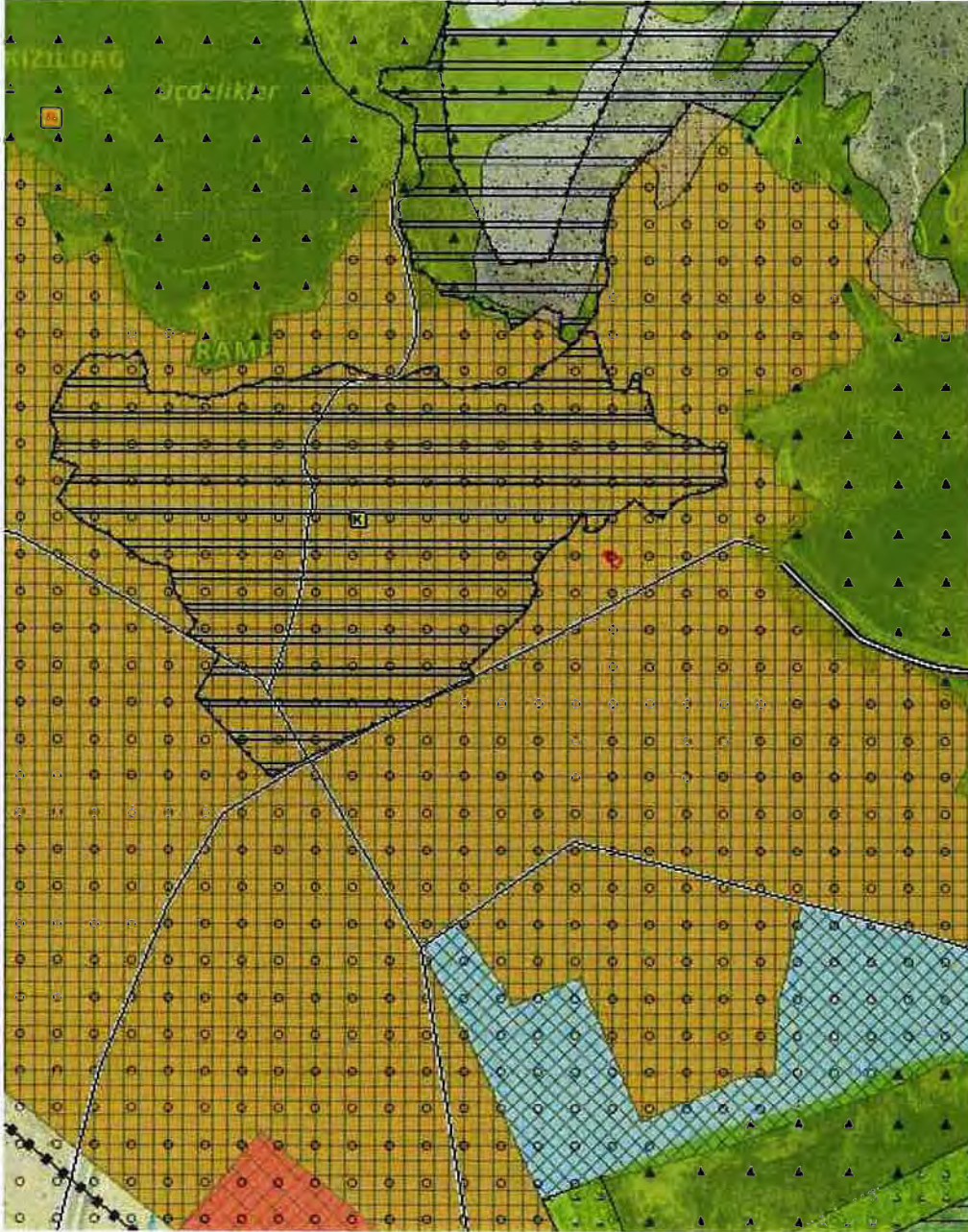
Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



✓

7. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ilişkin olarak planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında; Mülga Muğla Belediyesi'nin 24.08.2001 tarih ve 54 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Muğla Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planında V. Bölge sınırları içerisinde "Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanı V. Bölge sınırları içerisinde yer aldığından bölgeyi kapsayan 1/500 Ölçekli Kadastral Uygulama Paftası bulunmamaktadır.



Görsel 2 Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri (Kaynak: <https://atlas.gov.tr/>)



Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında V. Bölge şu şekilde tariflenmiştir:

“1/1000 Ölçekli İmar Planında “V” olarak işaretlenmiş bu bölgeler, Kentsel Sit Alanının batısında, kuzeyinde ve soğusunda kalan ve yeni gelişme alanları ile Kentsel Sit Alanı arasındaki geçişi sağlayan tampon bölgelerdir. Yapısal ve dokusal özellikleri ile “Sit Alanına Yaklaşım”ı sağlayacak bu bölgeler, sit sınırı dışında kalıyor olmalarına rağmen planlama anıri içerisinde alınarak ayrı bölgeler olarak tariflenmiştir.”

Yapılaşma Koşullarına ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümlerinin “4.5. V. Bölge”si başlığı altında “Sit sınırı dışında olmaları nedeni ile 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında kitle çözümleri ve hesap tabloları yer almayan bu bölgelerde yapılanma koşulları 1/1000 Ölçekli imar planı esas alınarak belirlenecektir. Buna göre:

...

D. BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:

Bu Bölgede, boş ve boşalacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum sağlayacak nitelikte olacaktır.

D.1. Bu bölgede yer alan parseller avlulu nizamda, ayırık, ya da bitişik nizamda yapılabilecek ön bahçeli ya da arka bahçeli olabileceklerdir. Buna göre bu bölgelerde yer alan adalardaki yapı nizamı, 1/1000 Ölçekli imar planında S-2 notasyonu ile (serbest nizam ve iki katlı) olarak belirlenmiştir.

...

D.3. Bu bölgeler için uygun yapılaşma oranı:

2 Katlı olarak yapılaşacak bölgelerde;

TAKS: 0,50 ve KAKS: 1,00 olarak belirlenmiştir.

3 Katlı olarak yapılaşacak bölgelerde;

TAKS: 0,50 ve KAKS: 1,50 olarak belirlenmiştir.

...

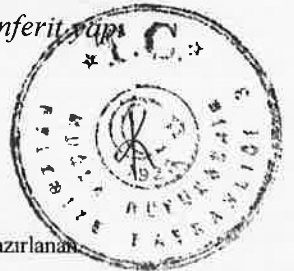
D.13. Serbest Nizama İlişkin Ayrıntılar

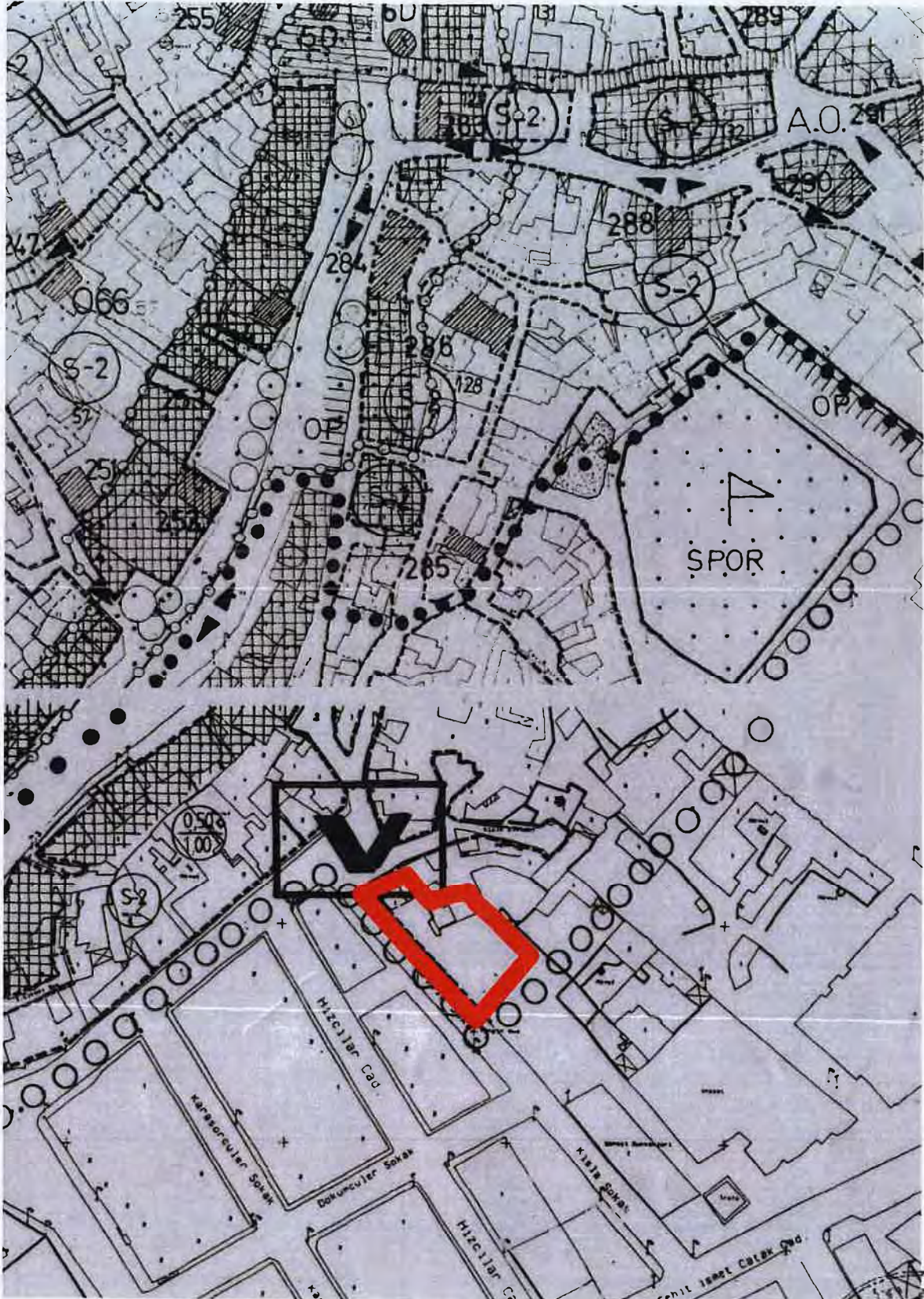
...

- Yan bahçe varsa, mesafesi iki katlılarda 2 m'den, 3 katlı binalarda 3 m'den az olamaz.

...

- Her durumda yapıların taban alanları planda öngörülen TAKS değerini aşamaz. Binaların tek ya birden fazla olmaları maksimum inşaat taban alanını değiştirmez. Plan notları içerisinde bu bölge için belirlenmiş maksimum bina büyüklüğü 100 m²'dir. Hiçbir münferit yapı bu büyüklüğü aşamaz.” hükümleri bulunmaktadır.





Görsel 3 Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Üzerindeki Yeri



13

Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



DA

LEJAND

PLANLAMA SINIRLARI

-  KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI
-  KENTSEL SİT ALANI SINIRI
-  PLANLAMA BÖLGELERİ SINIRI
-  ÖZEL PLANLAMA BÖLGELERİ SINIRI
-  ÖZEL PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEK ALANLAR

KONUT YERLEŞME ALANLARI

-  KORUNACAK MESKUN KONUT ALANLARI
-  TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR
-  TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ
-  V. NOLU GEÇİŞ BÖLGELERİNDE YER ALAN GÖRÜNÜŞLERİ VE CEPHE ÖZELLİKLERİ KORUNARAK YENİLENECEK YAPILAR

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  YÖNETİM MERKEZLERİ
-  TİCARET BÖLGELERİ
-  PAZAR ALANI
-  AKTİVİTE ODAKLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ
-  AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

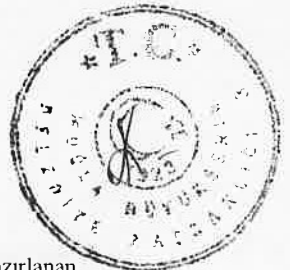
-  İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI
-  MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM ALANLARI
-  KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
-  DİNİ TESİS ALANLARI
-  SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

-  PROJELENDİRİLİP DÜZENLENECEK SOKAKLAR
-  TAŞIT YÖNÜ
-  OP HEMZEMİN OTOPARKLAR
-  KOP KATLI OTOPARKLAR

-  ALT BÖLGE NO
-  341 KADASTRAL ADA NO
-  117 TESCİLLİ YAPI ENVANTER NO
-  TAKS KAKS
-  5-2 YAPI NİZAMI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  KORUNAN CEPHE HATTI
-  DÜZELTİLEN CEPHE HATTI
-  ÖNERİLEN CEPHE HATTI
-  JEOLojİK NEDENLER İLE ISLAH ÇALIŞMALARI SONUÇLANDIRILINCAYA KADAR İNŞAATA YASAK ALAN

Görsel 4 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Gösterimleri



Söz konusu taşınmazlar, Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan tesis kadastro sonucu "Arsa" vasfında tescil edilmiş kadastral parsel niteliğindedir.



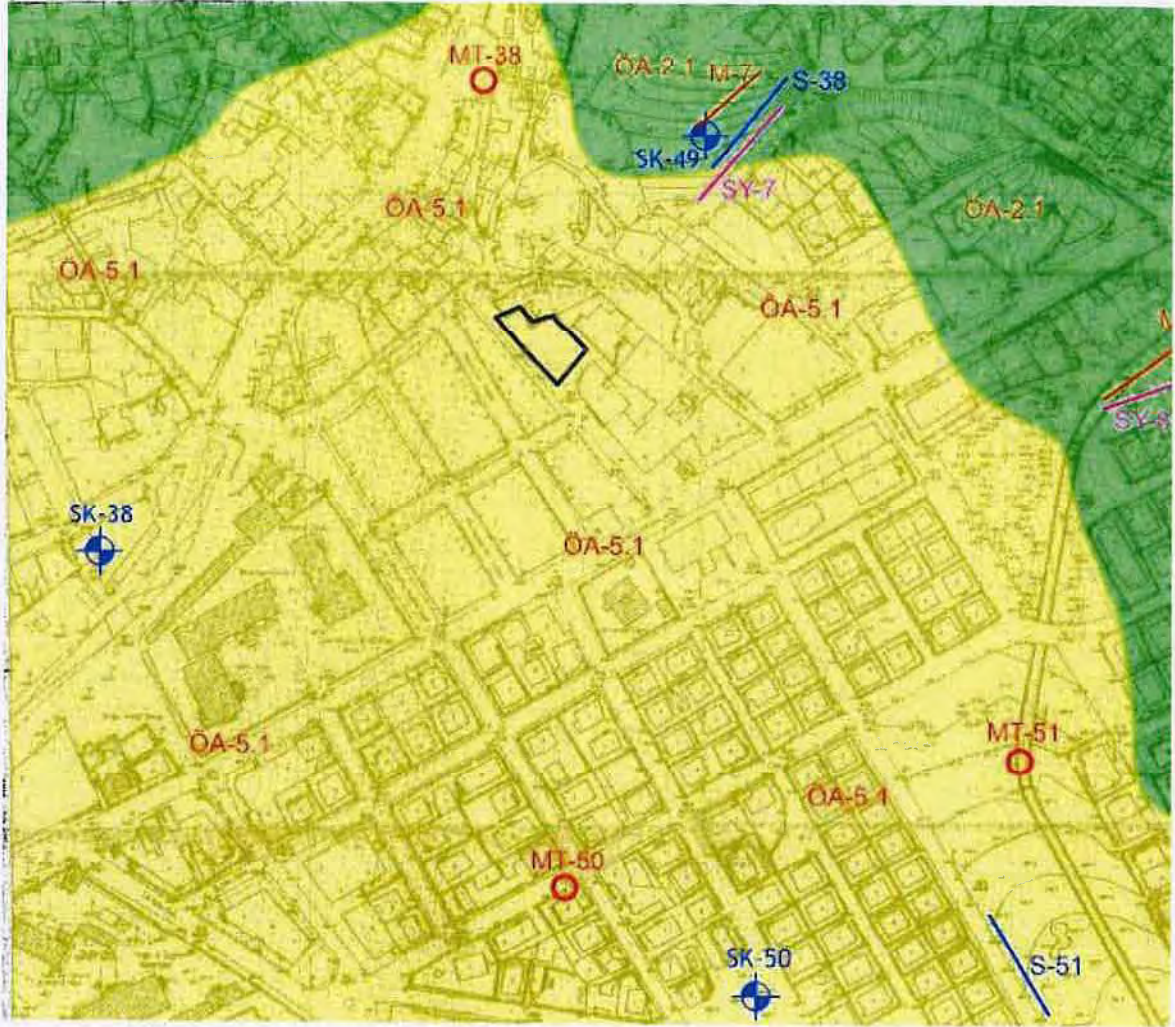
Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan
Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



9.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR

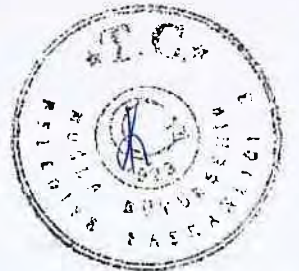
9.1. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Menteşe İlçe Merkezinde 2096.6 Ha.lık alana ilişkin hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanmış olup, etüt sınırları dahilinde yer alan planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi bu raporda “Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.



Görsel 11 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası Üzerindeki Yeri

Mikrobölgeleme Etüt Raporunun ilgili bölümünde “Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar”a ilişkin tespit ve öneriler şu şekilde ifade edilmektedir.



Handwritten signature or mark in blue ink.

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde, mevcut yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).
- Yapılaşma esnasında yapı temelleri farklı taşıma gücüne sahip birimlere oturtulmamalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- 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 taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- Muğla Mermerlerinin gözlemlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Etüt alanında yapılaşma öncesinde oluşturulacak bütün kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli 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

Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Manavkuyu 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 – Fax: 0232 342 45 03 – Gsm: 0532 622 86 80 – E-mail: zem_son@hotmail.com





Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sıvılaşma 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 sıkışabilen 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 taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- Muğla Mermerlerinin gözlendiği 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma 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.

Turgut Özalp
Jeolojik Etütleri
0232 342 99 53
Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Manavkuyu 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 – Fax: 0232 342 45 03 – Gsm:0532 622 86 80 – E-mail: zem_son@hotmail.com

600



18



- Bu alanlar yamaçlardan gelen yüzey sularının toplanma yerleri olduğundan yüzey sularının taşıma gücü, oturma, şişme vb. olumsuz etkisini bertaraf etmek için, yüzeysuyu drenajı etkili olarak yapılmalıdır.

Önemli Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar

Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; alanının güneybatısında dar bir alanda 8-10m kalınlığında dolgu alanlar yer almaktadır. Dolgu sıkıştırılmamış olup serbest halde, standart dışıdır. Çalışma alanında dolgu alanların mevcut olmasından dolayı bu alanlar, genellikle Muğla Mermerlerinin üstünde **Önemli Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılacak temel-zemin etütlerinde dolgunun kalınlığı ve yayılımı tespit edilmelidir. Bina temelleri dolgulara taşıtırılmamalıdır. Dolgunun nispeten az kalınlıkta olduğu kesimlerde, dolgu kaldırılarak bna temelleri ana jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır. Dolgunun kalın olduğu kesimlerde ise, dolgu altındaki jeolojik birimlerin, jeoteknik yönden mühendislik problemi bulunmayan kesimleri tespit edilmeli bina temelleri derin temellerle dolgu altındaki bu seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtırılacağı dolgu altındaki jeolojik seviyelerin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik problemleri projeye esas temel ve zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, temel tipi ve temel derinliği, temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü vb.) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirtilmelidir.


Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş. San. Tic. Ltd. Şti.
Manavkuyu 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Dalre:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 – Fax: 0232 342 45 03 – Gsm:0532 622 86 80 – E-mail: zem_son@hotmail.com


S. Son
Jeolojik Mühendislik
Ofis No: 5 / İzmir



9.2. UZMAN RAPORLARI

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na dayanılarak hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planları ve  evre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 19. Maddesi doğrultusunda planlama ekibi şehir plancısı, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, sosyologdan oluşmaktadır. Uzman raporları, plan raporu ekinde sunulmuştur.

10. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMESİ

Karşıyaka mahallesinde yer alan konut alanının kreş ve gündüz bakımevi alanına alanına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği, mevcut kentsel sosyal ve teknik altyapının geliştirilmesine önemli katkılar sağlayacaktır. Hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında değişikliğe konu olan alanda yer alan konut kullanımındaki alanın tamamı "Kreş ve Gündüz Bakımevi" alanı olarak düzenlenmiştir. Hazırlanan değişiklik ile Menteşe kentinde "Kreş ve Gündüz Bakımevi" olarak yapılaşabilecek alan üretilirken, ilave nüfus getirecek herhangi bir düzenlemeye gidilmemiştir. Hazırlanan değişiklik ile konut alanı azaltılırken sosyal donatı alanları arttırılmıştır. Bu değerlendirme, sosyal ve teknik altyapı bileşenlerini ayrı ayrı ele alarak yapılabilir.

Sosyal Altyapı Değerlendirmesi:

İlçemizde  alışan ebeveynlerin  ocuk bakımı ve erken çocukluk eğitimi taleplerinin artması, mevcut sosyal altyapının yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bu plan değişikliği ile bölgedeki sosyal altyapı güçlendirilerek önemli bir ihtiyaç bir miktar karşılanacaktır. Mevcut konut alanı, bölgedeki önemli bir ihtiya ı karşılayacak şekilde kreş ve gündüz bakımevi alanı olarak yeniden planlanmıştır. Bu projeyle, Menteşe Belediyemize ait Karşıyaka Mahallesi'nde, çocukların güvenli ve modern bir ortamda eğitim alabileceği bir kreş ve gündüz bakımevi alanı oluşturulması planlanmaktadır. Kreş, özellikle çocuklu ailelerin ihtiyaçlarına hitap edecek ve bölgedeki eğitim hizmetlerini iyileştirecektir. Bu alanda yapılacak yeni sosyal tesisler, ailelerin  ocuk bakımına yönelik ihtiyaçlarını karşılamakla kalmayacak, aynı zamanda ebeveynlerin iş yaşamlarına devam edebilmesi için önemli bir destek sağlayacaktır. Bölgedeki sosyal altyapının güçlendirilmesi, toplumsal dayanışmayı ve sosyo-ekonomik gelişimi destekleyecek, ilçedeki genel yaşam standartlarını iyileştirecek ve bölgedeki diğer sosyal altyapı hizmetlerinin güçlendirilmesine zemin hazırlayacaktır.

Teknik Altyapı Değerlendirmesi:

Plan değişikliği, bölgenin teknik altyapısını güçlendirecek niteliktedir. Önerilen cep otoparkı düzenlemesi, özellikle kreş alanına gelen ebeveynlerin çocuklarını bırakma ve alma sürecinde kısa süreli park etme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla planlanmıştır. Bu düzenleme, bölgedeki otopark yetersizliği sorununa çözüm sunacak ve trafik akışının düzenli olmasını sağlayacaktır. Cep otoparkı, çevredeki diğer ulaşım yollarının tıkanmasını önleyerek, trafik yoğunluğunun azalmasına katkıda bulunacaktır. Ayrıca, kreş alanının düzenlenmesi ile birlikte, çocukların güvenli bir şekilde eğitime devam etmesi sağlanırken, ulaşım ve otopark



düzenlemeleri ile bölgenin genel altyapı kalitesi iyileştirilecektir. Bu teknik düzenlemeler, çevreye duyarlı bir yaklaşım benimseyerek, bölgedeki yaşam kalitesini artırmayı amaçlamaktadır.

11. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir;

Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2024 tarih ve 370783 sayılı yazısı:

İlgi (c)'de kayıtlı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının yazısında; belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu'na, ilgili yönetmelik ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan çalışmalarını olumsuz yönde etkilememesi, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

İlgi (ç)'de kayıtlı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının yazısında; 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine ilişkin Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı belirtilmiştir.

İlgi (d)'de kayıtlı Fen İşleri Daire Başkanlığının yazısında; bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Fen İşleri Daire Başkanlığımızca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almaması sebebiyle; plan çalışmasında Fen İşleri Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları dâhilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.

İlgi (e)'de kayıtlı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının yazısında; bahse konu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığından anılı bölgede imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İlgi (f)'de kayıtlı Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeler neticesinde, Konuyla ilgili olarak; söz konusu alan Kentsel sit alanı içerisinde yer aldığından Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesi belirtilmiştir.

İlgi (g)'de kayıtlı Ulaşım Daire Başkanlığının yazısında; 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine yönelik hazırlanan trafik etüdü incelenerek uygun değerlendirilmiş olup, Plan taslağında yer alan genel otopark alanına ilişkin 31.10.2024 tarihli ve 2024/10-770 sayılı UTK kararı alındığı, Ulaşım Daire Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

İlgi (ğ)'de kayıtlı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının yazısında; İlimiz, Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



İlgi (h)'de kayıtlı Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce, yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan içme-kullanma suyu şebeke hatları ile atıksuların bertarafını sağlayan atıksu şebeke hatları taşınmazların güneybatısındaki mevcut imar yolu güzergâhlarından geçtiği,

Bu nedenle söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği hazırlanmasına ilişkin Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Bahse konu alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı, 1/1000 ölçekli Muğla Koruma Amaçlı İmar Planında "V. Bölge", sınırları içerisinde ve "Korunacak Meskûn Konut Alanları" kullanımında kaldığı, Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notlarında V. Bölge; 1/1000 ölçekli imar planında "V" olarak işaretlenmiş bu bölgeler, Kentsel Sit Alanının Batısında, kuzeyinde ve doğusunda kalan ve yeni gelişme alanları ile Kentsel Sit Alanı arasındaki geçişi sağlayan tampon bölgeler olduğu,

Ayrıca, boş ve yeniden yapılaşacak parsellere ilişkin; Bu bölgede, boş ve boşalacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzemeler, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum sağlayacak nitelikte olması gerektiği,

Bu bölgelerde yer alan adalardaki yapı nizamı, 1/1000 ölçekli imar planında S-2 notasyonu (serbest nizam ve iki kat) olarak belirlendiği, bu bölge içindeki maksimum kat adedinin 2 kat olduğu ve 2 katlı olarak yapılaşacak bölgelerde; TAKS:0,50 KAKS:1.00 olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda yapı nizamı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tanımlarına ilişkin 4. Maddesi "pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini, 1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını, 2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını, 3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu doğrultuda "Kreş ve Gündüz Bakımevi" Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Plan Değişikliğine ilişkin yukarıda açıklanan hususlar ile koruma-kullanma dengesi içinde çevre-imar bütünlüğü gözetilerek, 3194 İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve Başkanlığımız Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda; ..."denilmektedir.



Menteşe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih ve 76693 sayılı yazısında;

"Söz konusu Karşıyaka Mahallesi, 849 ada 39 ve 41 parsel numaralı taşınmazlar için Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede herhangi bir Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine rastlanılmamaktadır." denilmektedir.

Menteşe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 20.12.2024 tarih ve 76521 sayılı yazısında;

"...Bahse konu ada ve parsel numaralarında kayıtlı müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır." denilmektedir.

12. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

İlçemiz sınırları içerisinde kamuya ait "Kreş Alanı" olarak kullanılan mevcut alanların yetersiz kalması ve bu tür sosyal hizmetlere yönelik ihtiyacın giderek artması, bir çözüm gerekliliğini doğurmuştur. Özellikle çalışan ebeveynlerin çocuk bakımı ve eğitime olan taleplerini karşılamak amacıyla, bu alanların genişletilmesi ve yenilerinin oluşturulması büyük önem taşımaktadır.

Bu kapsamda, mülkiyeti Mentese Belediyemize ait olan Karşıyaka Mahallesi 849 Ada, 39 ve 41 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanın, "Kreş, Gündüz Bakımevi" olarak değerlendirilmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Plan değişikliği ile:

- Çocukların güvenli, modern ve nitelikli bir eğitim alabileceği tesislerin oluşturulması,
- İlçemizde yaşayan ailelerin çocuk bakımı ve erken çocukluk eğitimi ihtiyaçlarının karşılanması,
- Mevcut sosyal altyapının güçlendirilmesi ve yeni alanların hizmete açılması hedeflenmektedir.

Planlama alanı, Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı ile tescil edilen kentsel sit sınırları dışında ancak koruma amaçlı imar planı plan onama sınırı içerisinde kalmaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda "Koruma Amaçlı İmar Planı", "...bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve



projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.” olarak tanımlanmıştır.

Muğlanın eski kent merkezini kapsayan Mülga Kültür Bakanlığı İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 21.12.1994 tarih ve 4477 sayılı kararı ile tescil edilen kentsel sit sınırları ile tampon alanını kapsayan koruma amaçlı imar planı, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ile 1/500 Ölçekli üzerine kadastral durumu ve öneri kitleler işlenmiş olan Kadastral Uygulama Paftasından oluşmaktadır. Planlama alanı sit sınırı dışında (V. Bölge) olması nedeni ile 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında kitle çözümleri ve hesap tabloları yer almadığından yapılanma koşulları 1/1000 Ölçekli imar planı esas alınarak belirlenmektedir. Bu doğrultuda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik’in “Koruma amaçlı imar planı değişikliği, revizyonu ve ilaveleri” başlıklı 11. Maddesi hükümleri uyarınca sit sınırı dışında “Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Kreş Ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği” teklifi hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin imar planı değişikliklerine ilişkin 26.maddesinin; 1.fıkrasında “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.”, hükmü ile 2. Fıkrasına “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” Hükmü ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik’in “Sosyal donatı ve teknik altyapı” başlıklı 7. Maddesinde “Koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.” denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun ek-8’inci maddesinde yer alan “... kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı



değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” hükmü uyarınca 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin Belediyemizce re’sen hazırlanmıştır.

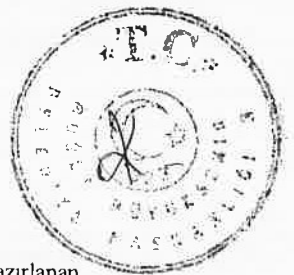
Koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifine ilişkin olarak; mevcut onaylı planda meskun konut alanı olarak belirlenen söz konusu alanın, bölgenin sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla “Kreş ve Gündüz Bakımevi” alanı olarak yeniden düzenlenmesi önerilmektedir. Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanında yapılaşma koşulları şu şekildedir:

- Yapılaşma Nizamı: Blok Nizam, 2 Kat, Yençok:7.50 Metredir.
- Maksimum Taban İnşaat Alanı 173 m²’dir.

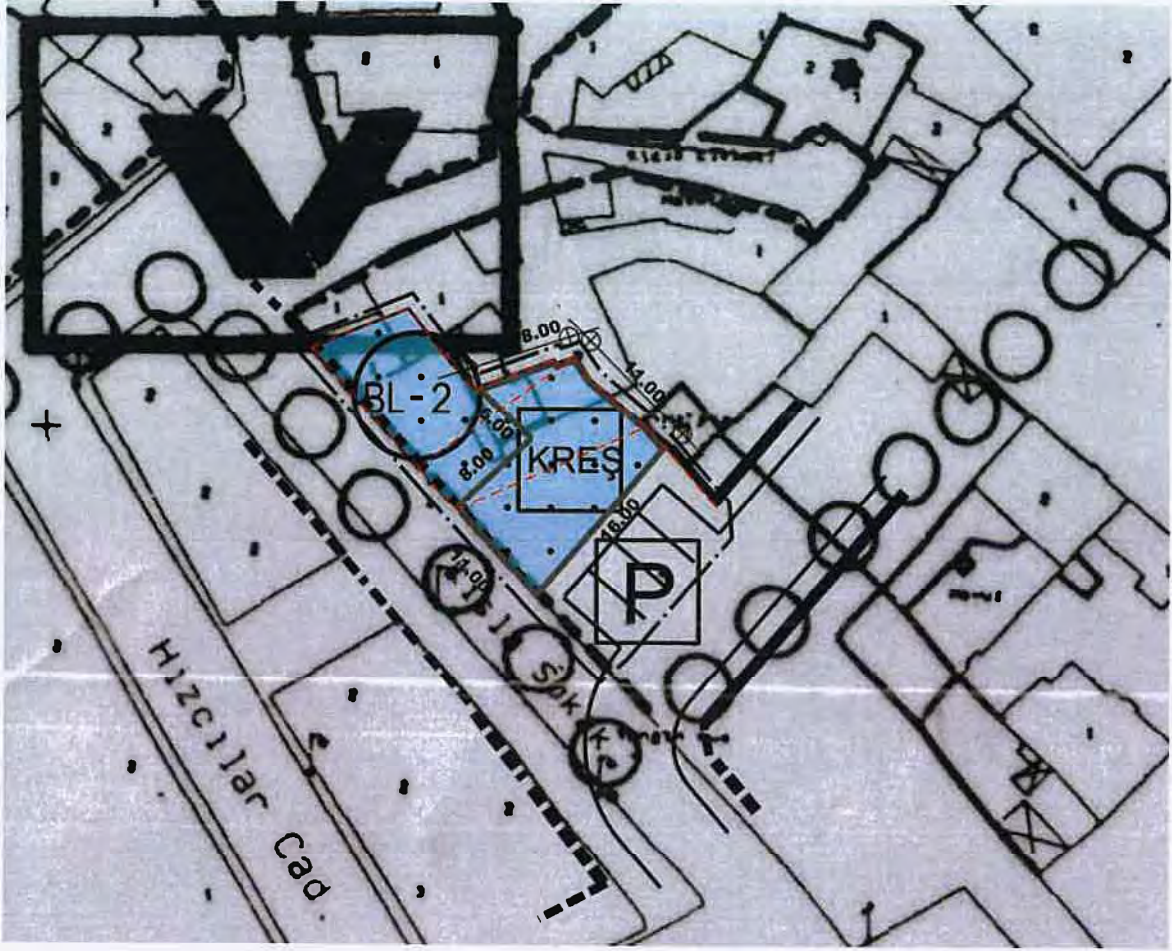
Öneri yapı kitlesinin cephe ve derinlik ölçüleri plan üzerinde gösterilmiştir.

Teklif kapsamında, “Kreş ve Gündüz Bakımevi” alanına ek olarak, planlama alanının güneydoğusunda yol kenarı otopark alanı ayrılmıştır. Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 09.12.2024 tarih ve 370783 sayılı yazısı ile Müdürlüğümüze bildirilen Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 01.11.2024 tarih ve 359566 sayılı yazı ile plan taslağında yer alan genel otopark alanına ilişkin 31.10.2024 tarihli ve 2020/10-770 sayılı UTK kararı alındığı ve Ulaşım Daire Başkanlığınca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

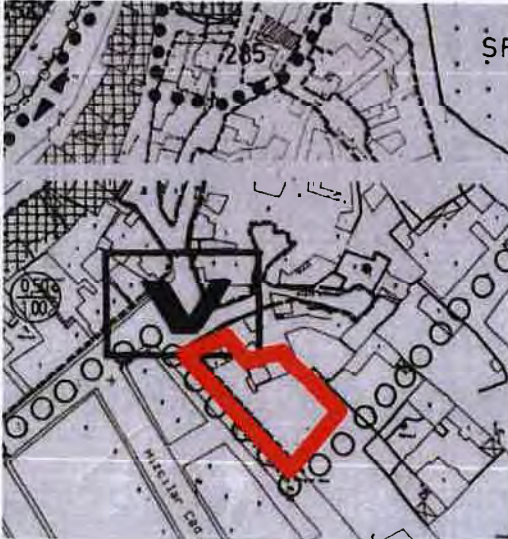
Hazırlanan plan değişikliği teklifi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi uyarınca, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal-tekniik altyapı dengesini koruyarak ve kamu yararını gözeterek hazırlanmış olup sosyal altyapı alanlarını iyileştirir niteliktedir.



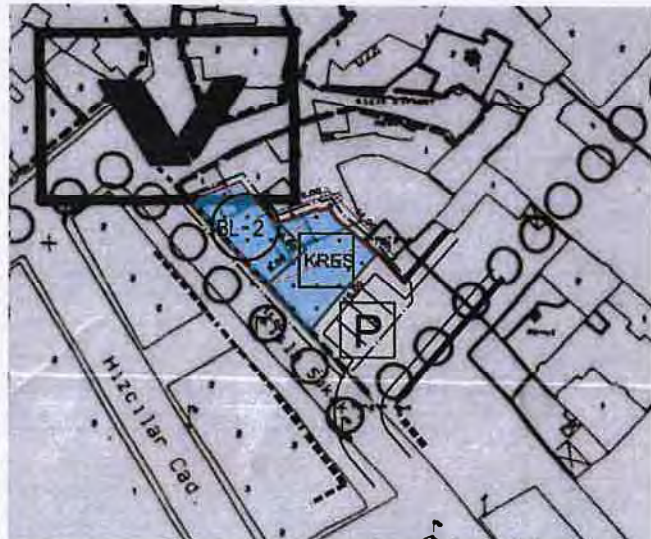
Handwritten signature or mark.



Görsel 12 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Taslağı



ONAYLI PLAN



TEKLİF PLAN

Görsel 13 Karşılaştırmalı Analiz (1/1000)



Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	ONAYLI PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN (M²)	ORAN (%)	ALAN (M²)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI	384.04	94.82	-	-
KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANI	-	-	288.99	71.35
YOL ALANI (KALDIRIM, YOL KENARI OTOYOL)	20.99	5.18	116.04	28.65
TOPLAM	405.03	100	405.03	100

13. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANDA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL VE OTOYOL GİBİ KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
2. KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANI, 0-6 YAŞ GRUBUNDAKİ ÇOCUKLARIN BAKIMINI SAĞLAMAK, BEDENSEL VE RUHSAL SAĞLIKLARINI KORUMAK VE GELİŞTİRMEK, TEMEL DEĞER VE ALIŞKANLIKLARI KAZANDIRMAK AMACIYLA KURULAN, YATILI OLMAYAN EĞİTİM VE BAKIM MERKEZİDİR.
3. KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:
 - YAPILAŞMA NİZAMI: BLOK NİZAM, 2 KAT, Y_{ENÇOK}:7.50 METREDİR.
 - ÖNERİ YAPI KİTLESİNİN CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.
 - MAKSİMUM TABAN İNŞAAT ALANI 173 M²'DİR.
4. KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ YAPI KİTLESİNİN MAKSİMUM TABAN İNŞAAT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ AŞILMAMAK KAYDIYLA; MİMARİ PROJE SAFHASINDA TEKNİK GEREKLİLİKLER GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPI KİTLESİNİN EBAT, BOYUT VE KONUMUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
5. KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANINDA BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE TEKNİK ZORUNLULUKLAR DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.
6. MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 26.12.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI "ÖNLEMLİ ALAN 5.1. (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR" OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
7. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA; MUĞLA MERKEZ KENTSEL SİT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI



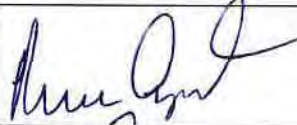
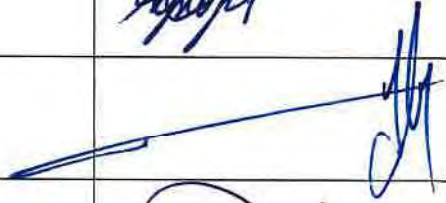
KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA AÇILACAK ÇOCUK BAKİMEVLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMLİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

15. SONUÇ

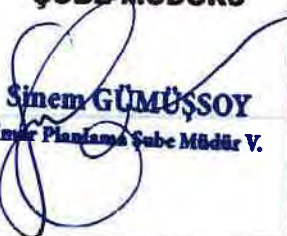
Yukarıda açıklanan hususlar ile birlikte Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili diğer Yönetmelik hükümleri ile şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğumuz **“Karşıyaka Mahallesi, 849 Ada, 39 ve 41 Parsel ile Bir Kısım Tecil Harici Alana Yönelik Hazırlanan Kreş ve Gündüz Bakımevi Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği”**nin incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim.

Sami TOMURCUKLU
Şehir Plancısı



PLANLAMA EKİBİ		
Burcu IRGAT ERGİN	RESTORATÖR MİMAR	
Aysel ÖZSOY YEMEN	SANAT TARİHÇİSİ	
Ebru AKIN	PEYZAJ MİMARİ	
Selin ÇAKIR KESGİN	SOSYOLOG	

HAZIRLAYAN  Feride ÇEVİK İŞİK İmar ve Şehircilik Müdürü Şehir Plancısı	Kurum Dosya No : ... Plan İşlem Numarası (PİN) : KUIP-481080125 Ölçek : 1/1000
YETKİLİ  Sami TOMURCUKLU İmar ve Şehircilik Müdürü	Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, sit sınırı dışında kalan, 849 ada, 39 ve 41 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan -1- adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 04/02/2025 tarih ve 16 sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

KONTROL EDEN  Özlem ZHAN AKKAYA Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : ... Plan İşlem Numarası (PİN) : KUIP-481080125 Ölçek : 1/1000
ŞUBE MÜDÜRÜ  Sinem GÜMÜŞSOY İmar Planlama Şube Müdürü V.	Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, sit sınırı dışında kalan, 849 ada, 39 ve 41 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan -1- adet paftadan ibaret Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 04/02/2025 tarih ve 16 sayılı Kararı ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10/07/2026 tarihli ve 20465 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/09/2026 tarihli ve 341 sayılı Kararıyla aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI  