



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, TRAFO
VE PARK ALANI AMAÇLI**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

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 Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi.....	6
3.4 Mülkiyet Yapısı.....	9
3.5 Yürürlükteki İmar Planı Kararları.....	9
4. PLAN KARARLARI.....	12
4.1 Arazi Kullanım Karşılaştırması.....	13
4.2 Plan Notları.....	14

48 05



1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alanlar; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, N20C-08A-2B ve N20C-08B-1A pafta numaralarında yer alan bir kısım tescil harici alanı kapsamakta olup, söz konusu bu tescil harici alanlar konumları itibarıyla; 1606 ada 2 parselin güneyi ve 1118 ada 1 parselin doğu yönündeki park alanlarında ve ayrıca 1155 ada 1 parselin kuzey yönden mahreç aldığı servis nitelikli imar yolu üzerinde yer almaktadır.

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, Orhaniye Mahallesi, N20C-08A-2B ve N20C-08B-1A Pafta, 1606 ada 2 parselin güneyinde ve 1118 ada 1 parselin doğu yönlerinde park alanı kullanımına ayrılan alanlara, bunun yanı sıra; 1155 ada 1 parselin kuzey yönünde planlı bulunan imar yolu fonksiyonlu alanlara isabet etmektedir.

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Orhaniye Mahallesi, N20C-08A-2B ve N20C-08B-1A Pafta, 1606 ada, 2 parselin güney yönünde planlı bulunan (tescil harici) park alanı üzerinde “Trafo Alanı” ve 1118 ada 1 parselin doğu yönünde planlı bulunan (tescil harici) park alanı üzerinde “Trafo Alanı” ve 1155 ada 1 parselin kuzeyinde imar yolu olarak ayrılan tescil harici alan üzerinde “Park Alanı” planlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Uygulama Hükümleri (Plan Notları) amaçlı plan değişikliğinde 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 yükte 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 yürürlükte bulunan imar planında Orhaniye Mahallesi, 1606 ada 2 parselin güneyinde bulunan park alanı üzerinde 65 m² Trafo Alanı ve 1118 ada 1 parselin doğusunda





**Muğla İli, Menteşe İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

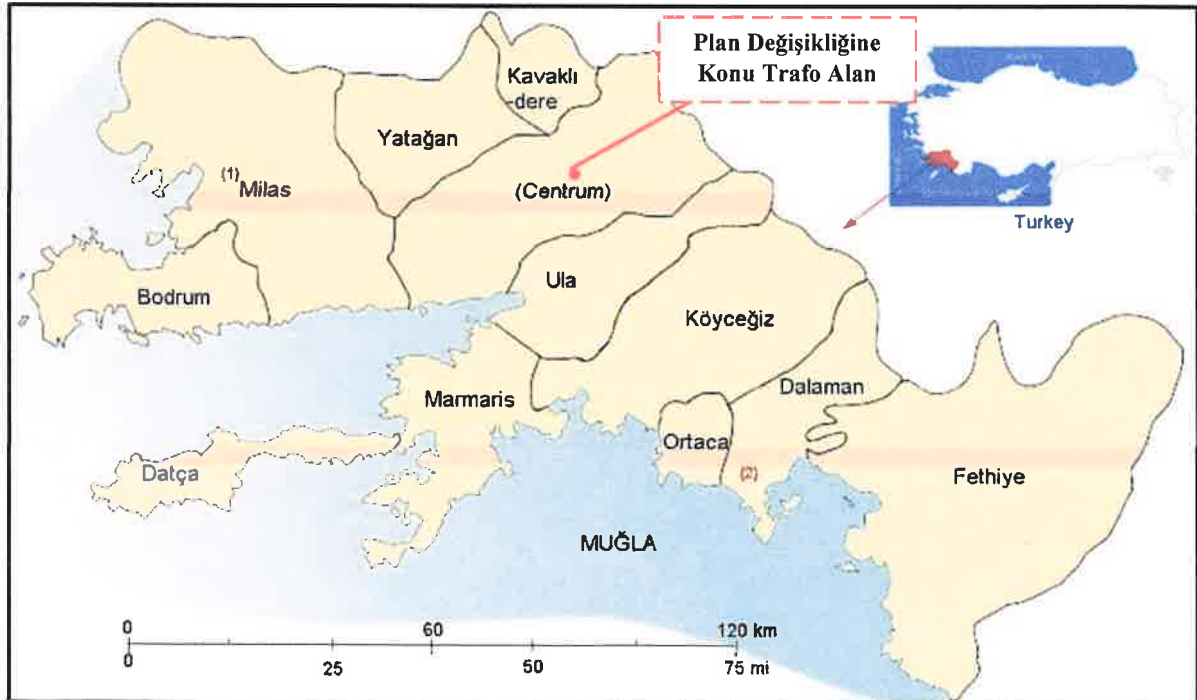
bulunan park alanı üzerinde 61,75 m² Trafo Alanı tesis edilecektir. Yürürlükte bulunan imar planında 1606 ada 2 parselin güneyinde ve 1118 ada 1 parselin doğusunda bulunan Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı kapsamında iptal edilen park alanına karşılık bu alan; eş değer büyüklüğün (127,77 m²) üzerinde olmak üzerinde 1155 ada 1 parselin kuzeyinde kalan bir kısım tescil harici alan (imar yolu) üzerinden ayrılmıştır.

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 da dikkate alınarak mevcut imar planında işbu rapora konu trafo alanlarının yer değişikliğinin yapılabilmesine yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması önem arz etmektedir.

3. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ

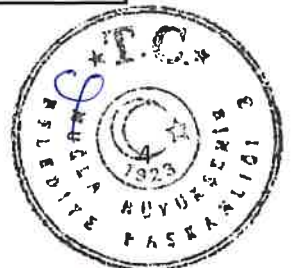
3.1 Planlama Alanının Konumu

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 ilçesinin 27 mahallesi bulunmaktadır. Menteşe ilçesinin yüzölçümü 1.669km²'dir. Planlama alanının bulunduğu Orhaniye Mahallesi, Muğla ili kent merkezine 2 km mesafedir.



Görüntü 1: Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

18 07



3.2 Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Menteşe ilçe merkezinin güneyinde, Orhaniye Mahallesi yerleşimi içerisinde de yer almaktadır. Söz konusu alan; Şehit Asteğmen Yıldırım Çetinkoğlu Caddesinin güneyinde, Uğur Mumcu Bulvarının doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bu plan değişikliği teklifi ile önerilen trafo alanlarının yer seçimi; Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında 1606 ada 2 numaralı parselin güneyinde ve 1118 ada 1 parselin doğusunda park alanı kullanımına ayrılan alanlar üzerinden yapılmış olup, iptal edilen park alanlarının yer seçimi ise 1155 ada 1 parselin kuzey yönünde planlı bulunan imar yolu üzerinden yapılmıştır.



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

18 or

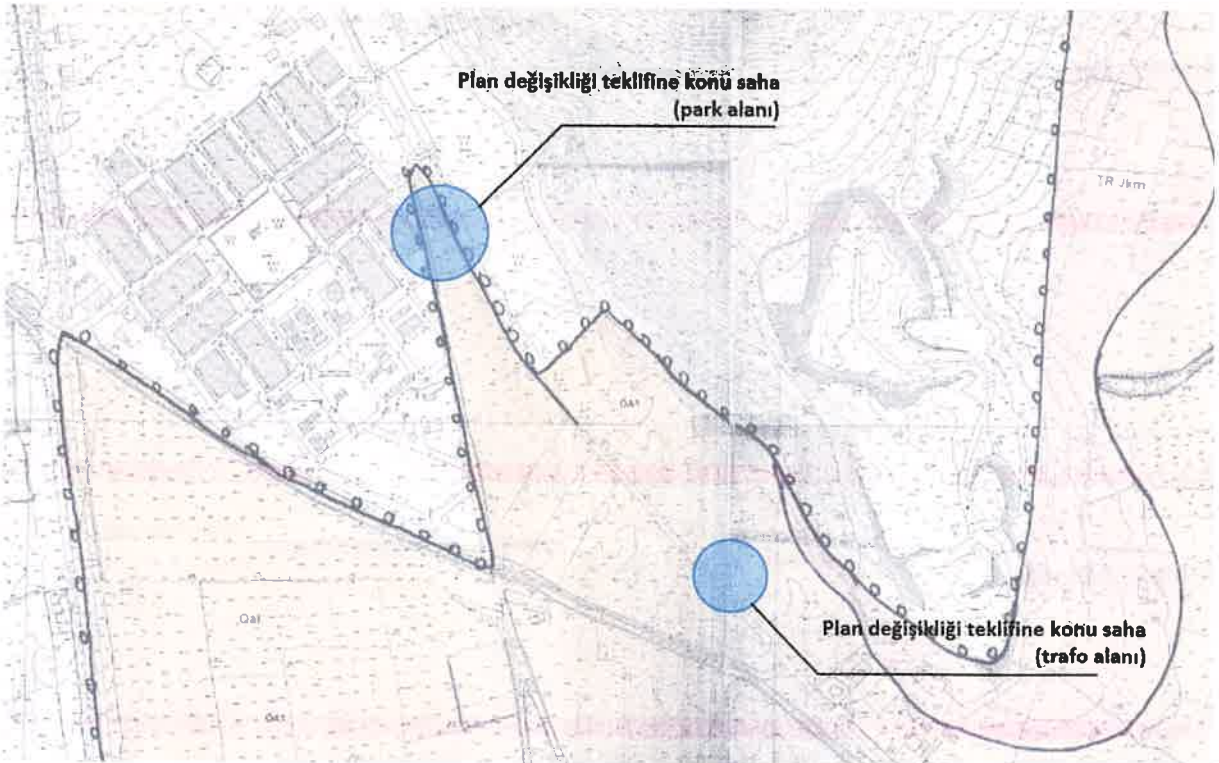


3.3. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Plan değişikliği teklifine konu sahalardan; 1606 ada 2 parselin güneyi ile 1155 ada 1 parselin kuzey yönündeki tescil harici alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017 tarihinde onaylanan “Mikrobölgeleme Etüt Raporu”na ait inceleme sahası içerisinde kalmakta olup, 1118 ada 1 parselin doğu yönündeki tescil harici alan ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 29.07.2003 tarihinde onaylanan “Düğerek-Karabağlar-Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na ait inceleme sahası içerisinde kalmaktadır.

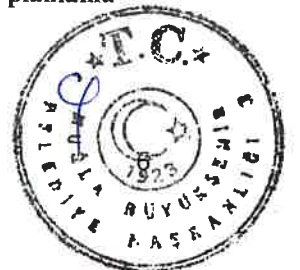


Görüntü 3: Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi



Görüntü 4: Düğerek-Karabağlar-Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi

Handwritten signatures in blue ink.



Mikrobölgeleme Etüt Raporuna ait inceleme alanı içerisinde kalan planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “**Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiş olup (Görüntü 3), Dügerek-Orhaniye-Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ait inceleme alanı içerisinde kalan diğer planlama alanları ise yerleşime uygunluk açısından “**Önemli Alan-1 (ÖA-1) Sıvılaşma Riski Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir (Görüntü 4).

Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlara ilişkin alınacak tedbir ve önlemler şu şekilde ifade edilmektedir;

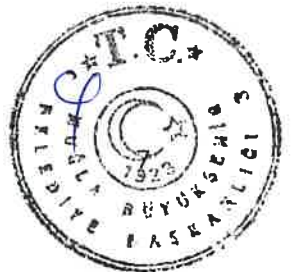
Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme Alanında; eğimin %10’da 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 problemleri beklenebilir. Bu alanlar **Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

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 tabakalarının uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnceleme alanında yapılan sondajlardan yer yer dolgular kesildiğinden, zemin-temel etütlerinde dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenerek temel kazısıyla hafredilerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.
- Muğla Mermerlerinin gözlemlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

U.S. Or



- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerinin 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 içerisinde tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Parsel bazında zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- 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.

Düğerek-Karabağlar-Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemler Alan-1 (ÖA-1) Sıvılaşma Riski Açısından Sorunlu Alanlara ilişkin alınacak tedbir ve önlemler şu şekilde ifade edilmektedir;

Önlemler Alan (ÖA-1) Sıvılaşma Riski Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanının kuzeyi, kuzeybatı ve güneybatı bölümlerinde alüvyonun bulunduğu kısımlar bu sınıfın içerisinde yer almaktadır.

- Kuzeybatıda Hamursuz tepe çevresinde bulunan düdenlerin geliştirilmesini sağlamak amacıyla bu alan önlemler alanlar 1 sınıfına girmektedir. Muğla Belediye Başkanlığı'nın müracaatı üzerine DSİ XXI. Bölge Müdürlüğü Jeoteknik Hizmetler ve yeraltı suları Şube Müdürlüğü ile Muğla Belediyesi arasında sağlanan işbirliği ile yerinde etüd çalışmaları yapılarak, düdenlerin geliştirilmesi yönünde, gerektiğinde DSİ tarafından teknik yardımda bulunarak Yerel Belediyece uygulanmak üzere bazı hususlar tespit edilmiştir. Yapılaşmaya gidilmesi durumunda bu hususlara dikkat edilmelidir.
- **1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında gösterilen göllenme alanları ve taşkın sahaları** da önlemler alanlar 1 sınıfına girmektedir. Göllenme alanları içerisinde yapılaşmaya gidilmesi durumunda drenaj hatları korunmalı ve maksimum su kotunun ulaştığı yükseklik değerlendirilmeli, yol ve su basman kotları yüksek olacak şekilde oluşturulmalıdır. DSİ tarafından göllenme üst kotları 618 olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede 620 kotlarında yapılacak seddenin yoluyla yapılaşmada bir sakınca yoktur.
- İnceleme alanı içerisinde yer alan derelerle ilgili olarak, bu alanlarda yapılacak olan iskan çalışmaları öncesinde DSİ XXI. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen ıslah tip kesitlerine kesinlikle uyulmalıdır. Bu kısımlarda ıslah yöntemleri uygulanırsa iskana açılması durumunda jeoloji-jeoteknik olarak bir sakınca bulunmamaktadır.

18 gr



**Muğla İli, Menteşe İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

- İnceleme alanı içerisinde yer alan sondaj kuyularından alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucunda elde edilen **Killi Siltli Kum (SM)** birimi zeminde sıvılaşma riskinin olduğunu göstermiştir. Parsel bazında yapılan çalışmalarda sondajlı zemin etüd çalışmaları yapılmalı, sıvılaşma risk analizleri araştırılmalı ve gerekli iyileştirme çalışmaları yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

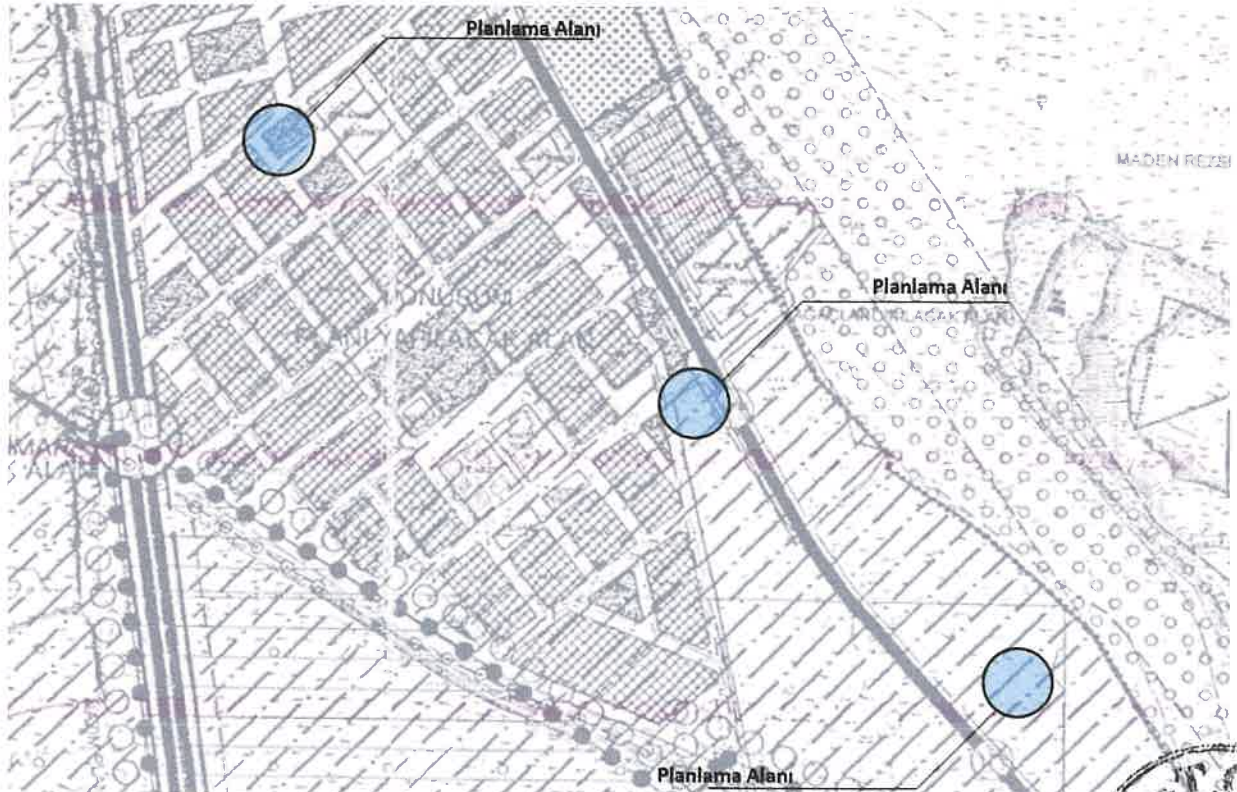
3.4 Mülkiyet Yapısı

Plan değişikliği işlemine konu sahalar üzerinde tescile konu herhangi bir kadastro parseli mevcut bulunmamakla birlikte, bu sahaların her biri tescil harici alanlardan müteşekkildir.

3.5 Yürürlükteki İmar Planı Kararları

Planlama sahasına ilişkin yürürlükteki imar planları; mülga Muğla Belediyesinin 20.02.2004 tarihli ve sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve anılan mülga Belediyesinin 03.10.2005 tarihli ve 163 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Küçük Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlave + Revizyon İmar Planıdır.

Söz konusu nazım imar planında “dönüşüm planı yapılacak alan” olarak belirlenen alt planlama bölgesi üzerinde planlama çalışmaları dönemin mülga Belediyesince sonuçlandırılmış ve iskan sahaları ile birlikte nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır. Plan değişikliği işlemine konu edilen sahaların her biri, meri uygulama imar planında park alanı ve imar yolu şeklinde planlanmıştır.



Görüntü 5: 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı

18 09

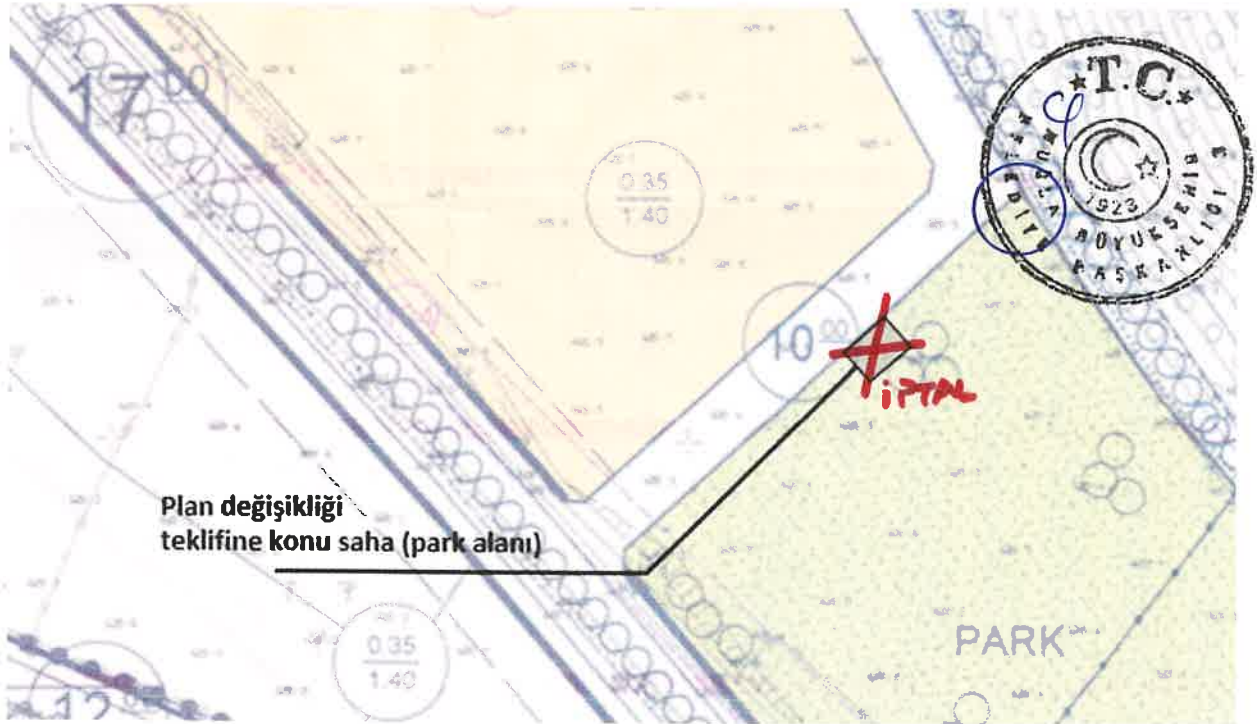


**Muğla İli, Menteşe İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Yer seçimi, 1158 ada 22 parselin kuzeyindeki park alanı üzerinden yapılan diğer planlama alanına ilişkin meri imar planları, mülga Muğla Belediyesi'nin 02.12.2012 tarihli ve 150 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan ve Orhaniye Mahallesi, eski 903 ada; 104-128 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğidir. Söz konusu imar planı kararları nezdinde plan değişikliği işlemine konu edilen saha, bu planlarda Yeşil Alan/Park Alanı olarak planlanmıştır.



Görüntü 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Görüntü 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

LB CR



4. PLAN KARARLARI

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 yükte 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.

Söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürürlükte bulunan imar planında Orhaniye Mahallesi, 1606 ada 2 parselin güney yönünde planlı bulunan park alanı üzerinde 65 m²'lik Trafo Alanı ve 1118 ada 1 parselin doğu yönünde planlı bulunan park alanı üzerinde 61,75 m²'lik Trafo Alanı planlanmış, buna karşılık 1155 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alan (yaklaşık 127,77 m²) tabi olduğu plan kararlarından (imar yolu) farklı olarak park alanı kullanımına ayrılmıştır. Bu plan çalışmaları neticesinde trafo alanına karşılık iptal edilen park alanı, hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer büyüklüğün üzerinde planlanmıştır. Diğer taraftan öneri mekânsal plan kararları nezdinde sürekliliği olmayan ve kent ulaşım sisteminde bir işlevselliği bulunmayan alt kademe (10.00 mt.lik) servis yolunun profil genişliği 7.00 mt.'ye düşürülmüş ve yapılan bu düzenleme sonucu yolun belirli bir kesimi park alanı şeklinde planlanmak suretiyle sosyal altyapıya entegre edilmiştir. Nitekim bu düzenlemeler, Mekânsal Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde belirtilen hükümlere uygunluğu ölçüsünde tertip edilmiştir.

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 Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde belirtilen hükümlere uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde yer alan sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesinin esas olduğu vurgulanmaktadır.

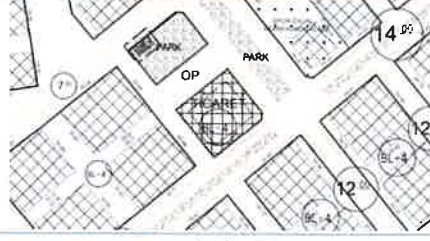
Trafo alanı ve park alanından ibaret sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarına ilişkin öneri mekânsal plan kararları neticesinde, söz konusu bu alanların her biri hizmet etki alanı içerisinde ve eşdeğer büyüklükte ayrılmıştır. Bu düzenleme ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin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

LD or

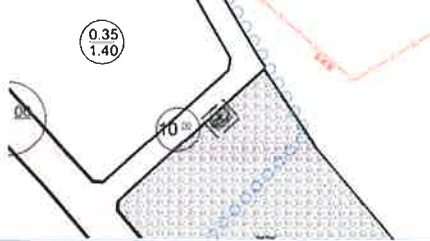


Muğla İli, Menteşe İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

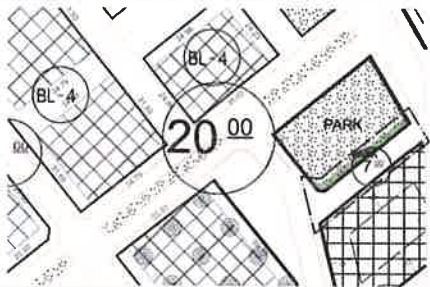
PLANLAMA ALANI -I



PLANLAMA ALANI -II



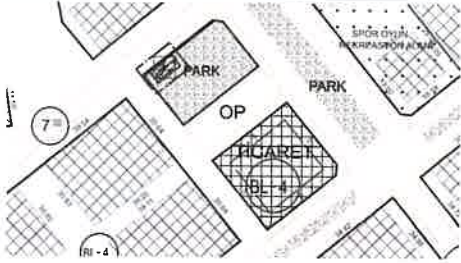
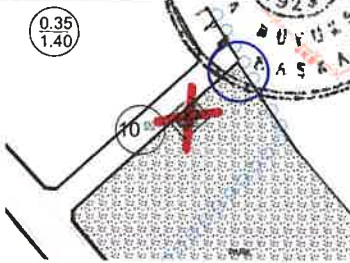
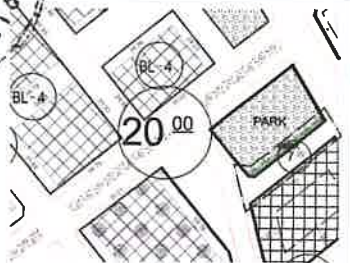
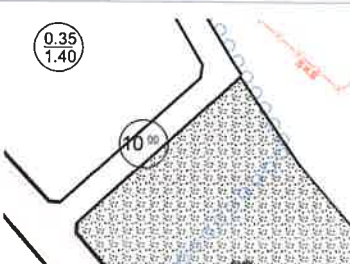
PLANLAMA ALANI -III



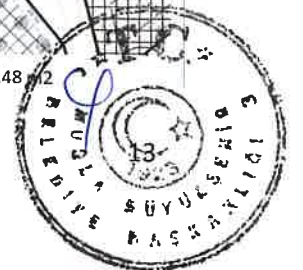
Görüntü 10: Plan Değişikliğine Konu Alanlara Ait Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Sonuç olarak; plan değişikliği çalışmasının gerekçeleri aktarılmıştır. Söz konusu bu değişiklikler, mahallenin sağlıklı elektrik altyapısının oluşturulmasına, artan enerji ihtiyacının karşılanmasına katkı sunacaktır. Yapılan plan değişiklikleri kamu yararı amaçlı olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde belirtilen hükümlere uygun olarak hazırlanmıştır.

4.1 Arazi Kullanım Karşılaştırması

	PLANLAMA ALANI-I	PLANLAMA ALANI-II	PLANLAMA ALANI-III
ÖNERİ PLAN KARARLARI	 TRAFO ALANI 65.00 m2	 TRAFO ALANI 61.75 m2	 PARK ALANI 127.77 m2 İMAR YOLU 319.71 m2
MEVCUT PLAN KARARLARI	 PARK ALANI 65.00 m2	 PARK ALANI 61.75 m2	 İMAR YOLU 447.48 m2

UB or



**Muğla İli, Menteşe İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

	MEVCUT PLAN KARARLARI	YÜZÖLÇÜMÜ m2	ÖNERİ PLAN KARARLARI	YÜZÖLÇÜMÜ m2
PLAN SAHASI-I	PARK ALANI	65.00	TRAFO ALANI	65.00
PLAN SAHASI-II	PARK ALANI	61.75	TRAFO ALANI	61.75
PLAN SAHASI-III	İMAR YOLU	447.48	PARK ALANI	127.77
			İMAR YOLU	319.71

MEVCUT PLAN KARARLARI	YÜZÖLÇÜMÜ m2	ÖNERİ PLAN KARARLARI	YÜZÖLÇÜMÜ m2
TRAFO ALANI	0	TRAFO ALANI	126.75
PARK ALANI	126.75	PARK ALANI	127.77
İMAR YOLU	447.48	İMAR YOLU	319.71
GENEL TOPLAM	574.23	GENEL TOPLAM	574.23

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

Öneri imar planı kararları çerçevesinde mevcut park alanları içerisinde 126,75 m² büyüklüğünde 2 adet trafo alanı planlanmış olup, iptal edilen park alanı kullanımı ise diğer planlama sahası içerisinde yer alan ve meri imar planında profil genişliği 10.00 mt. olan imar yolunun 7.00 mt. olarak planlanması suretiyle toplam 127,77 m² büyüklükte ayrılmıştır. Trafo Alanı üzerinde yapı yaklaşma sınırları, bu kullanımın yüz aldığı imar yollarında 3.00'er mt. diğer tüm yönlerden ise 1.00 mt. olarak tayin edilmiştir. Yapılan bu düzenlemeler neticesinde, 10.00 mt. genişliğindeki imar yolunun bir kısmı park kullanımına dahil edilmiş ve imar yolu 7.00 mt. olarak düzenlenmiştir. Öte yandan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında iptal edilen park alanları niceliksel anlamda eşdeğer büyüklüğün üzerinde olmak üzere hizmet etki alanı içerisinde ayrılmış ve öneri mekânsal plan kararları ilgili Yönetmeliğinin gerektirdiği haller kapsamında üretilmiştir. Nihai olarak işbu plan değişikliği işlemi; kamu yararı amacıyla, teknik ve nesnel gerekçeler doğrultusunda, sosyal (park alanı) ve teknik altyapı (trafo alanı) alanlarının iyileştirilmesi yönünde bir bütün olarak imar mevzuatına uygunluğu ölçüsünde hazırlanmıştır.

4.2 Plan Notları

- 1- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- TESİS EDİLECEK TRAFO YERİNDE CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLU OLUP, GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
- 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 ALANINA AİT YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, YOLDAN 3.00 m VE DİĞER TÜM YÖNLERDEN 1.00 m'DİR.
- 5- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MUĞLA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM İLAVE + REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI İLAVE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Handwritten signature



**Muğla İli, Mentеше İlçesi Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Muğla İli, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 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

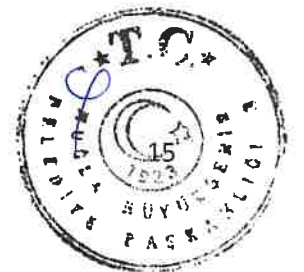
PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

S. Işın BAÇÇIL

Mimar/Plancı

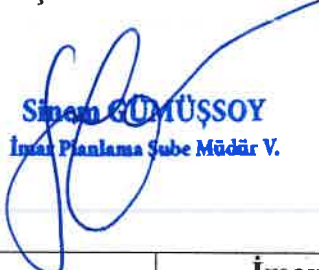

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 839


S. IŞIN BAÇÇIL
Mimarlık ve Planlama Bürosu
Mimar-ADMMA A Grubu Yeterlilik Belgesi
Diploma No: 000525 Oda Sicil No: 8854
Uğur Mumcu'nun Sokakı No: 78/2 G.O.P. / ANKARA
Tel: 445 66 40 Fax: 436 02 21 Cep: 0 53 365 06 24
Cumhuriyet V.Dİ: 129 008 6189



**Muğla İli, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİDİR
Plan Açıklama Raporu**

Kontrol Eden  Mehmet Sivri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şube Başkanı	Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481131813 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Tescil Harici Alana yönelik hazırlanan Trafo ve Park Alanı amaçlı 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mentеше Belediye Meclisinin 05/05/2026 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.
Şube Müdürü  Sami KEMURCUKLU İmar ve Şehircilik Müdür V.	
Kontrol Eden  Ceyhan PARLAK Şehir Plancısı	Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481131813 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Mentеше İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Trafo ve Park Alanı amaçlı 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mentеше Belediye Meclisinin 05/05/2026 tarihli ve 94 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.108.2026 tarihli ve 307. sayılı kararıyla aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.
Şube Müdürü  Sinan GÜMÜŞSOY İmar Planlama Şube Müdür V.	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı


Orhan KAYA
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

