



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ,
İSMETPAŞA MAHALLESİ
260 ADA 1269 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Yasın İGDE
Şehir Plancısı
Uzman

Tutku DOĞAN
İmar İşleri Şb.Md.

Ayşe SÜMEN
İmar ve Planlama Dal.Bşk.

Ayşe Merve ÜNER
Şehir Plancısı

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından hazırlanan Muğla İli, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi 260 ada 1269 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır-

Ali Serhan EREL
Şube Müdürü

Dinçer SEZGİN
Daire Başkanı

A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Muğla ili, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi;

X= 4 130 000 – 4 129 000,

Y= 567 400 – 468 400 (ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 1998.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, İdaremiz mülkiyetinde bulunan 315.591,69 m² büyüklüğündeki 260 ada 1269 parsel nolu taşınmazın 168.813,70 m² büyüklüğündeki kısmını ve Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 2.209.487,30 m² büyüklüğündeki 260 ada 1252 parsel nolu taşınmazın 37.804,39 m² büyüklüğündeki kısmını kapsamakta olup planlama alanı toplam 206.618,09 m² dir.

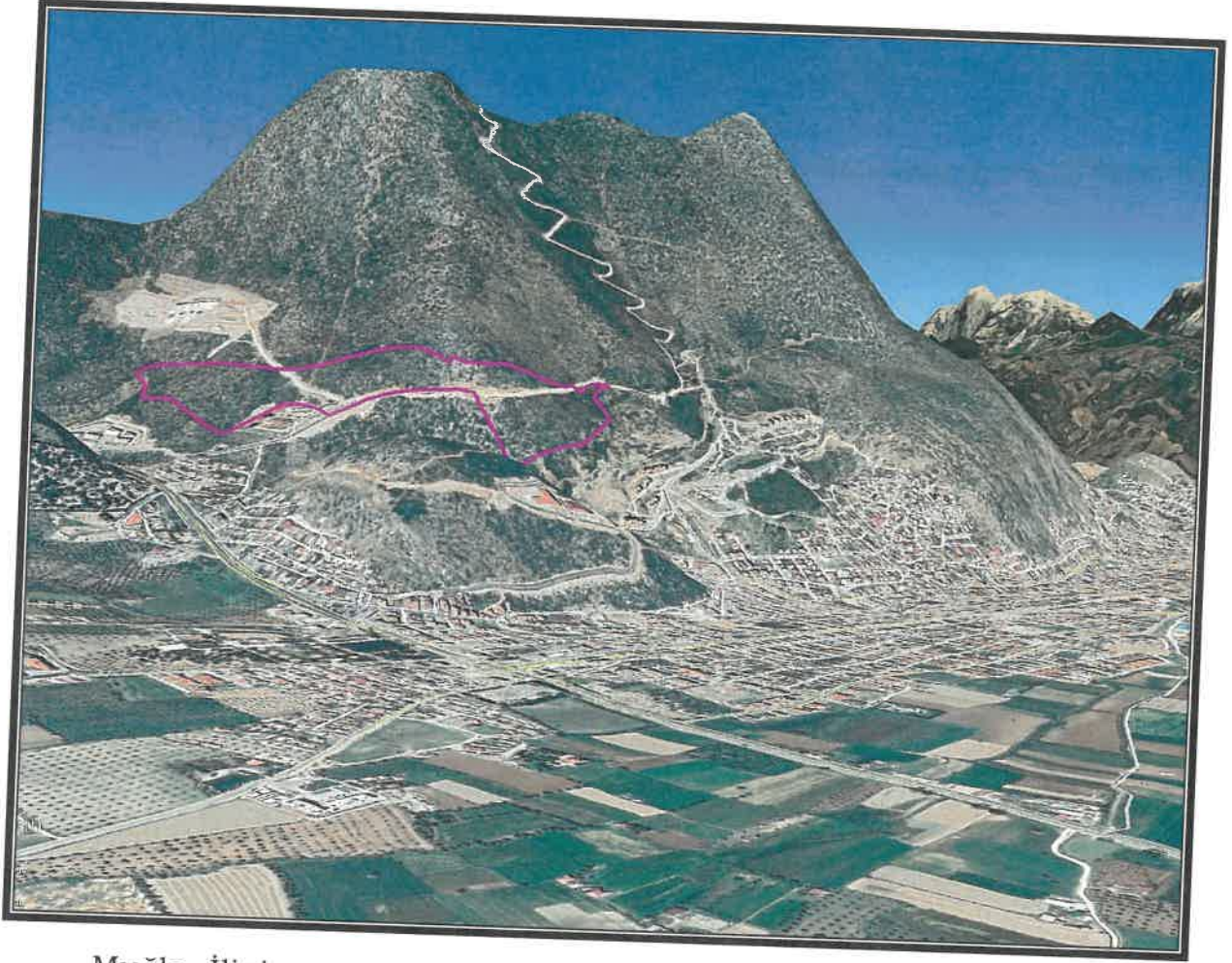
Şekil 1: Planlama Alanı Konumu



Milas Belediyesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, Muğla – Bodrum Karayolu kuzeyinde, Milas kent merkezinin güneydoğusunda kalmakta olup alanın batısında yeni devlet hastanesi ve güneydoğusunda öğrenci yurdu bulunmaktadır.

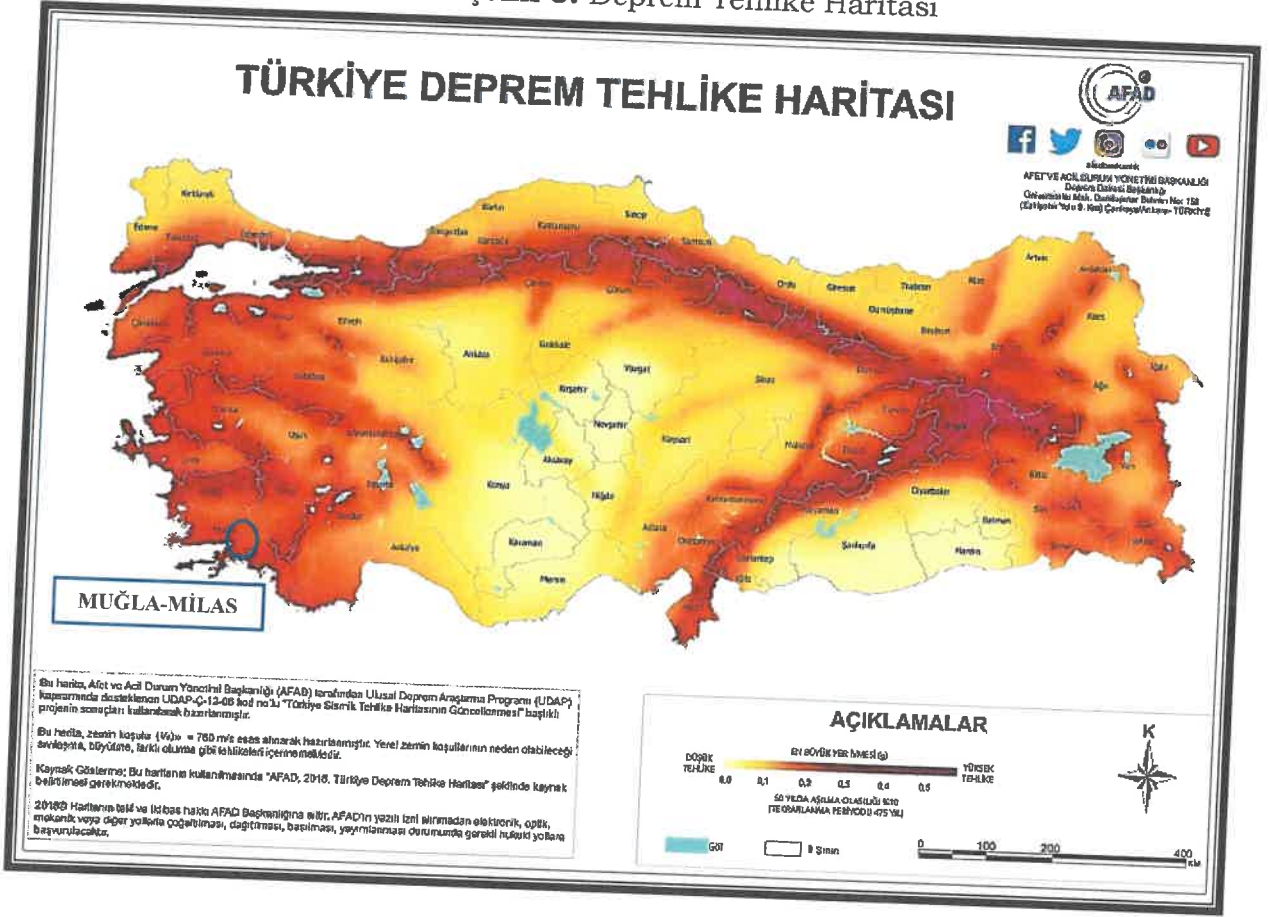
Planlama alanı geneli eğimli bir yapıya sahip olup eğim durumu ortalama % 10-40 arasında değişmektedir. Alanın en yüksek noktası için rakım 230 m. en düşük notası için ise 150 m. olarak tespit edilmiştir.

Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Muğla İlinin tamamı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Yüksek Tehlikeli Bölgede yer almaktadır.

Şekil 3: Deprem Tehlike Haritası

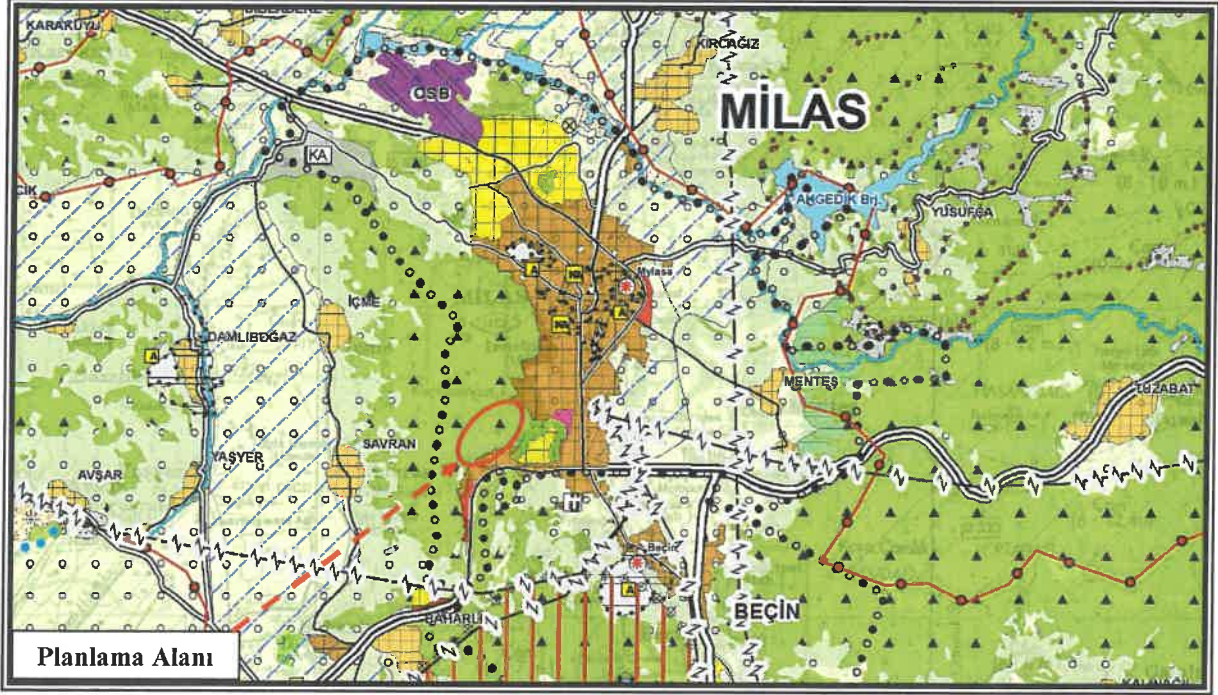


B) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı 15.05.2017 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla –Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan ve Orman kullanımlarında kalmaktadır.

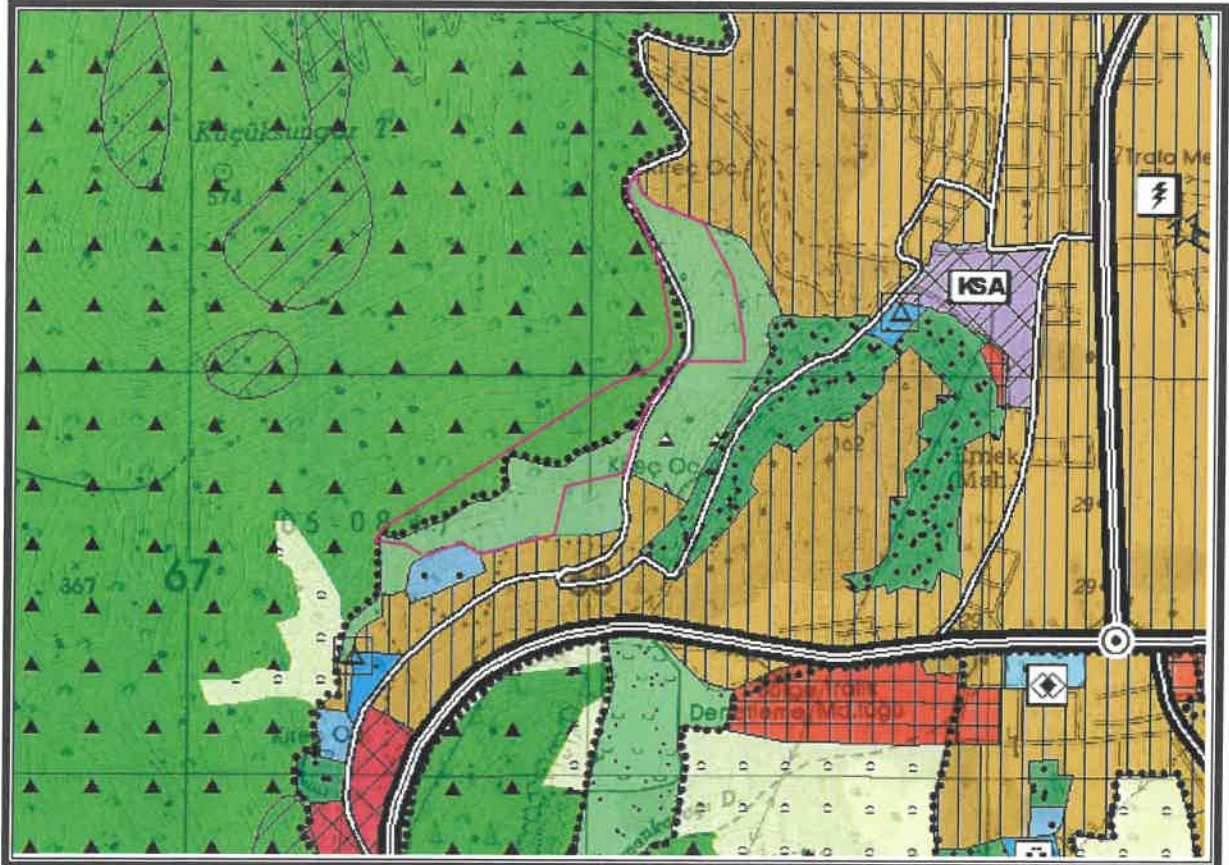
Ayrıca plan notlarında "Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve toplu konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir." hükmü yer almaktadır.

Şekil 4: Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Planlama alanı Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Ağaçlandırılacak Alan ve Orman kullanımlarında kalmaktadır.

Şekil 5: Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



C) PLANLAMAYA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının tamamı 15.09.2022 tarihinde Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda U-A-2 olarak belirlenmiştir.

Şekil 8: Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

MUĞLA	
MILAS	

İSMETPAŞA	

1/1000 ölçekli	N19-b-21-a-1-c, N19-b-21-a-2-a, N19-b-21-a-2-d, N19-b-21-a-2-b,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik etüt raporu	

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/
mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi
incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

13/09/2022
AKFER KURDU
(JEOLJİ MÜH.)

13/09/2022
ESRA KARAYILAN
(JEOLJİ Y. MÜH.)

13/09/2022
LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (d)
Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

14/09/2022
MELİKE ÖZER
ŞUBE MÜDÜR V.

14/09/2022
YUSUF SARIKAYA
İŞ MÜDÜR YRD.

ONAY
15/09/2022
ÖMÜR ÖZBİL
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

D) PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Kurum görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

E) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İdaremiz mülkiyetinde bulunan Muğla İli, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi 260 ada 1269 Parselin; İsmetpaşa Mahallesinin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun; ihtiyaçlarını karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

F) PLANLAMA KARARLARI

Mevcut durumda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan ve Orman, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Ağaçlandırılacak Alan ve Orman, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planında Yüksek Okul Alanı, Kreş, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park ve Yol kullanımlarında kalan alan toplu konut yapımına uygun olacak şekilde üst ölçek planda Kentsel Gelişme Alanı ve alt ölçek planlarda Konut, Ticaret, Aile Sağlığı Merkezi, Kreş, İlkokul, Ortaokul, Lise, Sosyal Tesis, Cami, Park, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanımlarına ayrılmıştır.

Planlama alanında yapılaşma koşulları Konut alanlarında E=0,80 ve Yençok=5 Kat, Ticaret ve Kreş alanlarında E=0,50 ve Yençok=2 Kat, Aile Sağlığı Merkezi, İlkokul, Ortaokul, Lise, Sosyal Tesis alanlarında E=1,00 ve Yençok= 3 Kat, Cami alanında E=1,00 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanına ulaşım alanın güneyinden geçen Muğla-Bodrum karayoluna bağlanan 20 metrelik yoldan sağlanmış olup, planlama alanı içerisinde ise 20 metrelik araç yolu ile planlama alanında önerilen kullanımların servis almaları ve planlama alanı kuzeyinde bulunan hastane alanı ile kent merkezinin bağlantısı sağlanmıştır.

Planlama alanında toplam 76.063 m² E=0,80 yapılaşma koşulunda konut alanında emsale esas inşaat alanı 60.850 m² büyüklüğündedir.

Ortalama konut büyüklüğü 130 m² ve ortalama hanehalkı sayısı 2,9 kişi (TUİK) kabulüyle yaklaşık 1360 kişi ilave nüfus öngörülerek aşağıda alan dağılım tablosunda büyüklükleri belirtilen gerekli sosyal donatı alanları

