

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

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'na konu alan, Muğla İli, Muslihittin Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma alanı içerisinde kalan parsellerden, 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 ve kuzeybatı – güneydoğu istikametinde geçen 35 m. lik yolun alt kısmında kalmaktadır.



Resim 1. Planlama Alanının Konumu

Söz konusu çalışmanın amacı, hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın da yapılmasıdır. Bilindiği üzere söz konusu alana ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin E:2017/674 ve K:2018/224 Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı hazırlanmadan önce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı da revize edilmiş ve bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da hazırlanmıştır. Söz konusu alanla ilgili olarak henüz bir İmar Uygulaması da gerçekleşmemiştir. Ayrıca söz konusu alanın kuzey kısmından geçen ve fiili olarak kullanılan 35 m. genişliğindeki taşıt yolunun da bu planın onayına istinaden hazırlanacak İmar kanunu 18. maddesi uygulaması sonucu kamuya kazandırılması sağlanmış olacaktır.

2- PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:

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

erc

3- PLANLAMA ALANININ MEVCUT PLAN DURUMU:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanan alan, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Hafif Raylı Sistem" kullanımlarında, 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda ise "Kentsel Yerleşme Alanı", "Demiryolları (Proje)" kullanımlarında kalmaktadır. Ayrıca hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na göre söz konusu alan; Ticaret + Konut Alanları, Konut Alanları ile Park, Demiryolu, Yağmur Suyu Kanalı, Otopark ve Yollar olarak planlanmıştır.

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, Önlemlili Alan - 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemlili Alan- 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir.

6- PLAN KARARLARI:

Söz konusu alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu önerisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu alanın 35 m. lik yol cephesinde "Ticaret + Konut (TİCK)" Alanları planlanmıştır. Alanın güney yönündeki alt kısımlarında ağırlıklı olarak "Konut" alanlarına yer verilmiştir. Söz konusu alanın oluşacak olan erişim, ulaşım, dolaşım ve araç sirkülasyonu ihtiyaçları doğrultusunda yol kademelenmesi yapılmış ve buna istinaden 17m., 12m., 10m. ve 7m. lik imar yolları planlanmıştır. Alana erişim 35m. lik Çevre Yolu üzerinden kademeli olarak 17m. 12m. ve 10 m. lik taşıt yollarıyla sağlanacaktır. Alan içerisinde de 12 m. ve 10 m. lik yollarla erişim ve araç sirkülasyonu sağlanabilecektir. Alanın batı çeperinde diğer komşu parsellerin olduğu cephede de 7m. lik yaya yolu planlanmıştır.

Büyük adalar bazında yapılaşma öngörülen alanda, sadece belli noktalardan yapı adalarına giriş-çıkışlar verilerek daha sağlıklı işleyen bir trafik sirkülasyonu hedeflenmektedir.

Oluşacak araç park ihtiyaçları doğrultusunda ağırlıklı olarak Ticaret kullanımlarına yakın kısımlarda olmak üzere alanın tümüne hizmet edecek cep otoparkları ve genel bir otopark alanı planlanmıştır.

Yaşayacak olan nüfusun ihtiyacı olacak olan asgari "Park" alanından daha fazlası planda ayrılmıştır. Parklar bütüncül ve işlevsel olarak planlanmaya çalışılmıştır.

erc

Mahkemece iptal edilen planda, 2,5 m. genişliğinde yer alan Yağmur Suyu Kanalı yolun üst kısmında olduğu gibi 3,5 m. ye genişletilerek 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki şekliyle planlara aktarılmış ve ayrı bir aksta planlanmıştır. Kanalin batı cephesinde yer alan Ticaret+Konut ve Konut Adalarının kanal cephesinde 5 m. genişliğinde Park olarak planlı Kanal Koruma Kuşakları bırakılmıştır. Bu koruma kuşağı yapıların kanaldan 5 m. daha uzak olarak inşaa edilmesini sağlayacaktır.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü kapsamında; "Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği"ne uyulacaktır." Ayrıca "E.İ.H. hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir." hükümleri plan notlarına eklenmiştir. Bunun yanı sıra söz konusu görüş kapsamında Enerji Nakil Hatları Planlara işlenmiştir. Planlama alanında uygun bölgelerde yollardan cephe alabilecek şekilde trafo alanları ayrılmıştır.

Hafif Raylı Sistem (Demiryolu) Hattı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'ndaki şekliyle plana aktarılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2017 tarihinde onaylanan Muğla İli, Menteşe İlçesi "Mikro Bölgeleme Etüt Raporu"na göre söz konusu alan, Önlemler Alan - 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemler Alan - 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Söz konusu Alanlar plan paftalarına aktarılmış olup, bu rapor hükümlerine uyulması zorunludur.

Farklı Kullanımlara Göre Yapılaşma Şartları aşağıda belirtildiği şekilde belirlenmiştir.

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.

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 plana konu alanda ortaya çıkabilecek ilave otopark ihtiyacı da yer altı katlı otopark alanları yapılarak ta karşılanabilecektir.

Bunların yanısıra fiili durumda 250 nolu parselden geçmekte olan 35 m. lik Çevre Yolu da söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanmasına istinaden, imar uygulamasının da ivedilikle yapılması ile kamunun eline geçmiş olacaktır.

erc

6.1. Hesaplar

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre;

56016 m² konut alanı ve 21.612 m² Ticaret + Konut alanı planlanmıştır.

$(56.016 \text{ m}^2 \times 0,50) + (21.612 \text{ m}^2 \times 0,60 \times \% 40) = 28.008 \text{ m}^2 + 5.187 \text{ m}^2 = 33.195 \text{ m}^2$ Konut inşaat alanı

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

Kanal Koruma kuşağı olarak bırakılan alanlardan;

$(866 \text{ m}^2 \times 0,50) + (366 \text{ m}^2 \times 0,60 \times \% 40) = 521 \text{ m}^2$ konut inşaat alanı olmak üzere;

Toplam : 33.195 m² + 521 m² = 33.716 m² Konut Nitelikli İnşaat alanı ortaya çıkmaktadır.

$33.716 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 337$ adet konut nitelikli bağımsız bölüm yapılabilecektir.

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

337 adet konut x 2,89 = 974 kişilik toplam nüfus oluşacaktır.

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

974 kişi x 10 m² = 9.740 m² min. yeşil alan ayrılması gerekmektedir.

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

Söz konusu plan çalışması yapılan alanda 17.396 m² yeşil alan ayrılmıştır.

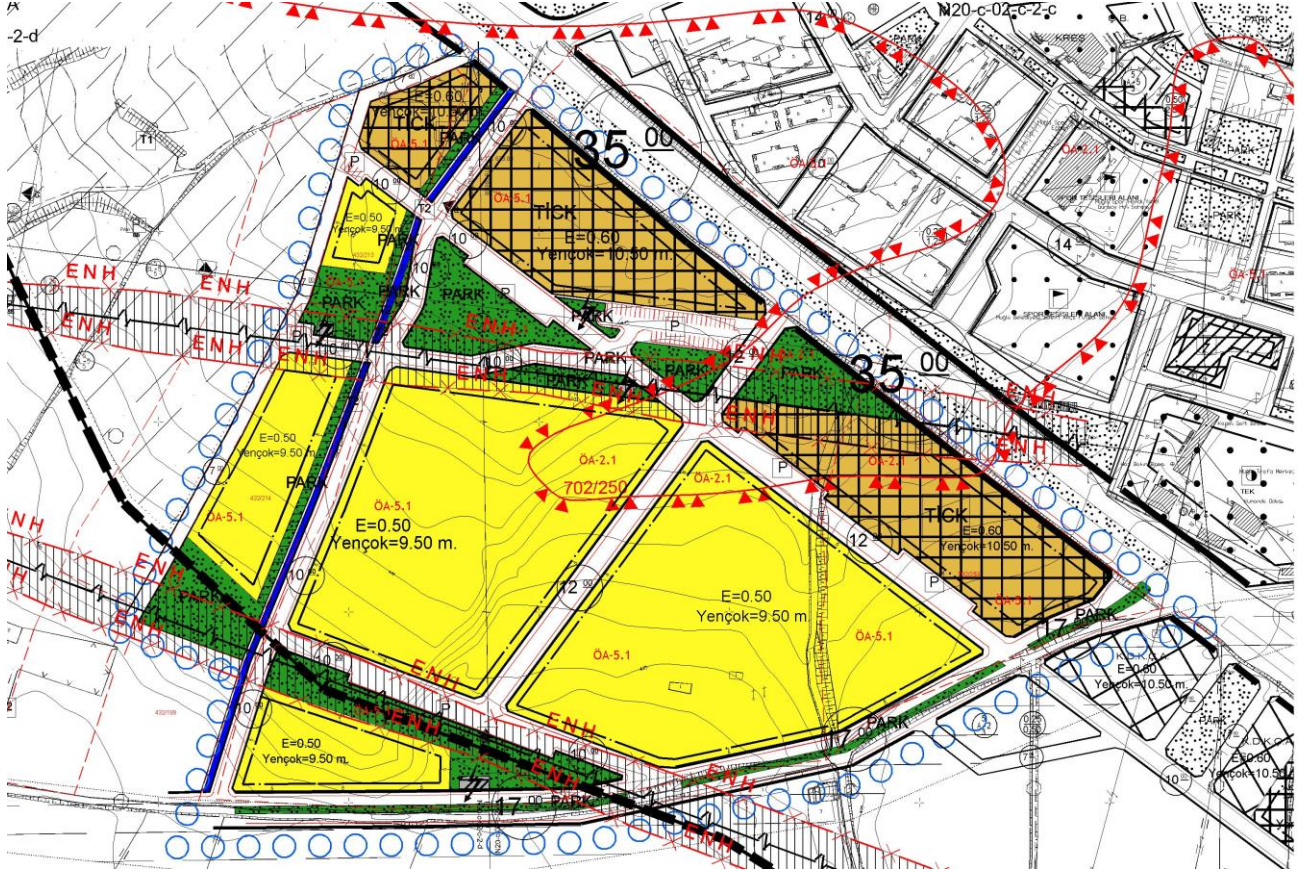
KULLANIM	UYGULAMA İMAR PLANI		
	ALAN (M2)	YÜZDE (%)	DOP
TİCK (E=0.60)	21612	17.47	
KONUT (E = 0.50)	56016	45.27	
PARK	17396	14.06	37.27
KANAL	1348	1.09	
TRAFO	320	0.26	
YOL + OTOPARK	27051	21.86	
TOPLAM	123743	100.00	

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Alan Dağılımları

* Plana girmeyen; Ancak 35 m.'lik taşıt yolunda kalan ve 702 ada, 250 parsel mülkiyetinde kalan yaklaşık 7.830 m² lik alan ve daha önce parsel maliklerince terk edilen yaklaşık 1.558 m² lik alan da arazi kullanım tablosundaki "Yol + Otopark" kullanımına dahil edilmiştir.

erc

6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Resim 2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

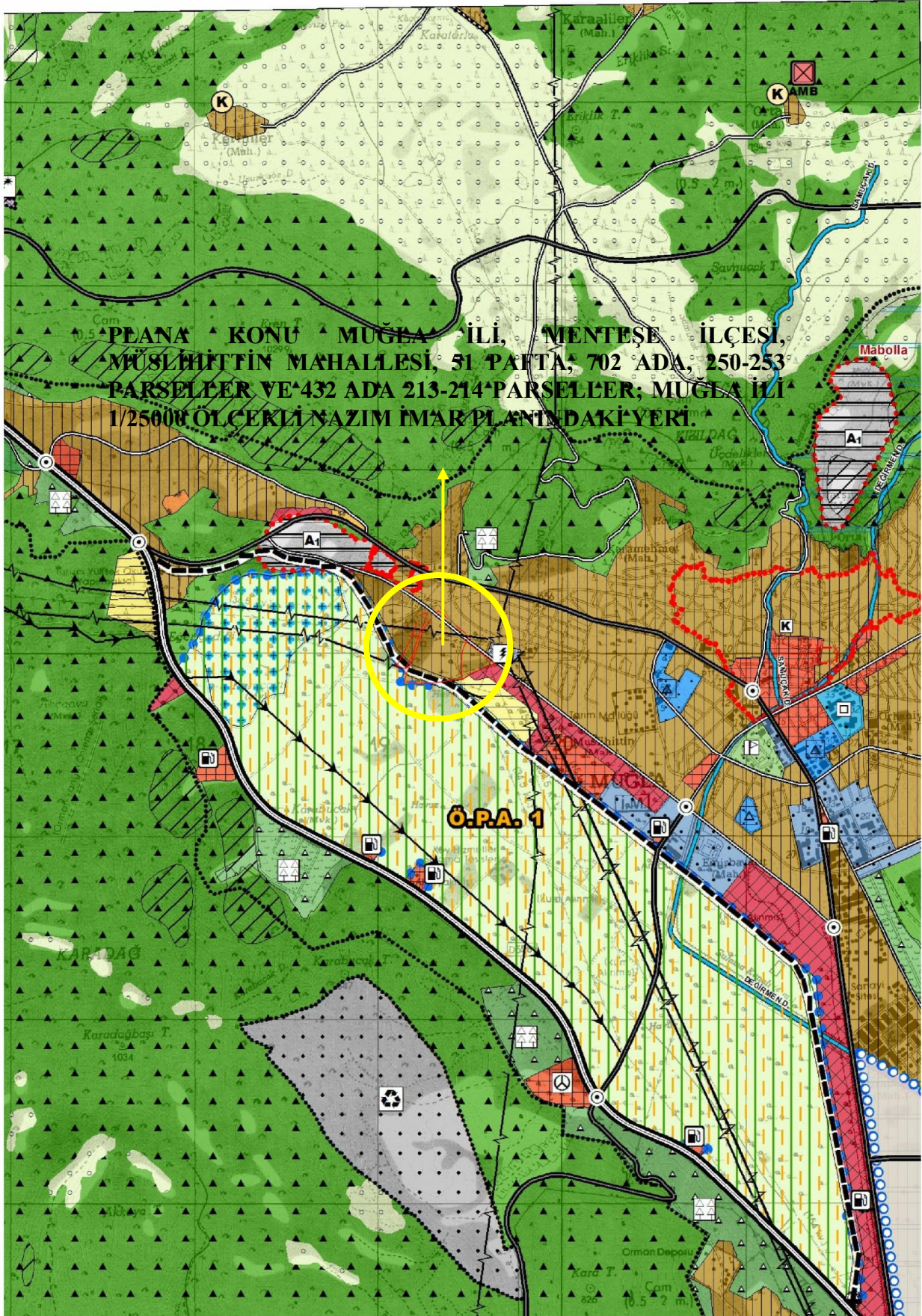
İsmail ERCAN

Şehir Plancısı & GIS Uzmanı (ODTÜ)

erc

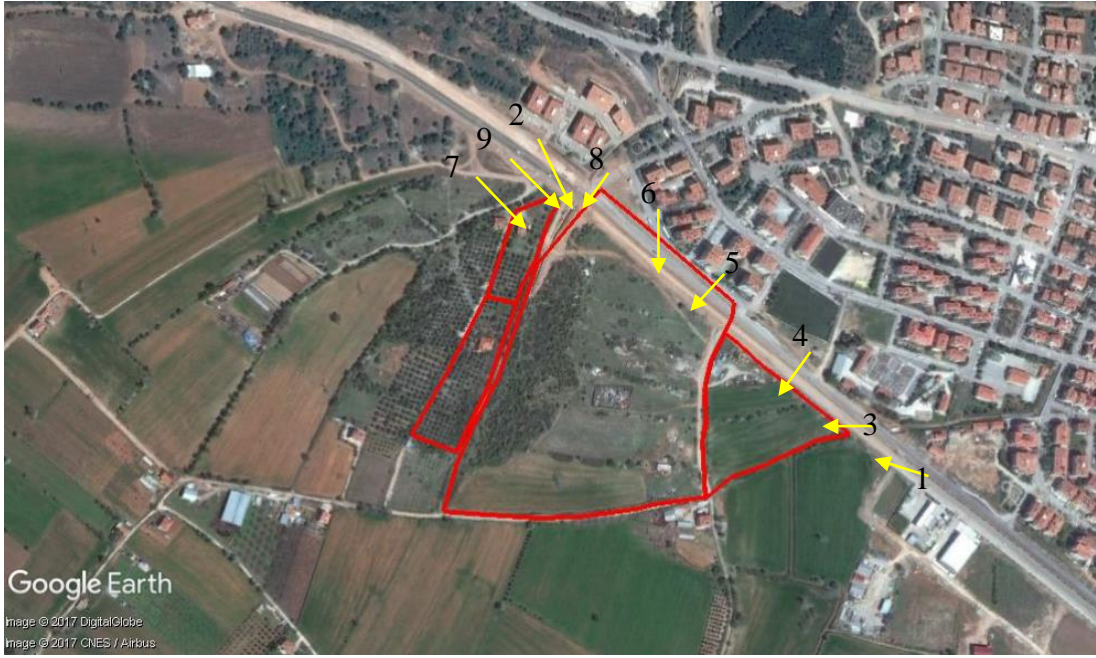
İmar - Planlama - Danışmanlık - Coğrafi Bilgi Sistemleri
Şeyh Mahallesi Belediye Sokak 6/2 MUĞLA - Tel / Fax: 0 252 212 5001

Plana 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