



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, AKÇAOVA MAHALLESİ,
TRAFO VE PARK ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

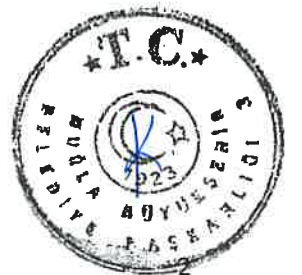


İçindekiler

| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. GİRİŞ | 3 |
| 2. PLAN GEREKÇESİ | 3 |
| 3. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ..... | 4 |
| 3.1 Planlama Alanının Konumu | 4 |
| 3.2 Kent İçindeki Yeri..... | 4 |
| 3.3 Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Durumu | 5 |
| 3.4 Mevcut Plan Durumu..... | 5 |
| 3.5 Mülkiyet Durumu..... | 6 |
| 4. PLAN KARARLARI | 7 |
| 4.1 Arazi Kullanım Karşılaştırması..... | 9 |
| 4.2 PLAN NOTLARI | 10 |

CB

M



1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alanlar; Muğla İli, Menteşre İlçesi, Akçaova Mahallesi, N20C-01B-3A Pafta, 176, 177 ve 179 ada numaralarında kayıtlı imar adaları arasında 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, Menteşre İlçesi, Akçaova Mahallesi, N20C01B3A Pafta, 176, 177 ve 179 ada numaralarında kayıtlı imar adaları arasında yer alan Park alanı ve Yaya Yolu fonksiyonlu bir kısım tescil harici alana isabet etmektedir.

Muğla İli, Menteşre İlçesi, Akçaova Mahallesi, N20C-01B-3A Pafta, Trafo ve Park 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 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 Akçaova Mahallesinde, bir kısım tescil harici alana ilişkin Trafo ve Park Alanı amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Yürürlükte bulunan imar planında plan değişikliği onama sınırları içerisinde yer alan Park Alanında yapılması planlanan trafo alanına karşılık iptal edilen bu alan, hizmet etki alanı içerisinde imar yolu üzerinden ayrılmak suretiyle planlanmıştır.

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 Akçaova Mahallesi, Muğla iline 10 km mesafededir.



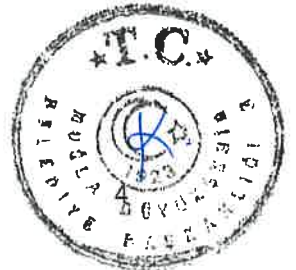
Görüntü 1: Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

3.2 Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Menteşe ilçe merkezinin kuzeyinde, Akçaova Mahallesi yerleşimi içerisinde de yer almaktadır. Söz konusu alan; Aydın-Muğla yolunun batısında ve Ethem Akıncı Caddesinin kuzeyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Akçaova Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 176, 177 ve 179 adalar arasında yer almaktadır.

CB

CB





Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

3.3 Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Durumu

Akçaova köyüne ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Yerbilimsel Etüt Dairesi tarafından 24.07.2008 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Uygun Alan (U-A) sınıfında yer almaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "U-A" simgesi ile gösterilmiştir.

Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*" ile 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*" hükümlerine uyulması zorunludur.

3.4 Mevcut Plan Durumu

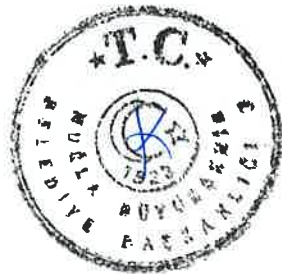
Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (AKÇAOVA TR9); İl Genel Meclisinin 02.02.2009 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında N20C01B3A paftasında, 176, 177, 179 adalar arasında yer alan Park Alanında bulunmaktadır. Eşdeğer Park Alanı planlama alanının güneyinde Yaya Yolunda kalmaktadır.

Trafo Alanının;

- Kuzeyinde Taşıt Yolu,
- Güneyinde Otopark Alanı ve Yaya Yolu,
- Doğusunda Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Otopark Alanı,

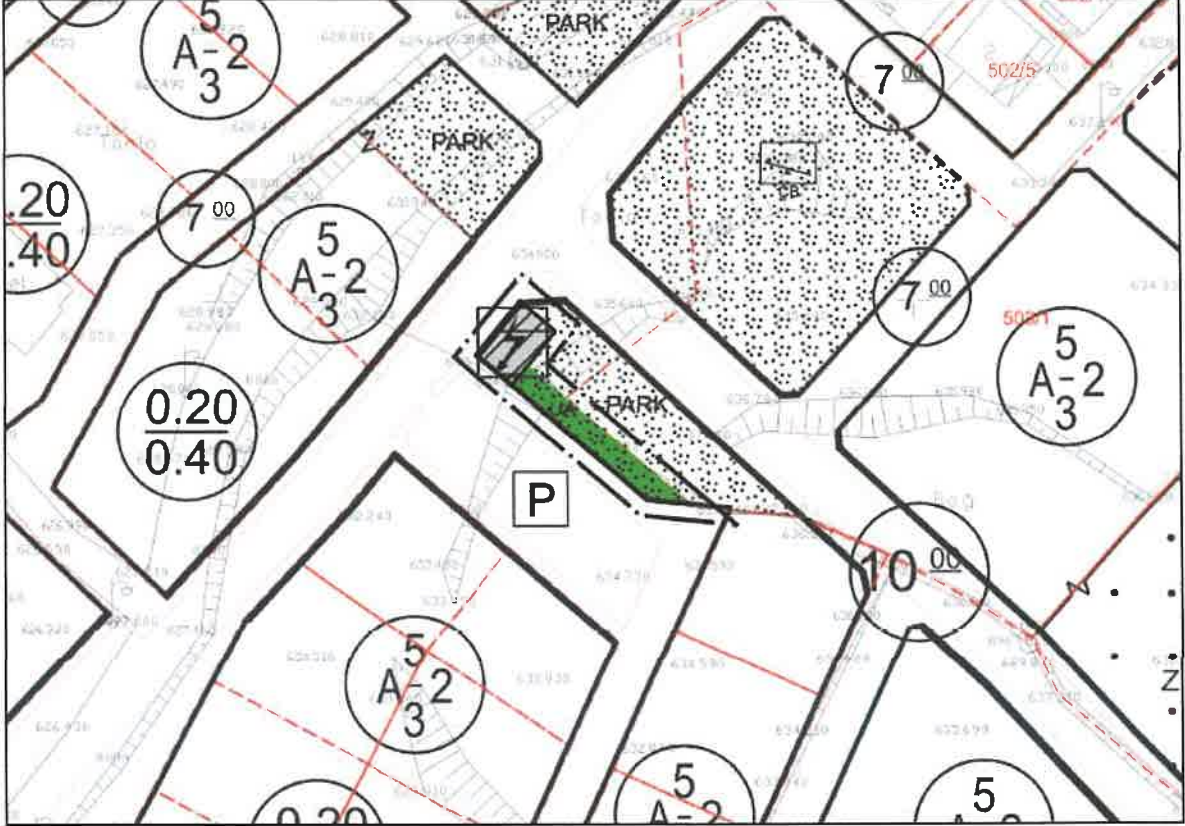
Park Alanının;

- Kuzeyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Doğusunda Park Alanı ve Taşıt yolu,
- Batısında Yaya Yolu ve Otopark Alanı,



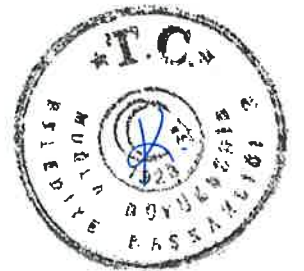
Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

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” Hükmüne uygunluk sağlanmıştır.



Görüntü 6: 177 Ada 1 Parselin Doğusuna 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.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

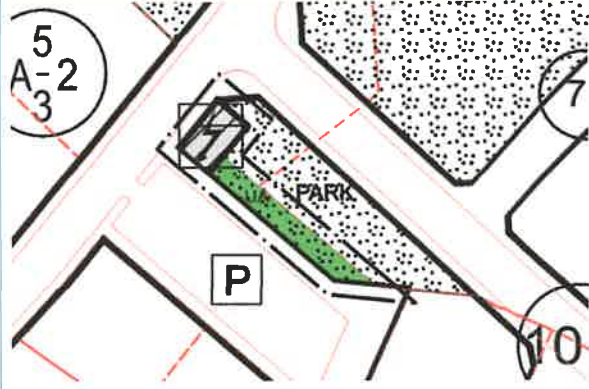
4.1 Arazi Kullanım Karşılaştırması

MEVCUT PLAN KARARLARI



(A) PARK ALANI
(B)+(C) İMAR YOLU

ÖNERİ PLAN KARARLARI



(A)+(B) TRAFİ ALANI
(C) PARK ALANI

| TESCİL HARİCİ ALANLAR | MEVCUT PLAN KARARLARI | YÜZÖLÇÜMÜ | ÖNERİ PLAN KARARLARI | YÜZÖLÇÜMÜ |
|-----------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| A | PARK ALANI | 44.53 | TRAFİ ALANI | 44.53 |
| B | İMAR YOLU | 28.01 | TRAFİ ALANI | 28.01 |
| C | İMAR YOLU | 114.74 | PARK ALANI | 114.74 |

| MEVCUT PLAN KARARLARI | YÜZÖLÇÜMÜ | ÖNERİ PLAN KARARLARI | YÜZÖLÇÜMÜ |
|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| TRAFİ ALANI | 0 | TRAFİ ALANI | 72.54 |
| PARK ALANI | 44.53 | PARK ALANI | 114.74 |
| İMAR YOLU | 142.75 | İMAR YOLU | 0 |
| GENEL TOPLAM | 187.28 | GENEL TOPLAM | 187.28 |

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

Öneri mekânsal plan kararları çerçevesinde 72,54 m² Trafo Alanı planlanmış, iptal edilen Park Alanına (44,53 m²) karşılık trafo alanının doğu yönündeki mevcut park alanı güney istikametine doğru bir miktar genişletilmiştir. Yapılan bu düzenlemeler neticesinde mevcut park alanı 114,74 m² büyütülmüş ve plan değişikliği işlemiyle birlikte sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengesi korunarak bu alanlar bir bütün olarak iyileştirilmiştir. Söz konusu bu düzenlemeler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (3) fıkrasının c) bendinde amir olunan hükümlere uygunluğu ölçüsünde tertip edilmiştir.



4.2 PLAN NOTLARI

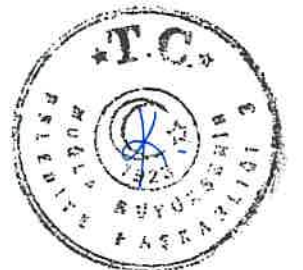
1-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-TESİS EDİLECEK TRAF0 YERİNDE CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLU OLUP, GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3-TRAF0 BİNASININ DIŞ CEPHE VE ÇATI GÖRÜNÜMÜ İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BÖLGENİN MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN CEPHE ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYACAK NİTELİKTE TESİS EDİLECEKTİR.

4-TRAF0 ALANINA AİT YAPILAŞMA SINIRLARI, YOLDAN 3.00 m VE DİĞER TÜM YÖNLERDEN 1.00 m'DİR.

5-BU PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AKÇA0VA KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



Handwritten signatures in blue ink.

Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akçaova Mahallesi, 177 Ada 1 Parselin Doğusunda 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

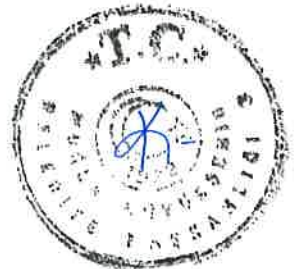
PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

S. Işın BAÇÇIL

Mimar/Plancı


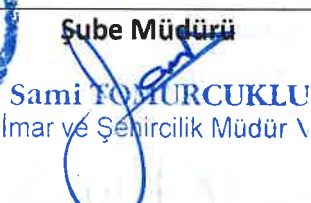


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 839


İŞİN BAÇÇIL
Mimarlık ve Planlama Bürosü
Mimar-ADMMMP A Grubu Yeterlilik Belgesi
Diploma No: 090528 Oda Sici No: 8864
Koc. Mimarlar Odası No: 7823-0 P. ANK. Tel: 448 86 40
K: 416 02 21 Cumhuriyet V.D. 129 008 0134



Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 177 Ada 1 Parselin Doğusunda Trafo ve
Park Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİDİR
Plan Açıklama Raporu

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kontrol Eden  Mehmet SIVRİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Plancısı | Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481110161 Ölçek : 1/1000 |
| Şube Müdürü  Sami TOMURCUKLU İmar ve Şehircilik Müdürü | Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Trafo ve Park Alanı amaçlı 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 04./11./2025 tarihli ve ...140..... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. |
| Kontrol Eden  Özlem İRFAN Şehir Plancısı | Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PİN) : UİP-481110161 Ölçek : 1/1000 |
| Şube Müdürü | Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Trafo ve Park Alanı amaçlı 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Menteşe Belediye Meclisinin 06./11./2025 tarihli ve sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12./02./2026 tarihli ve ...48..... sayılı kararıyla aynen/değiştirilerek onaylanmıştır. |

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

