

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

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU



Google Earth

Image © 2017 DigitalGlobe
Image © 2017 CNES / Airbus

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:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'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 yüzölçüme 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

Mülga Muğla Belediyesi'nce 20.02.2004 tarih ve 194 Sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre Kentsel Çalışma Alanı (KÇA), Ticaret Alanı, Konut Alanı, Park Alanı, muhtelif genişliklerde İmar Yolları, Demiryolu (Proje), Otoparklar ve Yağmur Suyu Kanalı olarak planlıdır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, o dönemki yönetmelikte belirtilen Nazım İmar Planı Yapım hükümleriyle de uyumsuz şekilde, Mülga Muğla Belediyesi'nin 12.11.2003 tarih ve 168 Sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın birebir küçültülmüş hali şeklinde olduğu gözükmektedir. Bu da 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın tekrar ele alınmasını gerekli kılan gerekçelerden biridir ki söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin E:2017/674 ve K:2018/224 Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçeleri irdelendiğinde 1/1000 Ölçekli Planın birebir kopyası şeklinde olan 1/5000 Ölçekli Planın da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre revize edilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

erc

Söz konusu alan, mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre genel hatları ve yapılaşma kararlarıyla düşük yoğunluklu olarak öngörülmüştür. Yaşayacak nüfus ve ticari kullanımların miktarlarına ve konumlarına bakıldığında söz konusu alanda araç sirkülasyonu için gerekenin çok üzerinde imar yolları planlandığı ve bütünlüğü olmaması dolayısıyla kente ekstra katkı sağlamayacak nitelikte parçalı park alanlarının planlandığı gözükmemektedir. **Park alanlarının alanda yaşayacak olası nüfusun ihtiyacı olabilecek miktarın çok üzerinde planlandığı gözükmemektedir ve bu park alanlarının farklı planlardan referansla bu şekilde bırakıldığıyla ilgili de bir durum gözükmemektedir.**

Dolayısıyla yukarıda bahsedilen gerekçelerle söz konusu durumların arazinin zai olmasına ve kamu kaynaklarının da boşa harcanarak israf edilmesine sebep olacağı düşünülmektedir. Çünkü bu yolların ve parkların her birinin yapım ve bakım gerekliliği gerçeği de söz konusudur. Bu doğrultuda söz konusu planın mevcut hali ile uygulamaya geçirilmeye çalışılmasının kamu için çok fazla ve gereksiz bir yük oluşturacağı düşünülmektedir. Böyle bir yükün ne kadar doğru ve gerekli olduğunun da iyi irdelenmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanın kuzey kısmında yani 35 m. lik yoldan cephelenen adalarda KÇA kullanımları yer almaktadır. Mevcut planlar irdelendiğinde kentin bu alana komşu kısımlarında ve bölgede çok ciddi miktarda Ticaret kullanımlı alanların yer aldığı görülmektedir. Bu da diğer alanlara göre kent merkezine erişilebilirliği daha düşük olan bu bölgede ticari fonksiyonların ne kadar işlevli olacağı konusunda ciddi soru işaretleri barındırmaktadır.

Bu doğrultuda söz konusu alanın tekrar gözden geçirilip, yeniden değerlendirilerek, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmadan evvel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın revize edilmesinin gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak; söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun amacı, mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na sahip; Ancak henüz İmar Uygulaması gerçekleşmemiş alanın, Kullanım Kararlarının, Yapılaşma Şartlarının ve Ulaşım Düzeninin yukarıda belirtilen gerekçeler ve kentin ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden ele alınarak revize edilmesidir. Ayrıca söz konusu alanın kuzey kısmından geçen ve fiili olarak kullanılan 35 m. genişliğindeki taşıt yolunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve buna istinaden hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve planlara göre hazırlanacak İmar kanunu 18. maddesi uygulaması sonucu kamuya kazandırılmasının önünün açılmasıdır.

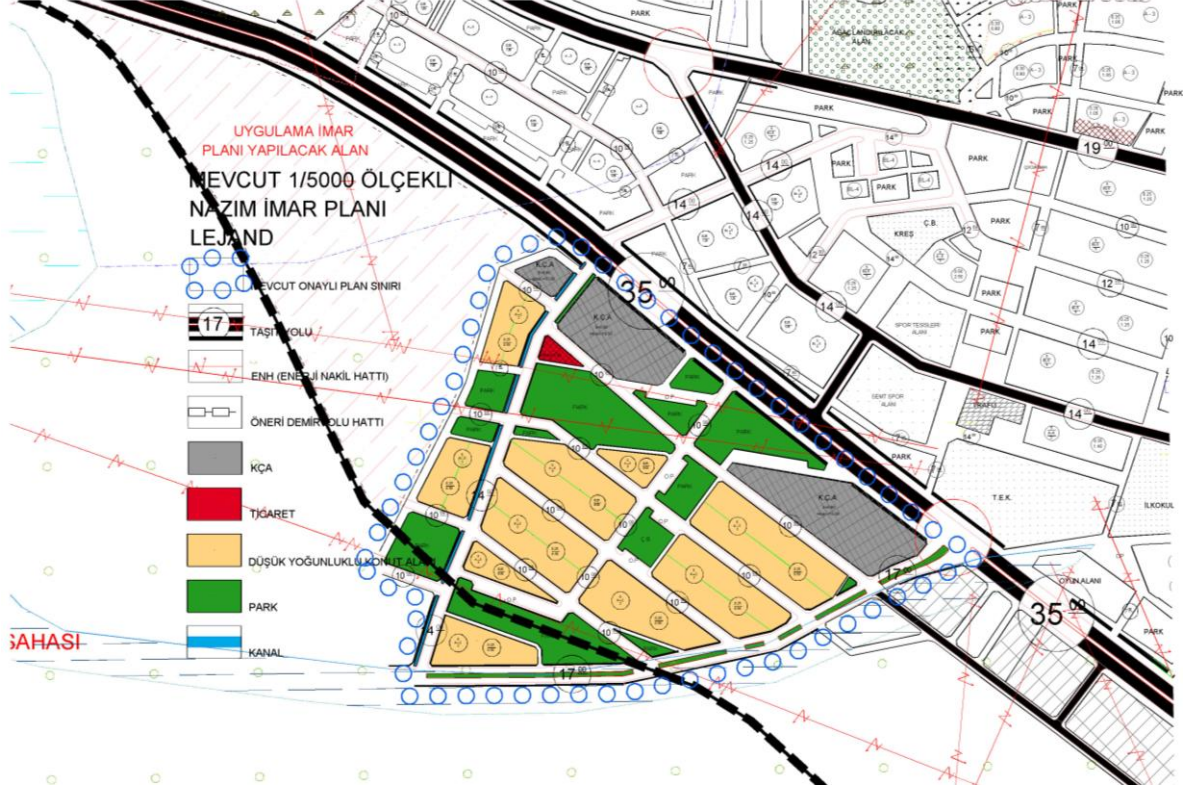
2- PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:

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:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu 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 söz konusu Alana ait, Mülga Muğla Belediye Meclisi'nce 20/02/2004 tarih 194 sayı ile onaylanmış "1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı" mevcuttur.



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:

Yukarıdaki 1 Nolu "Planlama Alanının Konumu ve Amaç" başlıklı rapor maddesinde detaylı olarak açıklanan gerekçeler doğrultusunda mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tekrar ele alınmış, detaylı irdelemeler yapılarak 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu revizyon alanı genel hatlarıyla mevcut onaylı planda olduğu gibi yine Düşük Yoğunluklu olarak planlanmıştır.

Söz konusu alan kentin diğer bölgelerine göre erişilebilirliği daha düşük durumdadır. Ayrıca Menteşe Kentsel Yerleşimi ve yakın çevresinde, oldukça fazla miktarda ve büyük alanlı hem yapılaşmış hem de henüz yapılaşmamış durumda olan KDKÇA vb. Ticaret Kullanımlı alanların olduğu, buna karşın kentte konut ihtiyacının olduğu ancak bölgede yapılaşmamış durumda olan konut alanı olarak planlı alanların yetersiz olduğu ve yeterli konut arzının oluşmadığı gözlenmektedir. Dolayısıyla plan revizyonuna konu olan alandaki KÇA ve Ticaret alanlarının bir kısmının 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 sadece Kentsel Çalışma Alanları (KÇA) yerine Ticaret + Konut alanları, arka kısımlarda Konut alanları ile Park, Otopark ve Yol olarak revize edilmiştir. Tüm ulaşım sirkülasyonu tekrar gözden geçirilmiş ve düşük yoğunluklu bu bölgenin ihtiyacını karşılayacak Optimum yol planlaması yapılmaya çalışılmıştır. 17m., 12m., 10m. ve 7m. lik imar yolları ile yol kademelenmesi sağlanmaya çalışılmıştır. 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.

Park alanları bütüncül ve işlevsel olacak şekilde planlanmaya çalışılmıştır.

Mevcut planda yer alan 2,5 m. genişliğindeki Yağmur Suyu Kanalı yolun üst kısmından gelen 3,5 m. lik genişliğe çıkartılarak revize edilmiş ve güzergahı genel hatlarıyla korunmuştur.

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 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.

Hafif Raylı Sistem (Demiryolu) Hattı mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki güzergahında korunmuştur.

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

erc

bağlı olarak plan revizyonuna konu alanda ortaya çıkabilecek ilave otopark ihtiyacı da yer altı katlı otopark alanları yapılarak ta karşılanabilecektir.

Bunların yanısıra 35 m. lik Çevre Yolu da fiili durumda revizyona konu 250 Nolu parselden geçmektedir. Bu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışması ile birlikte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının da onaylanmasına istinaden imar uygulaması ivedilikle yapılarak söz konusu 35m. lik yolun kamunun eline geçmesi de sağlanmış olacaktır.

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.

6.1. Hesaplar

Revizyon çalışmasında;

56.016 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 İnşaat 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 : $33.195 \text{ m}^2 + 521 \text{ m}^2 = 33.716 \text{ m}^2$ 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 revizyon çalışması yapılan alanda 17.716 m² yeşil alan ayrılmıştır.

erc

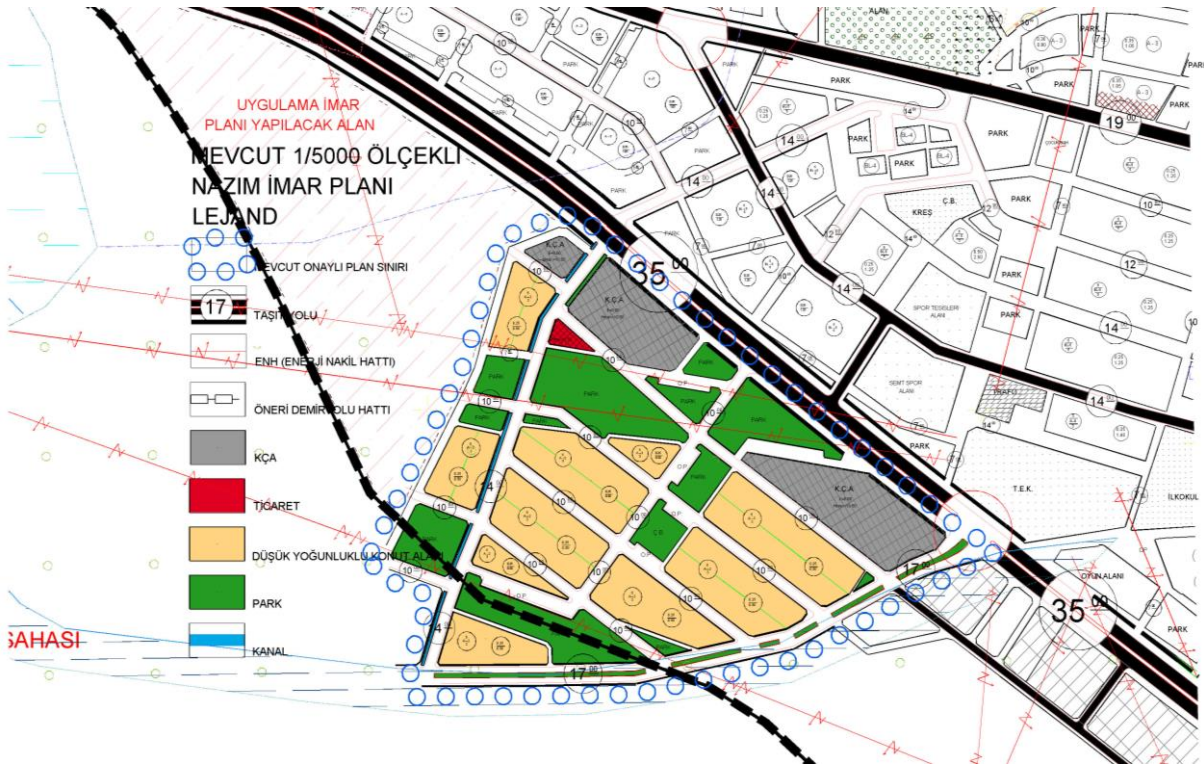
KULLANIM	MEVCUT PLAN		REVİZYON PLAN		
	ALAN (M2)	YÜZDE (%)	ALAN (M2)	YÜZDE (%)	DOP
TİCARET	569	0.46	-	-	
KÇA	16100	13.01	-	-	
TİCK (E=0.60)	-	-	21612	17.47	
KONUT (0.25 - 0.50)	41097	33.21	-	-	
KONUT (E = 0.50)	-	-	56016	45.27	
PARK	21706	17.54	17716	14.32	37.27
KANAL	861	0.70	1348	1.09	
YOL + OTOPARK	43410	35.08	27051	21.86	
TOPLAM	123743	100.00	123743	100.00	

Tablo 1. Meri İmar Planı ve Plan Revizyonu Arazi Kullanım Dağılımları

*** Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Mahkemece iptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın birebir küçültülmüş hali şeklinde olduğu için, arazi kullanım dağılımlarının sağlıklı fikir vermediği düşünülmektedir. İptal edilen 1/1000 plana göre hesaplanarak tabloya yansıtılmıştır.**

* Plan revizyonuna girmeyen; Ancak 35 m.'lik taşıt yolunda kalan ve 702 ada, 250 parsel mülkiyetinde olan 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.

6.2. Meri İmar Planı ve Plan Revizyonu Karşılaştırması



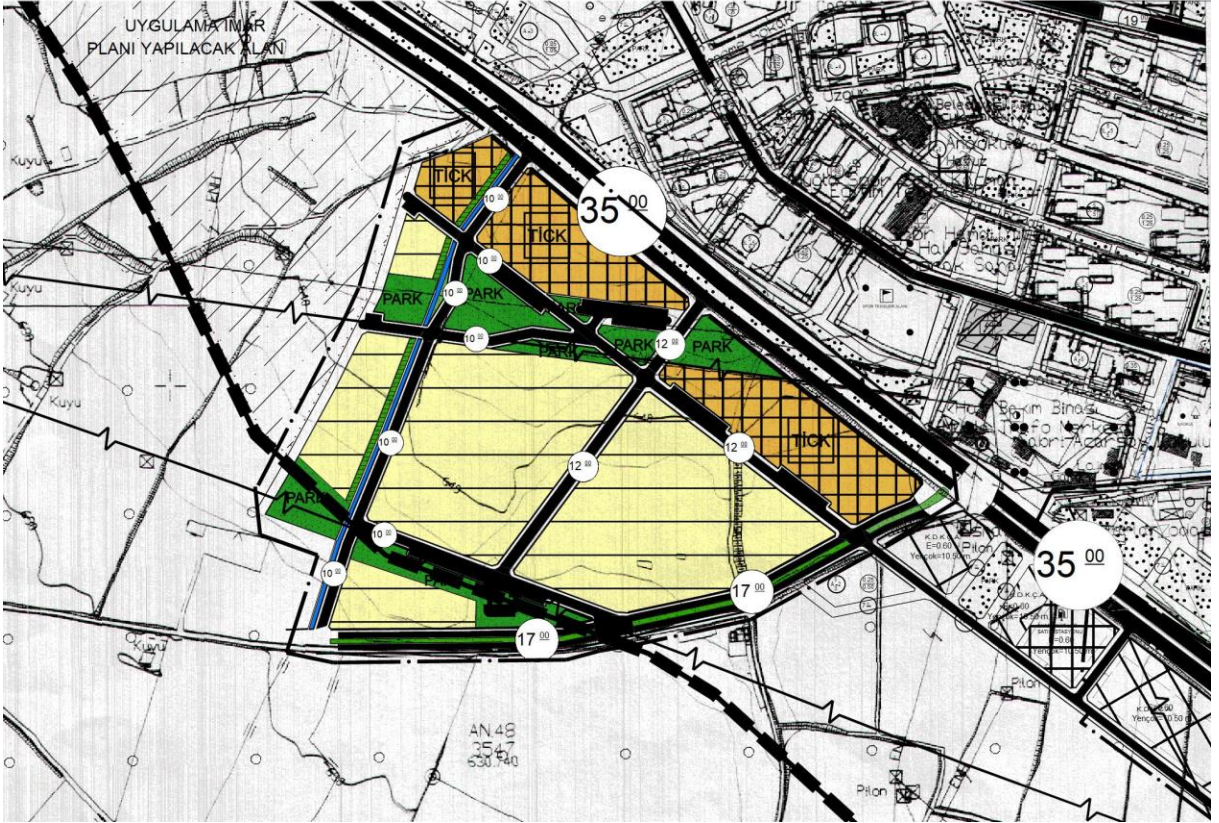
Resim 3. Revizyona Konu Parsellerin Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki durumu

erc



Resim 4. Revizyona Konu Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

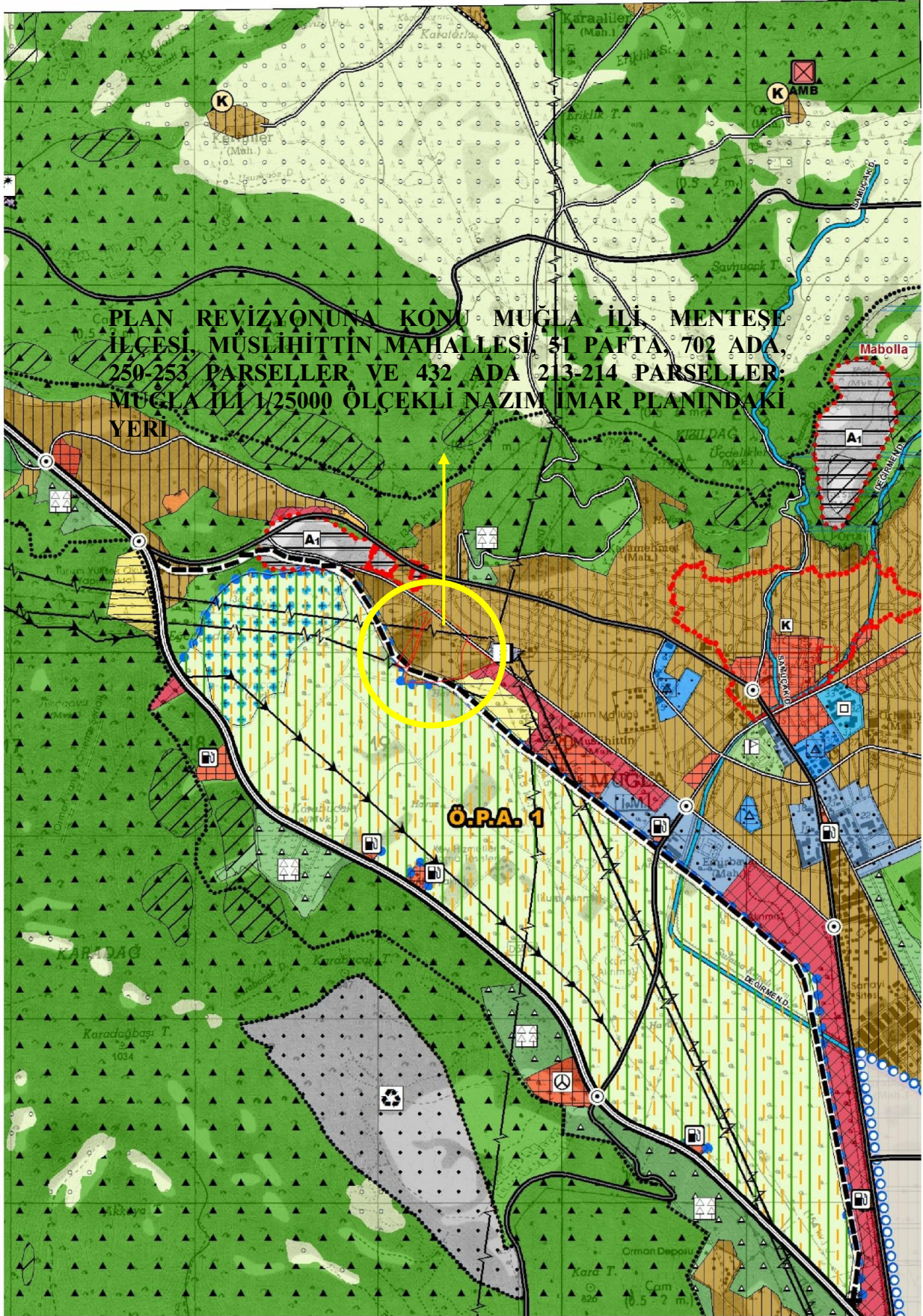


Resim 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

erc

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

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



erc

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

FOTOĞRAF KROKİSİ

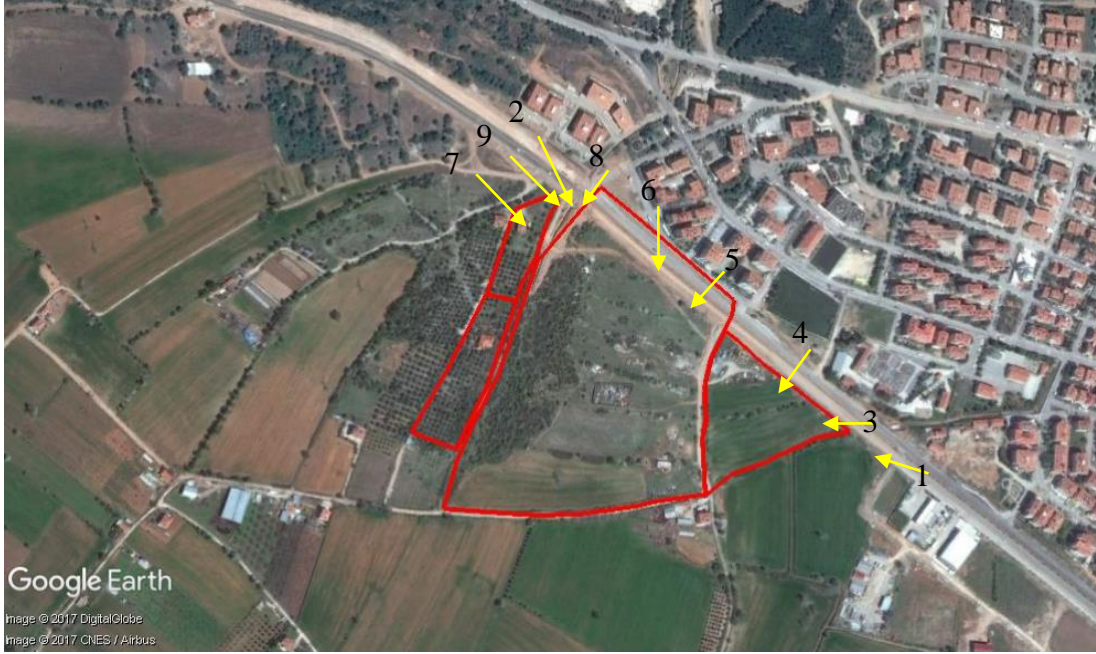


Foto : 1



Foto :2



Foto :3



Foto :4

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