

erc planlama

Gayrimenkul Değerleme
İmar Planlama
Danışmanlık
Coğrafi Bilgi Sistemleri

MUĞLA İLİ - MENTEŞE İLÇESİ - MUSLUHİTTİN MAHALLESİ

51 PAFTA

702 ADA – 250 ve 253 NOLU PARSELLER

432 ADA - 213 ve 214 NOLU PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU



erc

İmar - Planlama - Danışmanlık - Coğrafi Bilgi Sistemleri
Şeyh Mahallesi Belediye Sokak 6/2 MUĞLA - Tel / Fax: 0 252 212 5001

1- PLANLAMA ALANININ KONUMU ve AMAÇ:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna konu alan, Muğla İli, Muslihittin Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapuda 51 Pafta, 702 Ada, 250 Nolu Parsel olarak kayıtlı taşınmaz 90.571,00 m², 702 Ada, 253 Nolu Parsel olarak kayıtlı taşınmaz 17.081,24 m², 51 Pafta, 432 Ada, 213 Nolu Parsel olarak kayıtlı taşınmaz 5.154 m², 432 Ada, 214 No' lu Parsel olarak kayıtlı taşınmaz ise 9.379 m² yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmazlar Menteşe İlçe Merkezi'nin güney batı çeperinde yer almaktadır.



Resim 1. Planlama Alanının Konumu

Söz konusu çalışmanın amacı, Mevcut onaylı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı'na sahip ve henüz İmar Uygulaması gerçekleştirilmemiş, alanın Kullanım ve yapılaşma şartlarının ve ulaşım düzeninin kentin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden ele alınarak revize edilmesidir. Aynı zamanda mevcut plana göre yaklaşık %53 olan zaiyat oranının %37.5 seviyesine çekilebilmesini amaçlanmaktadır. Ayrıca söz konusu alanın kuzey kısmından geçen ve fiili olarak kullanılan 35 m. genişliğindeki taşıt yolunun plan revizyonuna istinaden hazırlanacak İmar kanunu 18. maddesi uygulaması sonucu kamuya kazandırılmasını sağlamaktır.

2- PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:

Plan revizyonuna konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçe'si sınırları içerisinde yer almaktadır; Söz konusu revizyon alanı imar planı onayı açısından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi ve Menteşe Belediyesi yetkisinde kalmaktadır.

erc

3- PLANLAMA ALANININ MEVCUT PLAN DURUMU:

Söz konusu revizyon alanı 1/100000 ölçekli Muğla – Aydın – Denizli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak tanımlı alanda kalmaktadır. 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında da yine “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.

Plan revizyonu çalışması yapılan alan, 12.11.2003 tarih 168 sayı ile onaylanmış 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Mevcut onaylı plana göre söz konusu parseller de yapılaşma şartları: "KDKÇA" alanlarında; Emsal : 0,60, Yençok : 10,50 m. olarak, "Konut Alanlarında"; Taks:0,25, Kaks:0,50, Ayırık Nizam - 2 Kat, Çekme mesafeleri ; Ön bahçeden 5m., arka bahçeden 3m. olarak, "Ticaret" alanlarında; Emsal: 0,60, Yençok: 10,50 m. olarak planlanmıştır.



Resim 2. Meri İmar Planındaki durumu

4- KORUMA ALANLARI:

Planlama alanı herhangi bir Sit Alanı, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park veya Sulak Alan kapsamına girmemektedir.

5. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi mikro bölgeleme etüt raporuna göre söz konusu alan, Önemli Alan - 2.1 (ÖA-2.1) ve Önemli Alan- 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir.

erc

6- PLAN KARARLARI:

Plan revizyonuna konu alan, Onaylı Mevcut İmar Planı'na göre KÇA, Ticaret ve Konut Kullanımlı alanlar ile Park, Yol ve Otopark olarak planlanmıştır. 35 m. lik Çevre Yolu da söz konusu 250 Nolu parselden geçmektedir. Bu yolun kapladığı alan da düşünüldüğünde Mevcut planda yaklaşık % 53 lük bir DOP oranı oluşmaktadır. Ayrıca Menteşe Kentsel Yerleşimi ve yakın çevresinde çok fazla miktarda KDKÇA vb. Ticaret Kullanımlı alanların olduğu, kentte konut ihtiyacının olduğu ve yeterli arzın oluşmadığı gözlenmektedir. Dolayısıyla plan revizyonuna konu olan alandaki KÇA ve Ticaret alanlarının konuta dönüştürülmesinin ve ilave konut kullanımlarının oluşturulmasının kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda, kent merkezi adına daha uygun olabileceği öngörülmüştür. Bu nedenle plan revizyonuna konu alan; 35 m. lik yol cephesinde Ticaret + Konut alanları, arka kısımlarda Konut alanları ile söz konusu nüfusa hizmet edecek Park, Otopark ve Yol olarak revize edilmiştir.

03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" nin 19. maddesinin c bendinin 3. fıkrasına göre " Park alanlarında; Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark " yer alabilir denmektedir. Buna bağlı olarak plan revizyonuna konu alanda park alanları yer altı katlı otopark alanlarına dönüştürülerek, plan revizyonuna konu alanda oluşacak olan araç yoğunluğuna bağlı otopark ihtiyacı karşılanabilecektir.

Söz konusu revizyon ile mevcut plandaki Park alanlarının bütünleştirilmesi, ulaşım yollarının tekrar revize edilmesi ile DOP oranının bir miktar düşürülmesi de hedeflenmektedir.

6.1. Hesaplar

Öneri plan revizyonuna göre;

Yapılaşma Şartları:

Ticaret + Konut Alanlarında:

Emsal : 0,60

Hmax : 10,50 m.

Çekme Mesafeleri ise pafta üzerinde belirtildiği şekilde olacaktır.

Konut Alanlarında :

Emsal : 0,50

Hmax : 9,50 m.

Çekme Mesafeleri ise pafta üzerinde belirtildiği şekilde olacaktır.

Revizyon çalışmasında;

55.332 m² konut alanı ve 21.005 m² Ticaret + Konut alanı planlanmıştır.

$$(55.332 \text{ m}^2 \times 0,50) + (21.005 \text{ m}^2 \times 0,60 \times \% 40) = 27,666 \text{ m}^2 + 5,041 \text{ m}^2 = 32,707 \text{ m}^2$$

* Ticaret + Konut Alanlarında Emsale konu alanın. % 40'ı konut kullanımı olabileceğine göre hesaplama yapılmıştır.

$$32,707 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 327 \text{ adet konut nitelikli bağımsız bölüm yapılabilecektir.}$$

erc

* Ortalama büyüklüğü 100 m² olan konut nitelikli bağımsız bölümler inşaa edilebileceği öngörülmüştür.

327 adet konut x 2,89 = 945 kişilik toplam nüfus oluşacaktır.

* 2017 TÜİK verilerine göre Muğla İli ortalama hane halkı büyüklüğü 2,89 kişidir.

945 kişi x 10 m² = 9450 m² min. yeşil alan ayrılması gerekmektedir.

* Mekansal plan yapım yönetmeliğine göre kişi başı planlanması gereken yeşil alan 10 m² dir.

Söz konusu revizyon çalışması yapılan alanda 17,440 m² yeşil alan ayrılmıştır.

KULLANIM	MEVCUT PLAN			REVİZYON PLAN		
	ALAN (M2)	YÜZDE (%)	DOP	ALAN (M2)	YÜZDE (%)	DOP
TİCARET	569	0.47		-	-	
KÇA	16100	13.18		-	-	
TİCK	-	-		21005	17.19	
KONUT (0.25 - 0.50)	41097	33.64		-	-	
KONUT (E = 0.50)	-	-		55332	45.29	
PARK	21706	17.76	52.72	17440	14.27	37.52
YOL + OTOPARK	42713	34.96		28408	23.25	
TOPLAM	122185	100.00		122185	100.00	

Tablo 1. Meri İmar Planı ve Plan Revizyonu Öneri Alan Hesap Karşılaştırması

* Plan revizyonuna girmeyen; Ancak 35 m.'lik taşıt yolunda kalan ve 702 ada, 250 parsel mülkiyetinde kalan yaklaşık 7.830 m² lik alanda arazi kullanım tablosundaki "Yol + Otopark" kullanımına dahil edilmiştir.

* Park alanları içerisinde her biri 32 m² alana sahip 8 adet toplam 256 m² lik trafo alanı ayrılmıştır.

6.2. Meri İmar Planı ve Plan Revizyonu Öneri Karşılaştırması



Resim 3. Revizyona Konu Parsellerin Meri İmar Planındaki durumu

erc



Resim 4. Revizyona Konu Parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi

6.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri



Resim 5. Plan Revizyonu

erc

Plan Hükümleri

1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Hükümleri ve Plan Raporu ile bir bütündür.

2- Bu Plan kapsamında; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik v.b. yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3- Planlama alanı içerisinde öngörülen konut alanlarının otopark ihtiyacı ilgili yönetmelikler doğrultusunda çözümlenecektir.

4- Alan bütününde proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

5- Çevre ve şehircilik bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi mikro bölgeleme etüt raporuna göre söz konusu alan, Önlemler Alan - 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemler Alan - 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Bu rapor hükümlerine uyulması zorunludur.

6- Söz konusu parselde yapılaşma şartları;

Ticaret + Konut Alanı

Emsal: 0,60

Yençok: 10,50 m.

Çekme mesafeleri: Pafta üzerinde belirtildiği şekilde olacaktır.

Konut Alanı:

Emsal: 0,50

Yençok: 9,50 m.

Çekme mesafeleri: Pafta üzerinde belirtildiği şekilde olacaktır.

7- Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında Emsale konu alanın % 40'ı konut olarak projelendirilebilir.

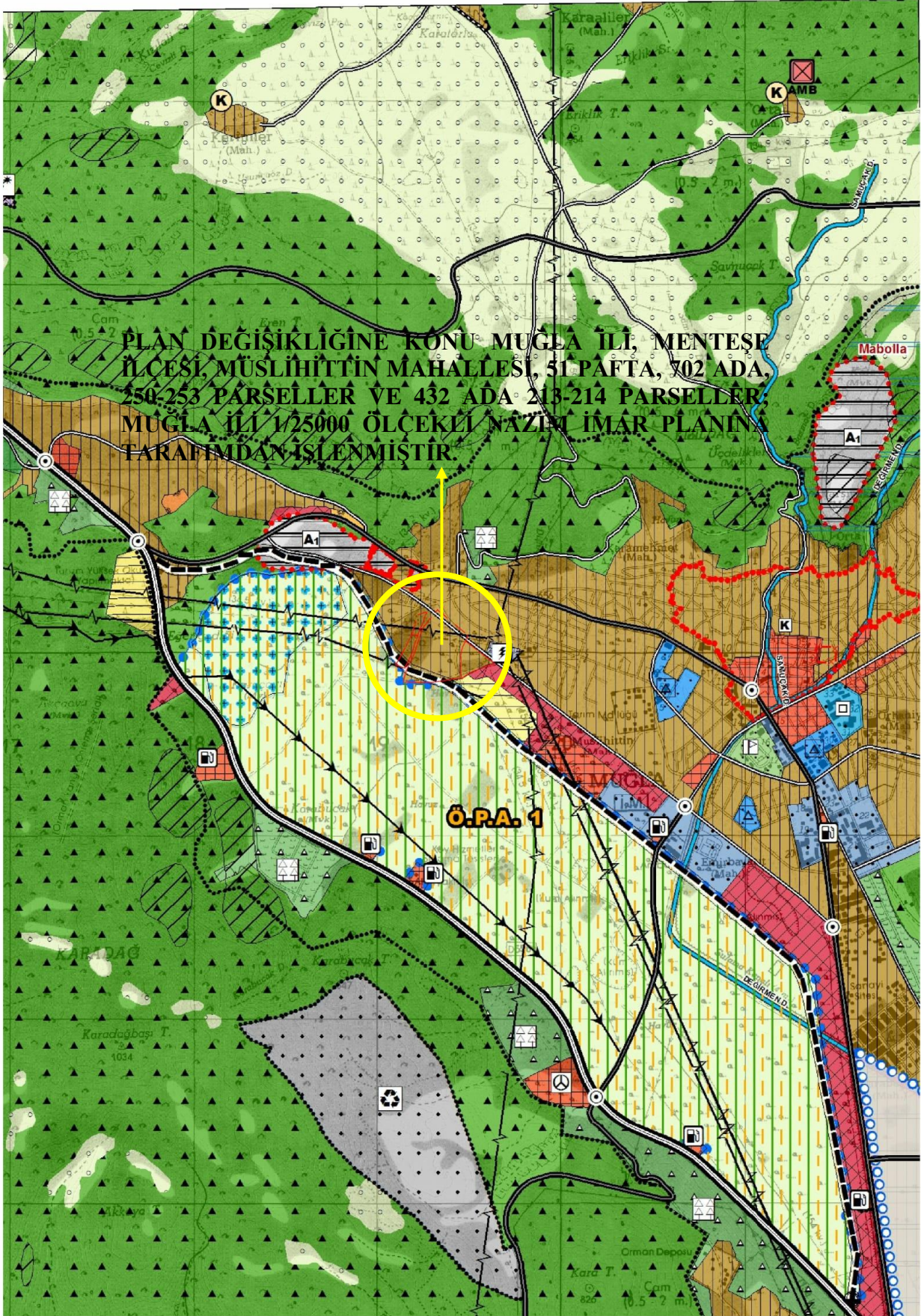
8- İmar planı ile kadastro parselleri arasındaki 2 m. kadar olan sınır farklılıklarında imar planı değişikliği yapılmadan düzeltilmesinde ilgili belediye yetkilidir.

9- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

10- Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, planlı alanlar imar yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Koruma Kanunu ve bu kanunlara istinaden çıkarılmış ve çıkarılacak yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

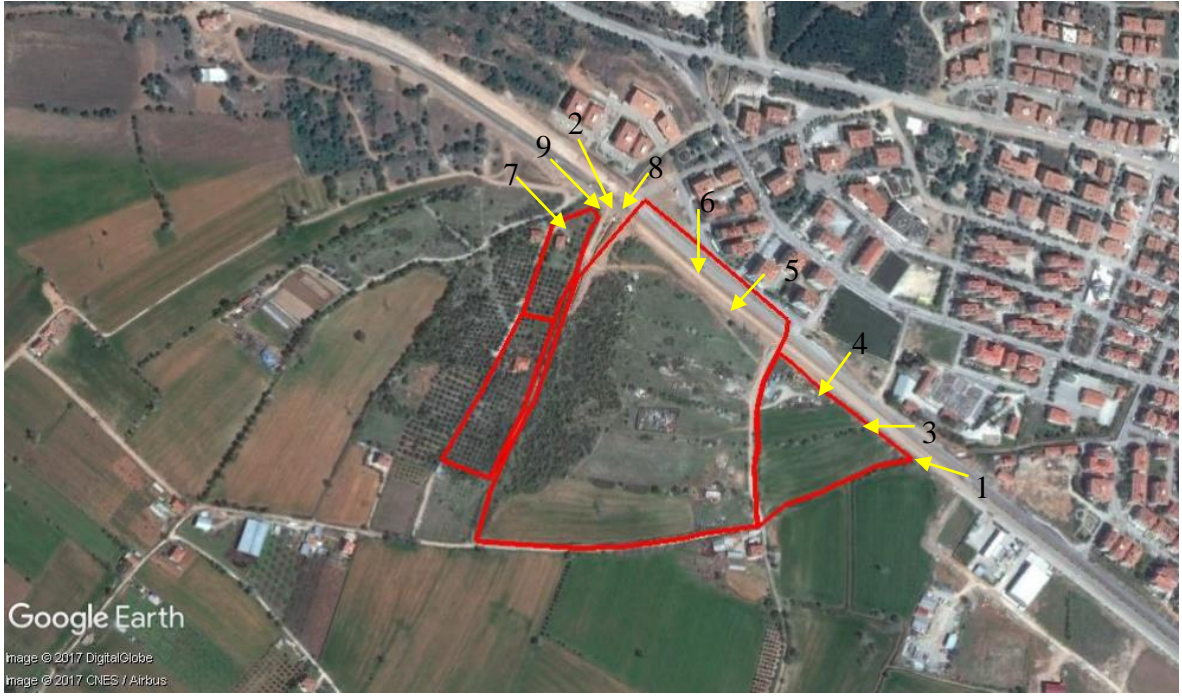
erc

Plan Revizyonuna Konu Alanın; Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



erc

FOTOĞRAF KROKİSİ



erc



Foto : 5



Foto : 6



Foto : 7



Foto : 8



Foto : 9

erc

İmar - Planlama - Danışmanlık - Coğrafi Bilgi Sistemleri
Şeyh Mahallesi Belediye Sokak 6/2 MUĞLA - Tel / Fax: 0 252 212 5001