



**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, MUSLİHİTTİN MAHALLESİ,  
432 ADA 279 PARSEL, RESMİ KURUM ALANI  
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU**



**T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü  
2022**

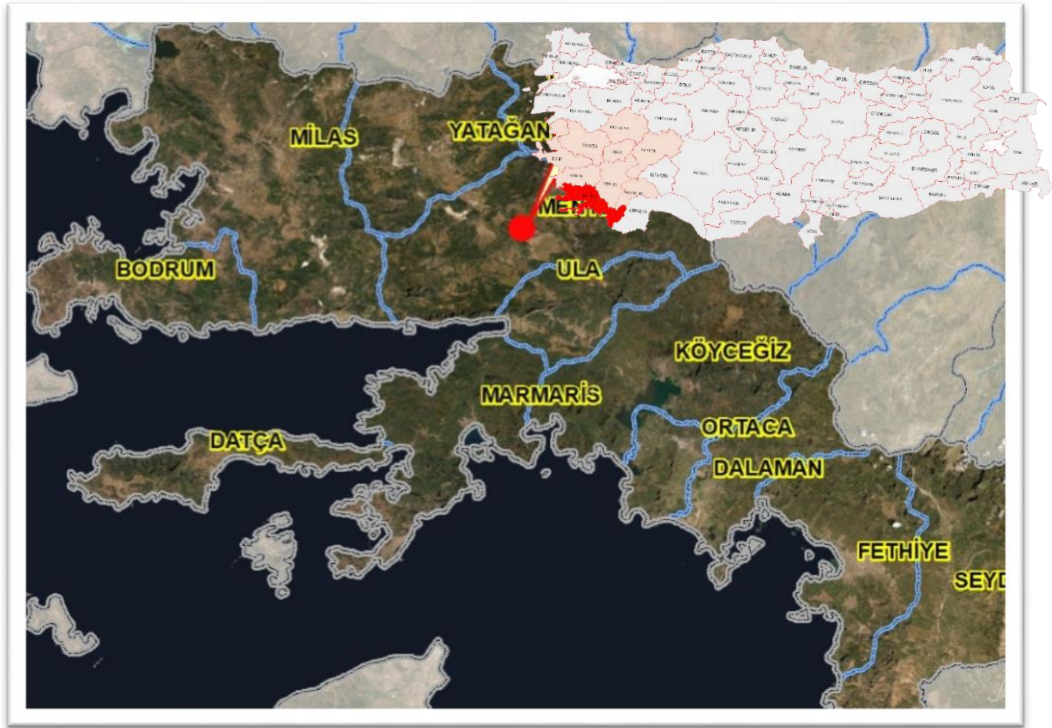
## İçindekiler

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>1-3</b>
1.1. Planlama Alanının Yeri ve İdari Sınırları .....	1-3
1.2. Ulaşım.....	1-4
1.3. Bilgi Paftası .....	1-5
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>2-6</b>
2.1. Üst Ölçekli Plan ve Plan Hükümleri (1/100.000).....	2-6
2.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Hükümleri (1/25000).....	2-7
2.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5000) .....	2-9
2.4. Meri Uygulama İmar Planı (1/1000) .....	2-9
<b>3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>3-10</b>
3.1. Jeolojik ve Jeomorfolojik Özellikler .....	3-10
3.2. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	3-10
3.2. Mülkiyet Yapısı .....	3-14
3.3. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler .....	3-16
3.4. Fotoğraflar .....	3-16
<b>4. PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>4-18</b>
4.1. Planlama Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı.....	4-18
4.2. Halihazır Harita .....	4-19
4.3. Öneri Plan .....	4-23
<b>5. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>5-25</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. Planlama Alanının Yeri ve İdari Sınırları

Plan değişikliğine konu alan; Ege Bölgesinin güneyinde yer alan Muğla ili, Mentеше ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada 279 parsel numaralı alanı ve parsele ulaşım için kullanılacak yolu kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarındaki niteliği makilik-fundalık olup yüzölçümü 84.977,81 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın 2 yıl süreli ön tahsisi, 08.07.2021 tarihli ve 1307390 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün yazısında belirtildiği üzere 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47. maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. maddesinin (ç) bendi kapsamında uygun görülmüştür.



Harita 1: Muğla İlçeler Haritası

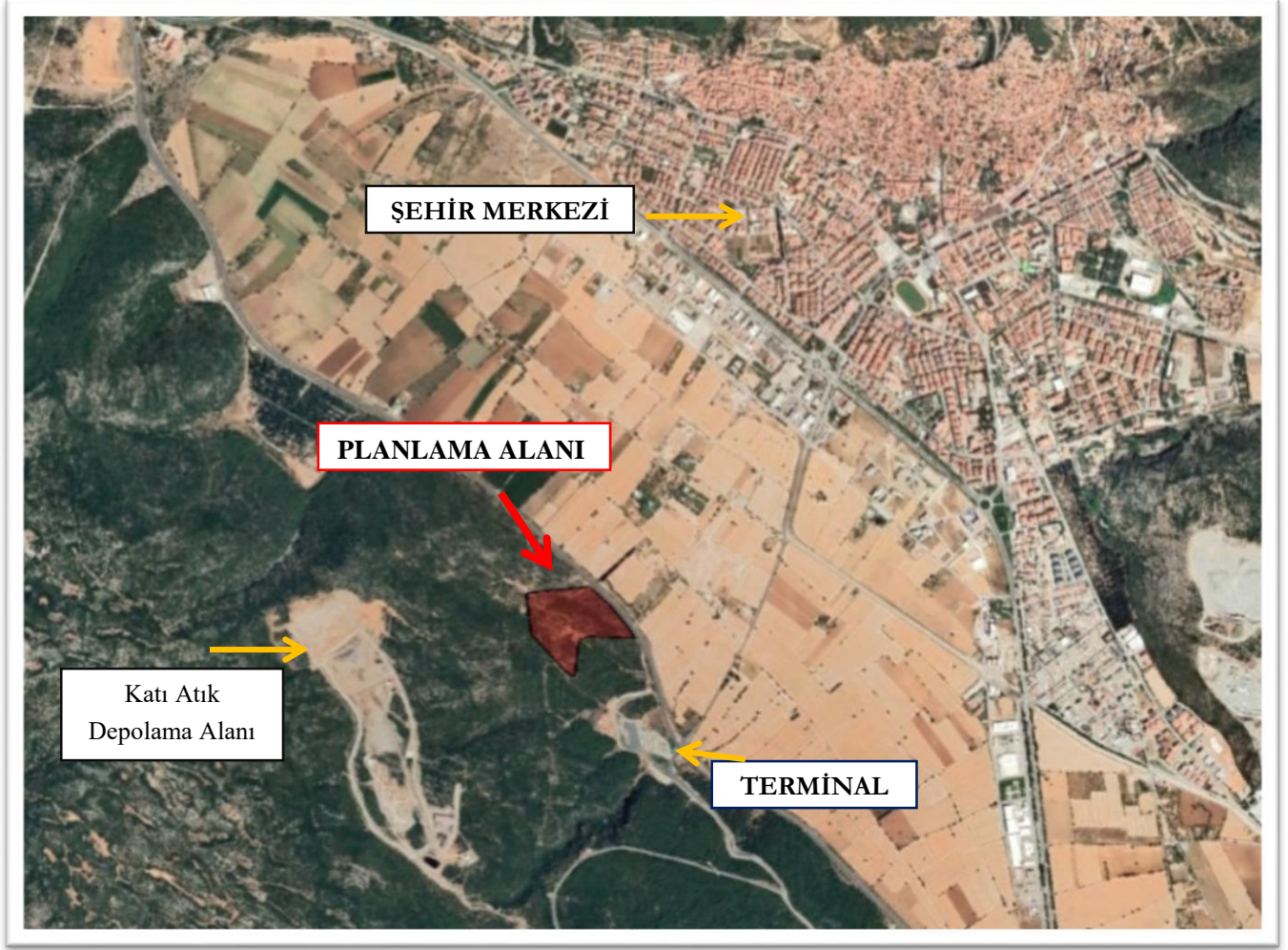
Muğla İli, Ege Bölgesinin güneyinde yer almakta olup Mentеше ilçesi ise ilin merkezinde bulunmaktadır. Toplam alanı 12.716 km<sup>2</sup> olan Muğla ilinin 4 komşusu vardır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğu yönünde Denizli ve Burdur, doğu yönünde ise Antalya illeri ile batı ve güney batı yönlerinden de Ege ve Akdeniz ile çevrilidir.

TÜİK 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Muğla il nüfusu 983.142 kişidir. 6360 sayılı Büyükşehir Kanunu kapsamında 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi teşkilatı kurulmuştur. Muğla ili; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, **Mentеше**, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmaktadır.





### 1.3. Bilgi Paftası



Harita 3: Uydu Görüntüsü





## Plan Hükümleri:

### 8.10. Orman Alanları

8.10.1. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

8.10.2. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

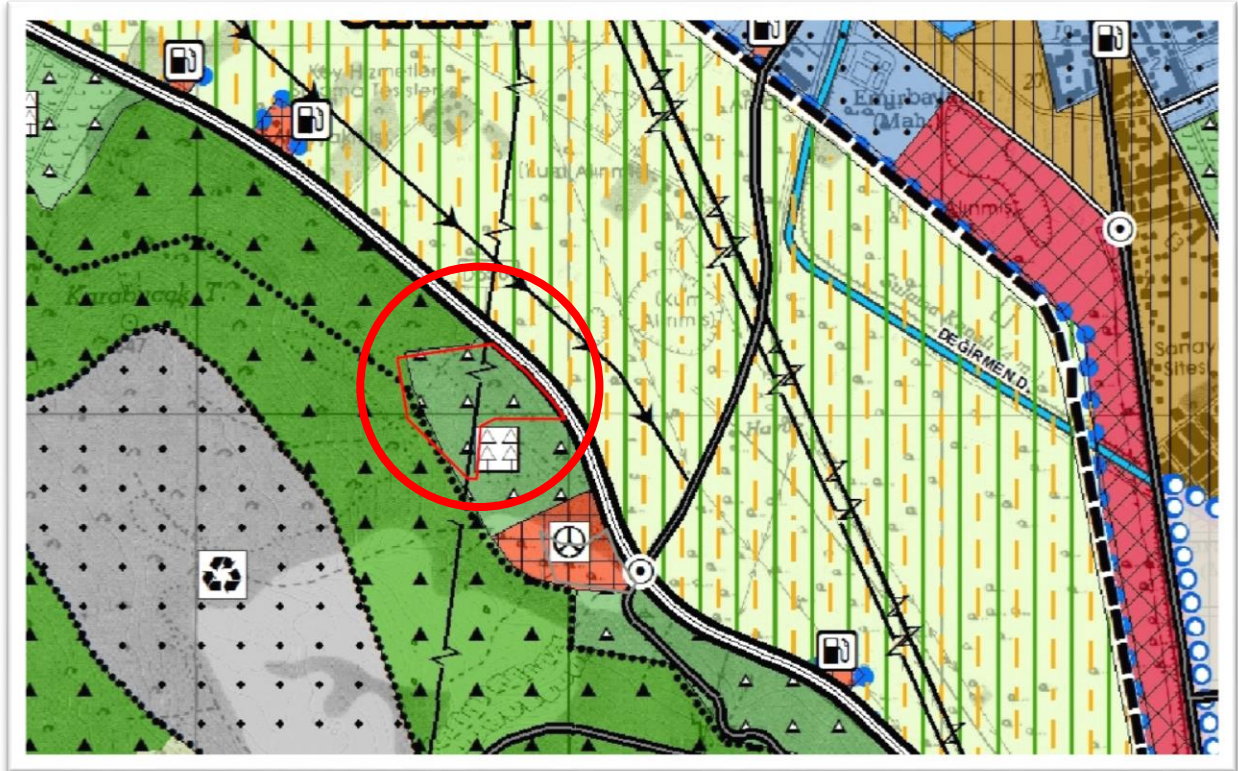
8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş, tarım arazisi vasfındaki parsellerde 8.3. Tarım Arazileri plan hükümleri geçerlidir.

## 2.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Hükümleri (1/25000)

Planlama alanı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/10/2017 tarihli ve 330 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ağaçlandırılacak Alan" ve kısmen "Orman Alanı" ile "Yol" tanımlı alanda kalmaktadır.



Harita 5: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu  
(Ağaçlandırılacak Alan ve kısmen Orman Alanı ile Yol)

## **1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri:**

### **5.2.2. Kamu Hizmet Alanı (Resmi Kurum Alanı)**

5.2.2.1. *Bu alanlarda, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir. Bu planla önerilen ve/veya alt ölçekli imar planlarında önerilecek olan resmi kurum alanlarındaki yapılanma koşulları bu planlarda belirlenecektir.*

### **5.10. Orman Alanları**

5.10.1. *6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 6831 sayılı Orman Kanunu'nda belirtilen ormanların bakımı, korunması, geliştirilmesi ve işletilmesi amaçlı tesisler dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yenilenebilir enerji tesislerinin yapılabilmesi için o alanın orman niteliğini kaybetmiş olması esastır.*

5.10.2. *Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.*

5.10.3. *Bu planda orman olarak gösterilmiş alanlarda, özel mülkiyete konu olan arazilerde, bu planın tarım alanlarına ait plan hükümleri geçerlidir. Ancak, kadastral bir yola cephesi bulunan parsellerde yapı yapılabilir.*

### **5.11. Ağaçlandırılacak Alanlar**

5.11.1. *Bu alanlar, erozyon tehlikesi olan, jeolojik sakıncalı alanlar, topoğrafik ve toprak özellikleri ile peyzaj değerleri gibi nedenlerle ağaçlandırılması önerilen alanlardır.*

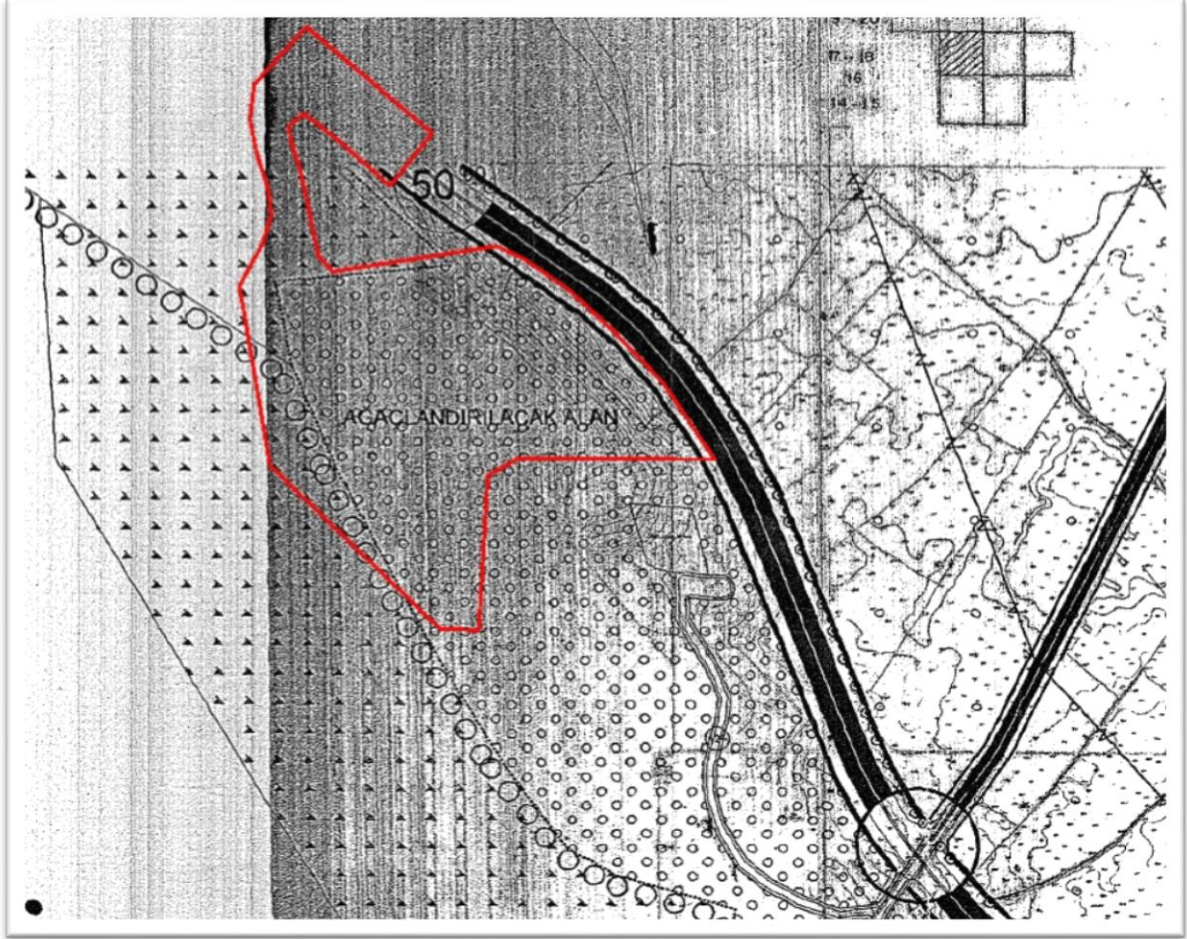
5.11.2. *Bu alanlardaki özel mülkiyetlerde, bu planda tarımsal niteliği korunacak alanlara ait plan hükümleri geçerlidir. Ancak kadastral bir yola cephesi bulunan parsellerde yapı yapılabilir.*

5.11.3. *Devletin hüküm ve tasarrufundaki alanlarda planlanan ağaçlandırılacak alanlar kesinlikle satışa, tahsise, takasa, izne, irtifak ve üst (inşaat) hakkına konu edilemez.*



### 2.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5000)

Söz konusu planlama alanı 20.02.2004 tarihli ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan", Yol, kısmen "Orman Alanı" ve kısmen plan dışı tanımlı alanda kalmaktadır.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı  
(Ağaçlandırılacak Alan, kısmen Orman Alanı, kısmen plan dışı alan)

### 2.4. Meri Uygulama İmar Planı (1/1000)

Söz konusu alanda herhangi bir uygulama imar planı bulunmamaktadır.



### KIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Muğla İli Menteşe İlçesi Muslihittin Mahallesinde yer alan, 432 ada, 279 parsel ve çevresi 13.69 hektarlık alana inşa edilmesi planlanan "hizmet binası ve yol" için Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanması amaçlanmaktadır. İnceleme alanı 1/1000 ölçekli N20-C-08-A-1-A, N20-C-03-D-4-D, N20-C-07-B-2-B, N20-C-02-C-3-C paftalarında ve 1/5000 ölçekli N20-C-02-C, N20C-07-B, N20-C-03-D, N20-C-08-A paftalarında yer almaktadır. Hazırlanan rapor Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne sunulacaktır. Bu amaçla inceleme alanına gidilmiş, arazi gözlemleri, sondaj verilerden yararlanılarak Jeolojik yapı, tektonizma, eğim dereceleri, afet durumu, yeraltı ve yerüstü su durumları araştırılmıştır. Bu veriler ışığında inceleme alanının imar planına esas projelendirilmesinde yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu sahanın imar planı bakımından uygun olan alanlar, stabilite, taşıma problemlerinin olduğu alanlarda alınması gerekentedbirler ve önlemler belirtilmiştir
2. İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
3. İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
4. İnceleme alanında su baskını riski yoktur.
5. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında gösterilmiştir.
6. **Önlemler Alan 2.2(ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında yol açıldıktan sonra oluşacak şevler sebebiyle stabilite ve kaya düşmesi sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler önlemler alanlar 2.2(ÖA-2.2) kapsamına alınmıştır. Bu tür alanlarda drenaj, istinat duvarı, kazıklı istinat

Emirbeyazıt Mahallesi Recai Güreli Caddesi Bakkaloğlu Pasajı No:38 Kat:1 Daire:103

Menteşe/MUĞLA

Tel: 0(252) 214 22 93

GSM: 0 (532) 582 97 68

e-Posta: majesmuhendislik@gmail.com



duvarı, ankraj, tel kafes, hendek,şev açısının düşürülmesi, düşme riski olan kayaların yerinden sökülerek yapılan ıslah edilmesi vb. yöntemlerle önlemler alınabilir.

7. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

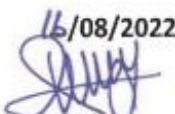
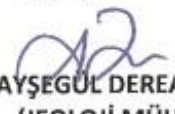

<b>Sorumlu Jeofizik Mühendisinin:</b> <b>Adı Soyadı: Özkan KÜÇÜK</b> <b>Oda Sicil No: 6501</b> <b>T.C.K.N.: 64954074098</b> <b>İmza:</b>  <b>UZTEKNİK YERBİLİMLERİ</b> <i>Jeofizik Müh. Özkan KÜÇÜK</i> Cumh. Mh. No: 45/11 Yatağan/MUĞLA Tel: 0(252) 214 22 93 Yatağan T.C. No: 649 540 740 98 Dp. No: 437/2016 Oda Sic. No: 6501	<b>MAJES</b> <b>Sorumlu Jeoloji Mühendisinin:</b> <b>Adı Soyadı: Coşkun ÇATALKAYA</b> <b>Oda Sicil No: 3768</b> <b>T.C.K.N.: 22745475882</b> <b>İmza:</b>  <b>MAJES LTD.ŞTİ.</b> Recai Güreli Cad. Bakkaloğlu Psj. No:38/103 Tel:0.252 214 22 93 Fax:212 69 32 / MUĞLA Mersis No:081 00 38 040 0019 Muğla V.D. 610 003/04 T.C.Sic. No:Muğla/2531
--	---

Emirbeyazıt Mahallesi Recai Güreli Caddesi Bakkaloğlu Pasajı No:38 Kat:1 Daire:103  
Menteşe/MUĞLA  
Tel: 0(252) 214 22 93  
GSM: 0 (532) 582 97 68  
e-Posta: majesmuhendislik@gmail.com


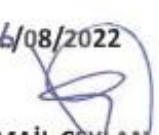
		MUĞLA
		MENTEŞE
		---
KÖY/MAH		MUSLIHİTTİN
MEVKİİ		---
PAFTA	1/5000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli	N20-c-02-c, N20-c-03-d, N20-c-07-b, N20-c-08-a N20-c-02-c-3-c, N20-c-03-d-4-d, N20-c-07-b-2-b, N20-c-08-a-1-a
ADA		432
PARSEL		279 Parsel, Yol ve Çevresi
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ		1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 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**

<p>16/08/2022</p>  <p>AYFER KURDU (JEOLJİ MÜH.)</p>	<p>16/08/2022</p>  <p>AYŞEGÜL DEREAGZI (JEOLJİ MÜH.)</p>	<p>16/08/2022</p>  <p>LAMİSER ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)</p>
--	---	--

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

<p>16/08/2022</p>  <p>FADİL ÖZTATLICI ŞUBE MÜDÜR V.</p>	<p>16/08/2022</p>  <p>İSMAİL CEYLAN İL MÜDÜR YRD. V. P.</p>
--	--

  
ONAY ÖZÜL  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ


Resim 1: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onayı

### 3.2. Mülkiyet Yapısı

Planlama alanında sadece Muğla ili, Mentеше ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada 279 parsel numaralı 84.977,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz bulunmakta olup tapu kayıtlarındaki niteliği makilik ve fundalıktır.


Bu alanın 2 yıl süreli ön tahsisi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 08.07.2021 tarihli ve 1307390 sayılı yazısında belirtildiği üzere 50.000 m<sup>2</sup>lik kısmının il emniyet müdürlüğü kampüsü yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü), geriye kalan 34.977,81 m<sup>2</sup>lik kısmının ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü birimlerinin bir araya toplanılması ve diğer Bakanlığımız hizmetlerinde değerlendirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü hizmetlerinde kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis taleplerinin, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47. maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101. maddesinin (ç) bendi kapsamında uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ		K-Q TSE-ISO-EN 9000			
İl	Mahalle/Köy				
Muğla	Mentеше		Muslihittin		
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
432	279	84.977,81	Makilik Ve Fundalık		N20c02c3e-N20c03d4d



Resim 2: Mülkiyet Durumu





T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 33685449-400/07[3121-134415] - **1307390** 08.07.2021  
Konu: Muğla ili, Menteşe ilçesi, Muslihittin mah., 279 parsel

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA  
(Emniyet Genel Müdürlüğü)

İlgi : a) Muğla Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 11/01/2021 tarihli ve 60420 sayılı yazısı;  
b) Muğla Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 02/03/2021 tarihli ve 366403 sayılı yazısı;

İlgi (a, b) yazılarda; Muğla ili, Menteşe ilçesi, Muslihittin mahallesinde bulunan 432 ada, 279 parsel numaralı, 84.977,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "makilik ve fundalık" vasıflı, 1/25000 ölçekli uygulama nazım imar planında "ağaçlandırılacak alan" olarak ayrılmış olan, mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın, 50.000,00 m<sup>2</sup>'lik kısmının "il emniyet müdürlüğü kampüsü" yapılmak üzere tahsisinin İçişleri Bakanlığının (Emniyet Genel Müdürlüğü) 25/12/2020 tarihli ve 81720 sayılı yazısıyla talep edildiği ve geriye kalan 34.977,81 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü birimlerinin bir araya toplanması ve diğer Bakanlığımız hizmetlerinde değerlendirilmesi" amacıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü hizmetlerinde kullanılmak üzere Bakanlığımıza tahsisinin talep edildiği ve söz konusu taşınmaz ile ilgili plan değişikliği çalışmalarının belediye tarafından yürütülmekte olduğu bildirilmektedir.

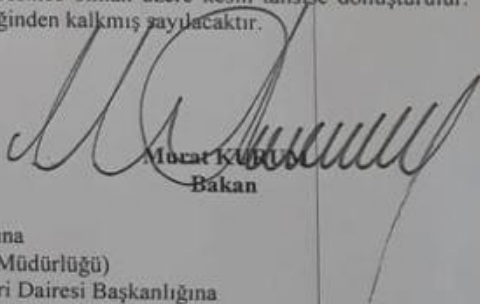
Buna göre; 2018/11 sayılı İç Genelgemiz dikkate alınmak ve imar planı tadilatı kaydıyla söz konusu taşınmazın;

-50.000,00 m<sup>2</sup>'lik kısmının "il emniyet müdürlüğü kampüsü" yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü);  
-34.977,81 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü birimlerinin bir araya toplanması ve diğer Bakanlığımız hizmetlerinde değerlendirilmesi" amacıyla Bakanlığımıza (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı);

2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47'nci maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görülmüştür.

Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ön tahsis süresi içerisinde tahsis amacına uygun yatırımın yapılmasına veya yatırımın tamamlanarak kullanılmasına başlanıldığı takdirde Valilikten (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz/rica ederim.

  
Mehmet KILIÇ  
Bakan

Gereği :  
Muğla Valiliğine  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi :  
İçişleri Bakanlığına  
(Emniyet Genel Müdürlüğü)  
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No:278  
Eskişehir Devlet Yolu Çankaya/ANKARA

Ayrıntılı bilgi için: Mahmut AYDOĞDU  
Tel: (0312) 586 38 64

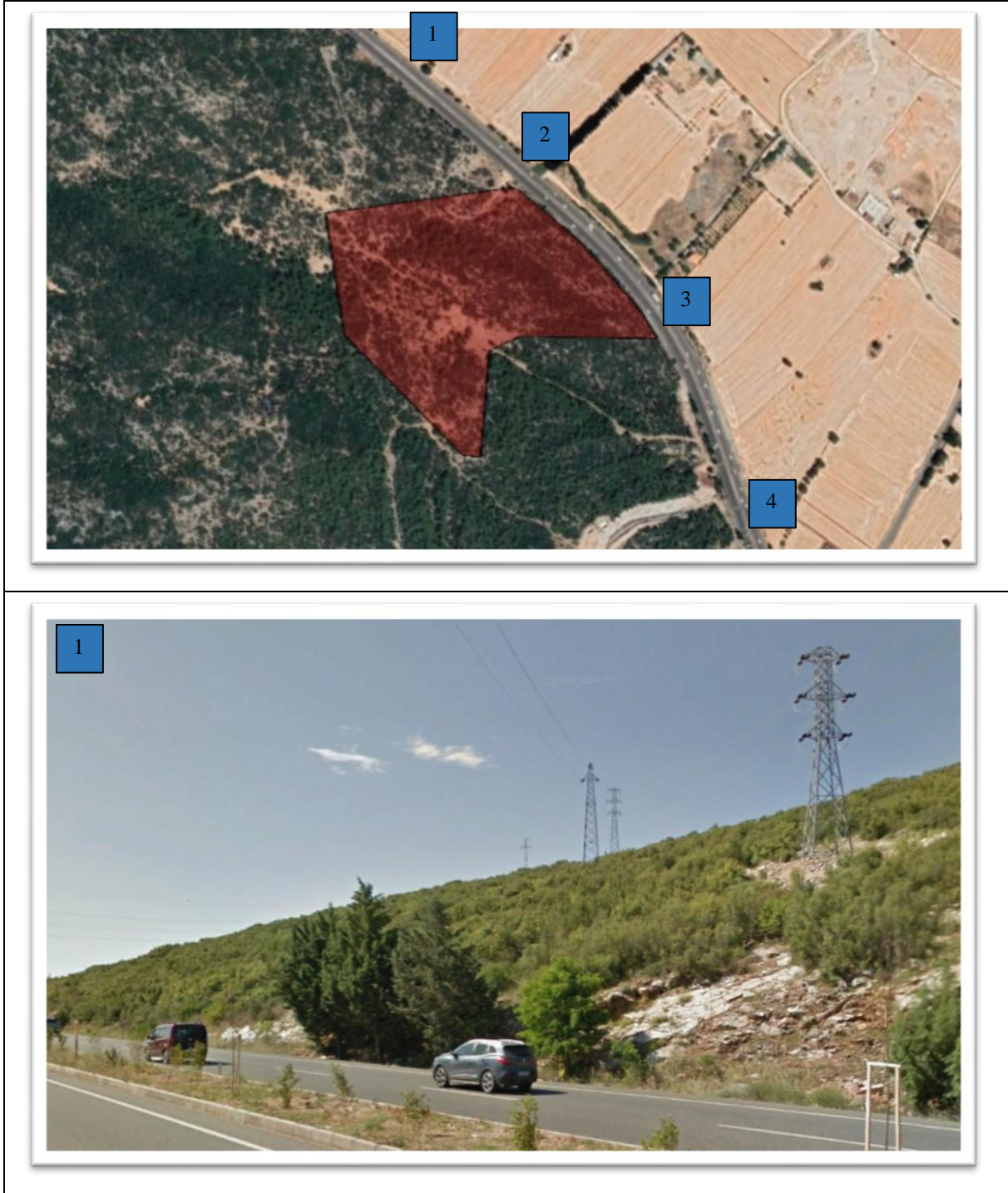
Resim 3: Tahsis Yazısı

### 3.3. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler

Söz konusu planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Alan üzerinde enerji nakil hatları geçmekte ve arazi üzerinde bu hatların taşıyıcı direkleri bulunmaktadır.

Arazi doğal hali ile korunmuş olmakla birlikte üzerinde yoğunlukla makilik bitki örtüsü bulunmakta olup yer yer çam ve çeşitli ağaçlar da yer almaktadır. Arazinin devlet yoluna cepheli kısmı (*doğu bölümü*) dik yapıda başlayarak yaklaşık %10-14 arası eğimle geri tarafına (parselin batı cephesi) doğru uzanmaktadır.

### 3.4. Fotoğraflar









## 4. PLAN TEKLİFİ

### 4.1. Planlama Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

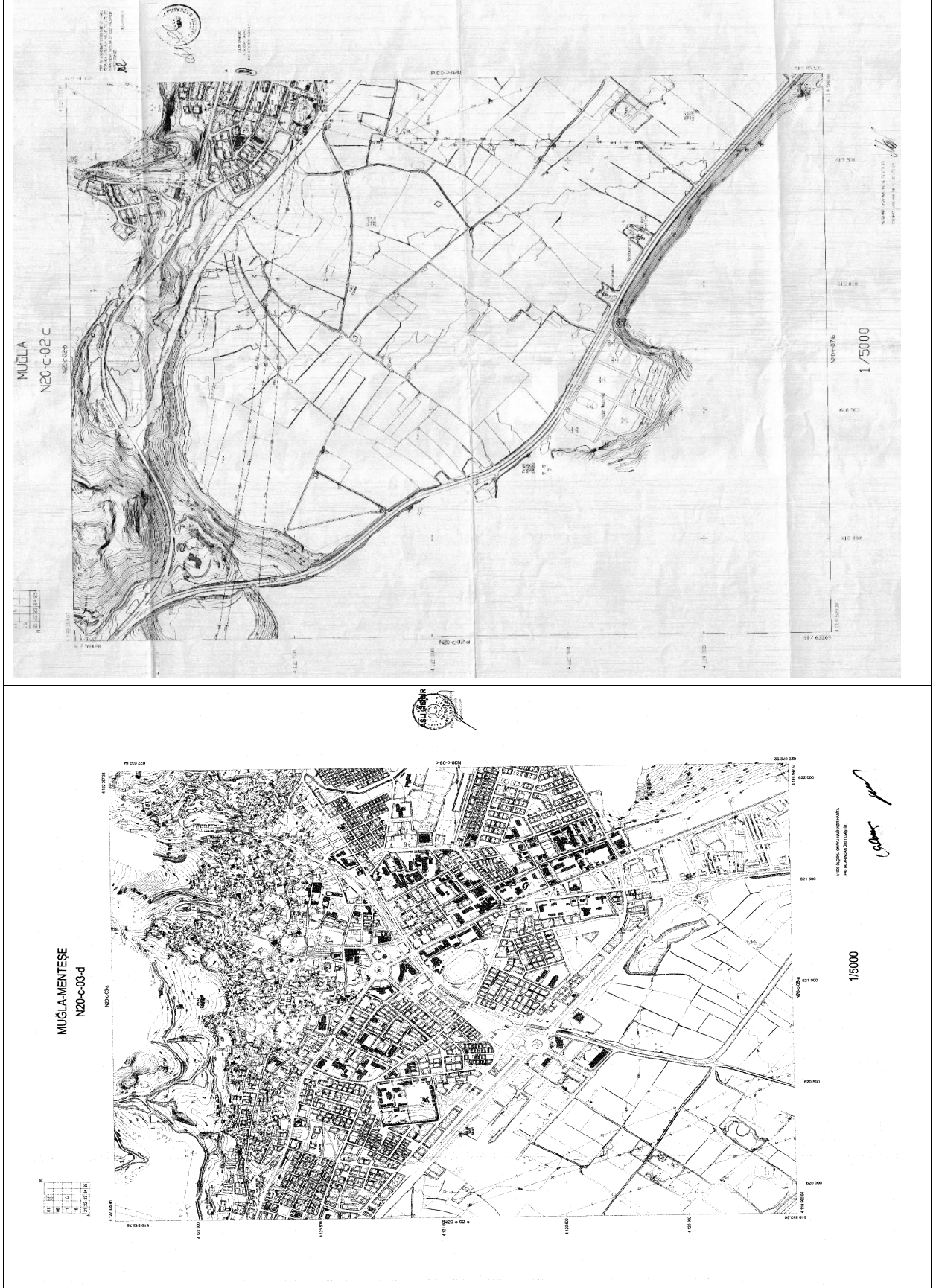
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 08.07.2021 tarihli ve 1307390 sayılı ön tahsis yazısından ve Muğla Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün 25.11.2021 tarihli ve 81380 sayılı yazısından anlaşılacağı üzere Muğla ili, Menteşe ilçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada 279 parsel sayılı 84.977,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 50.000 m<sup>2</sup>lik kısmında Muğla Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü tarafından kullanılmak üzere hizmet binası, idari ve sosyal tesisler, lojman ve diğer hizmet binaları yapılması ve taşınmazın 34.977,81 m<sup>2</sup>lik kısmında da Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve bağlı birimleri tarafından kullanılmak üzere hizmet binası, vb. yapıların yapılabilmesi amacıyla planlama çalışması yapılmaktadır.

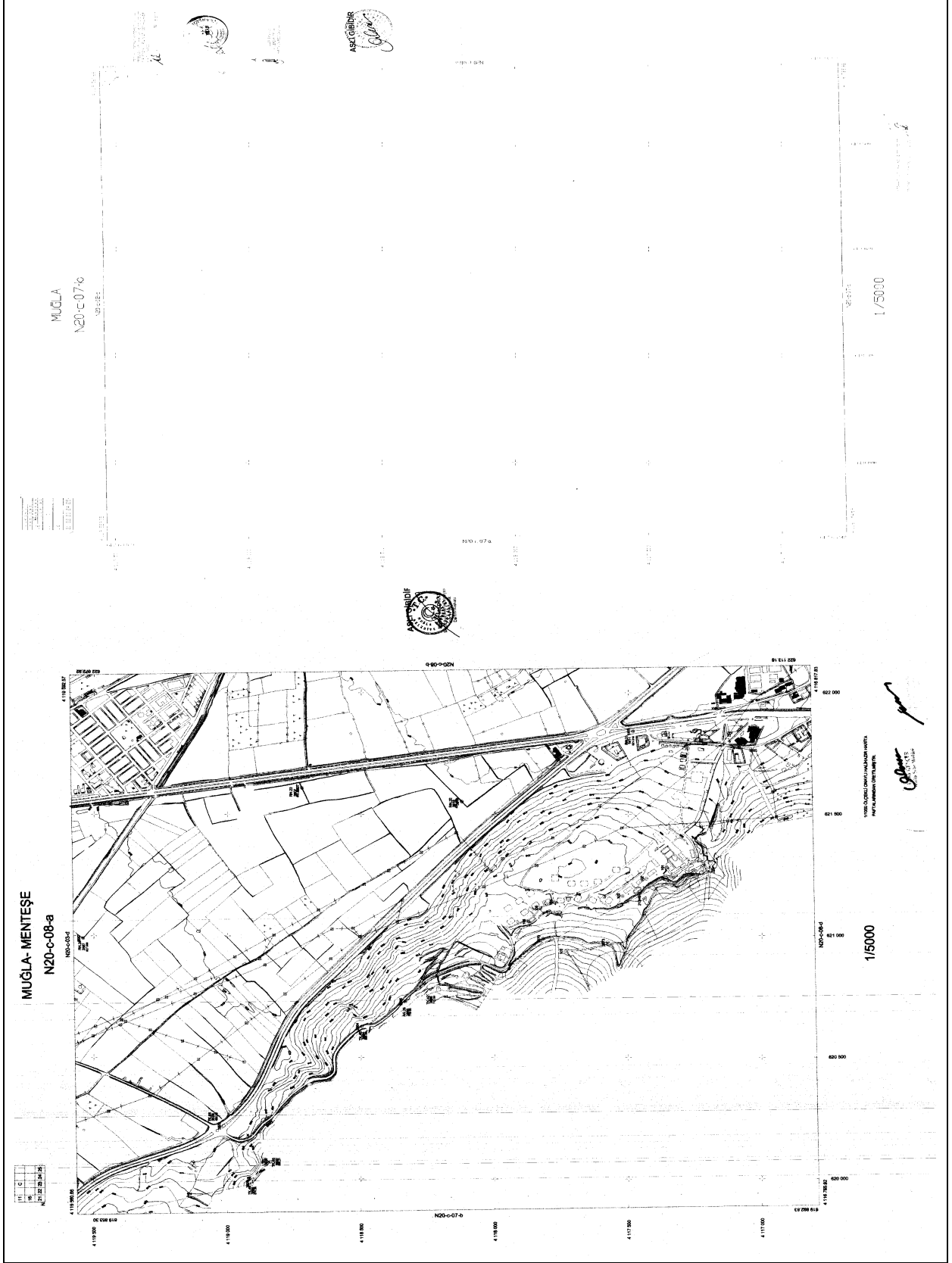
10/07/2018 tarihli 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin **97. maddesinin 4/ç bendinde** yer alan “*Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek*” hükmü ile;

**102. maddesinin 1/a bendinde** yer alan “*Yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, her tür ve ölçekte fiziki planlara ve uygulamalara esas teşkil eden üst ölçekli mekânsal strateji planlarını ve çevre düzeni planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve uygulamanın bu stratejilere göre yürütülmesini sağlamak*” hükümleri uyarınca üst ölçekli planlarda belirlenen yapılaşma koşulları çerçevesinde “**Resmi Kurum Alanı**” amaçlı plan çalışması yapılması amaçlanmıştır.

## 4.2. Halihazır Harita

Planlama alanında 4 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita bulunmakta olup ITRF 96 koordinat sisteminde hazırlanan N20-c-02-c, N20-c-03-d, N20-c-07-b ve N20-c-08-a paftaları 31/05/2007 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır.

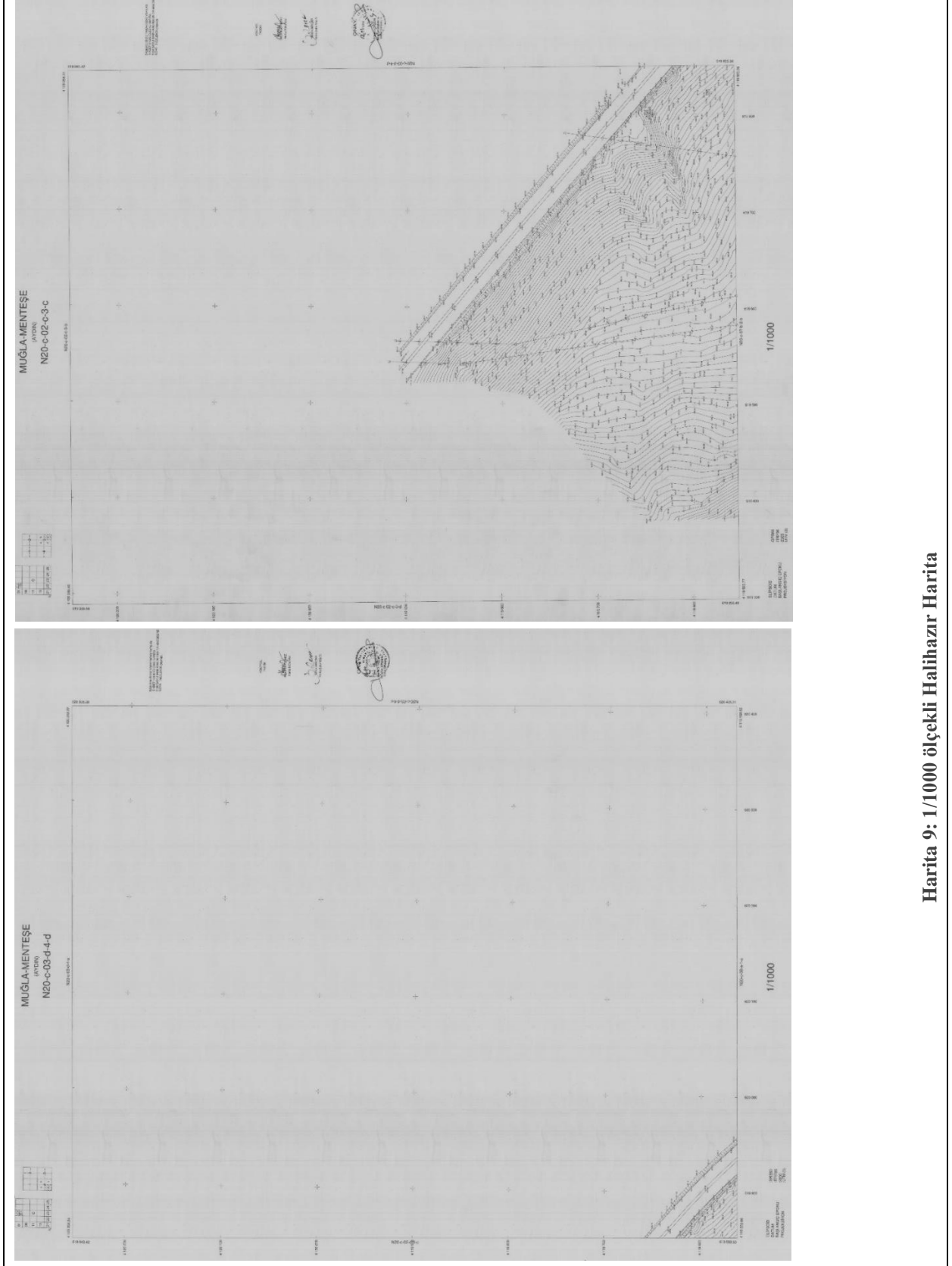




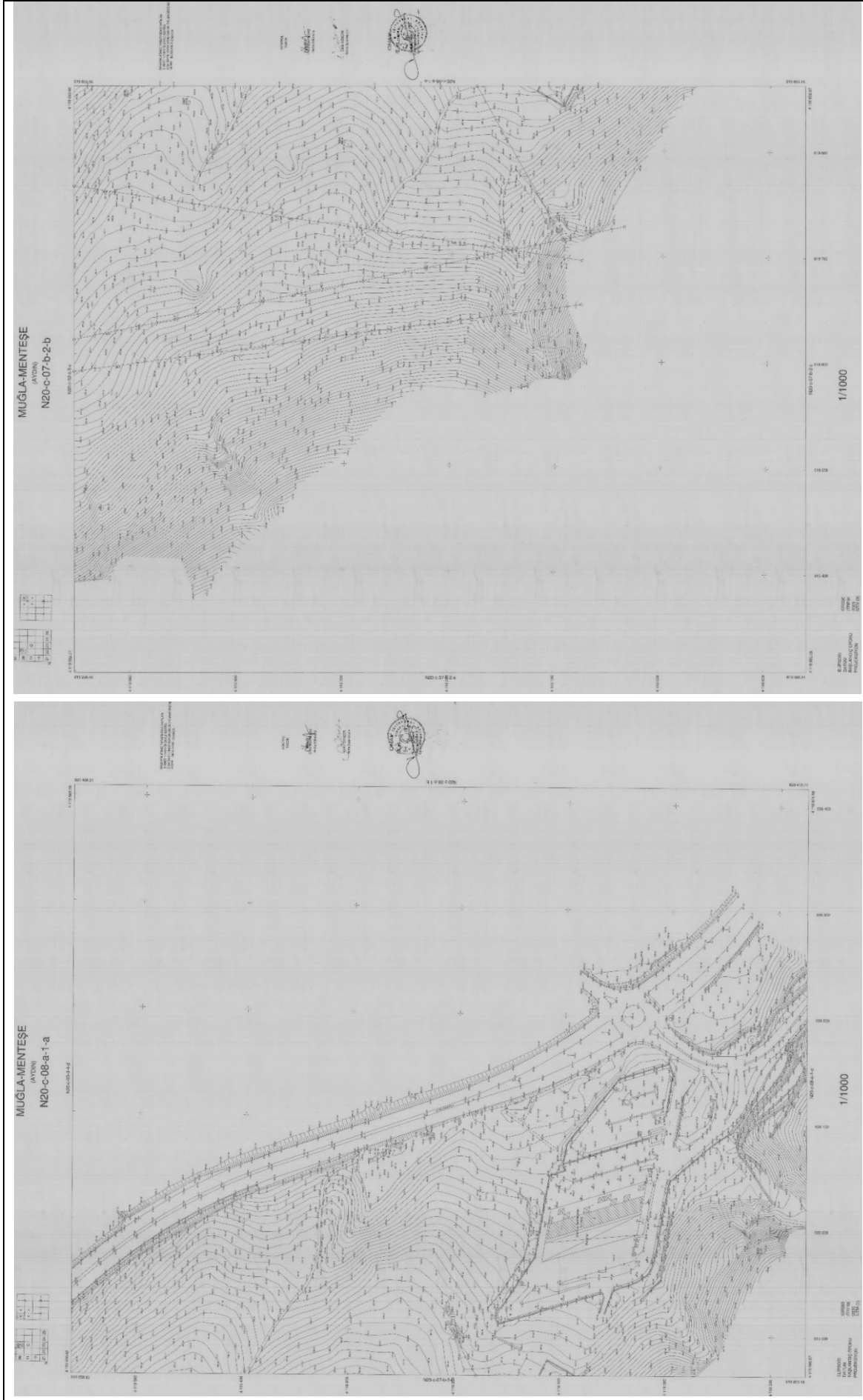
Harita 8: 1/5000 ölçekli Halihazır Harita



Planlama alanı 4 adet 1/1000 ölçekli halihazır pafta sınırları içinde kalmaktadır. UTM (3) projeksiyonunda ve ITRF 96 datumunda hazırlanan N20-c-02-c-3-c, N20-c-03-d-4-d, N20-c-07-b-2-b ve N20-c-08-a-1-a paftaları Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 12/02/2019 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 9: 1/1000 ölçekli Halihazır Harita



Harita 10: 1/1000 ölçekli Halihazır Harita

### 4.3. Öneri Plan

#### -1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Muğla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılarak söz konusu alan **Kamu Hizmet Alanı** olarak planlanmıştır. Ayrıca tahsise konu alana ulaşım amaçlı taşıt yolu da planlanmış olup planlama alanı toplamda yaklaşık olarak 10,25 hektar büyüklüğündedir.

#### Alan Dağılım Tablosu

ALAN KULLANIMI	MEVCUT		ÖNERİ	
	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
<b>Kamu Hizmet Alanı</b>	0	0	73.457,62	71,53
<b>Yol</b>	8.044,82	7,84	23.095,74	22,52
<b>Pasif Yeşil Alan</b>	0	0	4.993,29	4,87
<b>Orman Alanı</b>	14.011,46	13,66	1.024,74	1
<b>Ağaçlandırılacak Alan</b>	80.515,11	78,50	0	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>102.571,39</b>	<b>100</b>	<b>102.571,39</b>	<b>100</b>





### **-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak söz konusu taşınmaz “Resmi Kurum Alanı” (İl Emniyet Müdürlüğü - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) olarak planlanmıştır. Yine meri 1/5000 ölçekli nazım planda Orman Alanı olarak gösterilen alanlar, tahsise konu alana ulaşım amaçlı olarak taşıt yolu şeklinde planlanmış, yolun dışında kalan bölümler ise orman alanı olarak bırakılmış olup planlama alanı toplamda yaklaşık olarak 10,25 hektar büyüklüğündedir.

-Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda yol kamulaştırma sınırları korunarak taşınmaza ulaşım amaçlı yol bağlantısı yapılacak alanda kavşak düzenlemesi önerilmiştir.

-Ayrıca Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından orman alanı ile sınır olan taşınmaz arasında 12 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

-Bununla birlikte TEİAŞ A.Ş.’nin görüşü doğrultusunda planlama alanı içinden geçen enerji nakil hatlarından yeterli koruma mesafesi belirlenmiş, 154 kV’lık hattın altında bulunan ve plan sınırı içindeki direğin bulunduğu alanı da kapsayacak şekilde pasif yeşil alan olarak bırakılmıştır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşü doğrultusunda da, yapılacak yapılara hizmet vermek üzere planlama sınırları içerisinde 1 adet trafo alanı planlanmıştır.

### **-Yapılaşma Koşulları:**

#### **Resmi Kurum Alanı:**

Emsal:**1,20**

Yençok: **20,00 metre (5 Kat)**

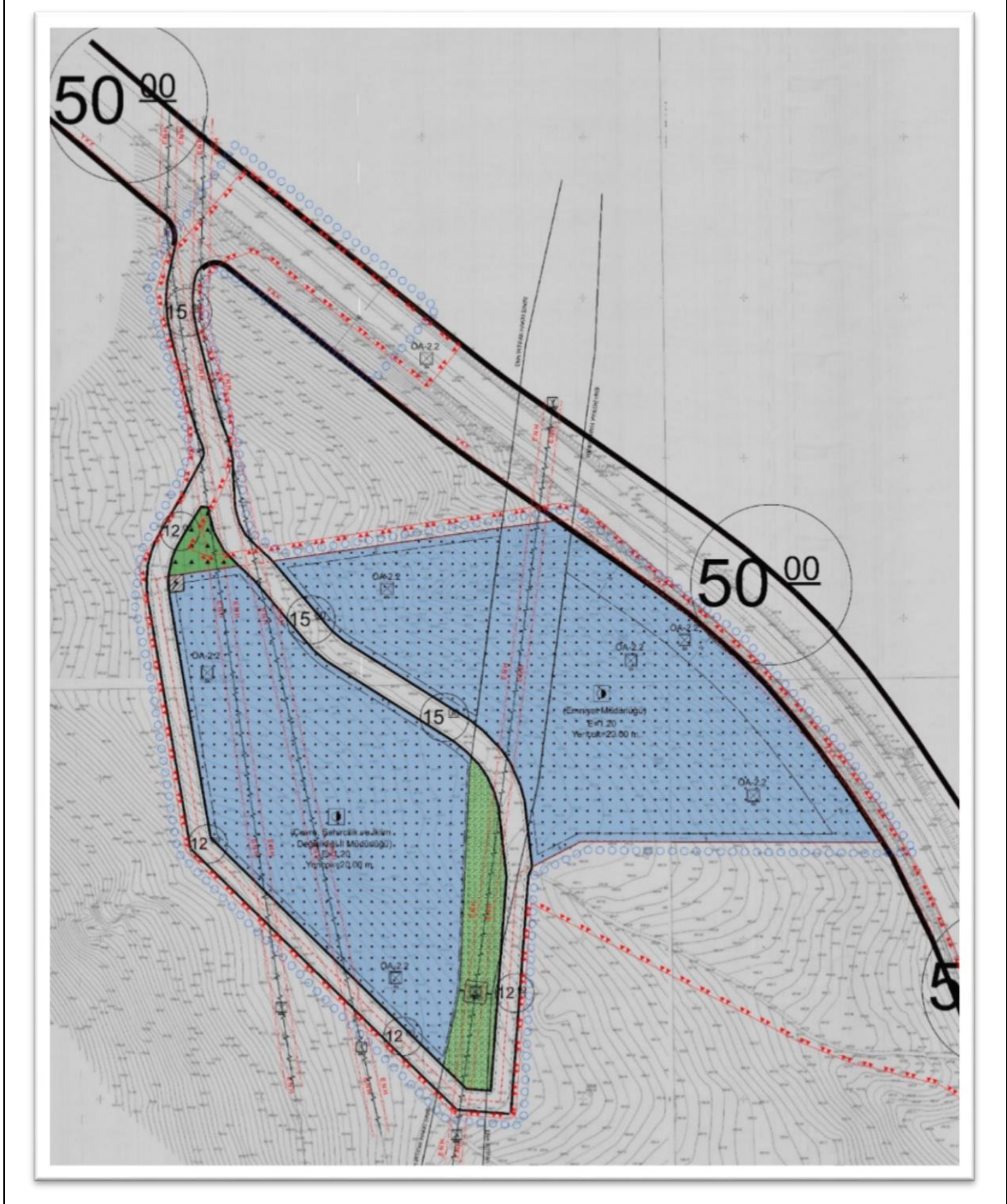
#### **Çekme Mesafeleri:**

Karayolundan **25 metre**, diğer yollardan **5 metre**.

Ayrıca enerji nakil hatlarından da koruma mesafesi olarak hatların sağından ve solundan **5’er metre** alan belirlenmiştir.

### **Alan Dağılım Tablosu**

<b>ALAN KULLANIMI</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Oran (%)</b>
<b>Resmi Kurum Alanı</b>	73.357,52	71,52
<b>Yol</b>	23.095,74	22,52
<b>Trafo Alanı</b>	100,1	0,1
<b>Pasif Yeşil Alan</b>	4.993,29	4,87
<b>Orman Alanı</b>	1.024,74	1
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>102.571,39</b>	<b>100</b>



## 5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kurum görüşleri rapor eki Cd içerisinde yer almaktadır.

**Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl  
Müdürlüğü) tarafından hazırlanan Muğla İli, Mentеше  
İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 432 ada 279 numaralı  
parselde “Resmi Kurum Alanı” yapılmasına ilişkin  
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 26 sayfadır-**