

MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, AKKAYA MAHALLESİ, ATA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ REVİZYON İMAR PLANI



1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Temmuz 2023

İÇİNDEKİLER

1. BAĞLI OLUNAN İDARENİN GENEL DURUMU.....	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	4
3. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	6
4. JEOLJİK ETÜT.....	8
5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	13
6.1. MUĞLA İLİ MENTEŞRE İLÇESİ AKKAYA MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU.....	13
7. MUĞLA İLİ MENTEŞRE İLÇESİ AKKAYA MAHALLESİ ATA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ	15
7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI.....	15

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Muğla İli'nin Ülkedeki Konumu.....	1
Harita 2. Muğla İli'nin Coğrafi Haritası.....	2
Harita 3. Muğla İli'nin İdari Bölünüşü.....	3
Harita 4. Muğla İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı.....	4
Harita 5. Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akkaya Mahallesi, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Konumu	5
Harita 6. Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akkaya Mahallesi, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Sınırı	6
Harita 7. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Yeni Küçük Sanayi Sitesi Mülkiyet Dağılımı	7
Harita 8. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda KSS Alanı ve Yakın Çevresi	11
Harita 9. Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda KSS Alanı ve Yakın Çevresi.....	12
Harita 10. 09.07.2020 Tarihinde Onanan Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	14
Harita 11. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Teklifi	18

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Yeni Küçük Sanayi Sitesi Mülkiyet Dağılımı	6
Tablo 2. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı	19

1. BAĞLI OLUNAN İDARENİN GENEL DURUMU

Muğla İli, coğrafi olarak çoğunluğu Ege, küçük bir kısmı da Akdeniz Bölgesi'nde, istatistiki olarak ise TR32 Aydın Alt-Bölgesi içerisinde bulunan, 2021 yılı itibariyle 84.680.273 kişilik Türkiye nüfusu içinde 1.021.141 kişilik nüfusu olan ve en büyük nüfusa sahip 24. ildir.

Muğla İli'nin batı ve güney kesimleri Ege Denizi'ne açılmaktayken, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda ise Antalya İli bulunmaktadır. Toplam uzunluğu 1.479 km. olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ildir.



Harita 1. Muğla İli'nin Ülkedeki Konumu

Muğla Kent Merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır.

İlde iki adet uluslararası havalimanı bulunmakta olup bunlardan biri Milas-Bodrum, diğeri ise Dalaman Havalimanı'dır. Turizm odaklı havayolu taşımacılığının yapıldığı bu iki havalimanından Dalaman Havalimanı merkeze 90 km, Milas-Bodrum Havalimanı ise 75 km. uzaklıktadır.

Muğla İli içerisinde yaklaşık 30 adet liman bulunmaktadır. Bunların büyük bir kısmı yat limanı iken Fethiye, Göcek, Marmaris, Datça, Bodrum ve Güllük önemli limanlardır.

Antik çağdaki adı Karya olan bölgenin tarihi M.Ö. 3400'lere kadar dayanmaktadır. Muğla merkezi kıyıda olmadığı için deniz ticaretinin getirdiği canlılığı yaşayamamış, dolayısıyla bölgedeki birçok kent gibi kalıcı fiziksel özellikleri barındırıp saklayamamış ve günümüze aktaramamıştır. Yine de kent ve çevresinde antik kalıntılara ulaşılabilir.

İlin nüfus yoğunluğu Türkiye ortalamasına oranla düşüktür. Son yıllarda turizmin gelişmesiyle yaz aylarında nüfusta büyük oranlarda artış görülmektedir. Tarım, ilin önemli gelir kaynakları

arasındadır. Halkın başlıca geçim kaynağı turizm, tarımsal üretim, orman ürünleri, yeraltı kaynakları işletmeciliği, geleneksel el sanatları ve balık üretimidir.

Muğla’da yabancı hayvan varlığı oldukça çeşitli ve zengindir. Marmaris Adaköy’de alageyik, Marmaris Karadağ yarımadası, Yılanlı Çakmak Kocatepe ve Köyceğiz’de ise yaban keçisi üretme ve koruma sahaları bulunmaktadır. Dünyada az rastlanan “Caretta Caretta” cinsi iri deniz kaplumbağası Dalyan - İztuzu üreme sahasında kontrol ve koruma altındadır. Muğla İli, bıldırcın, keklik, leylek, kırlangıç, şahin, serçe, yaban kazı gibi kanatlı ve yaban keçisi, alageyik, kurt, çakal, tilki, tavşan gibi zengin bir memeli yabancı hayvan varlığına sahiptir.



Harita 2. Muğla İli'nin Coğrafi Haritası

Muğla İli'nin önemli üç akarsuyu Çine Çayı, Eşen Çayı ve Ortaca–Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Çine Çayı Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı adını, Eşen Çayı ise Seki Beldesi'nden geçerken Seki Çayı adını alır. Muğla İli'nde iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın İli'nin Söke İlçesi sınırlarına yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz İlçesi'ndeki Köyceğiz Gölü'dür.

6360 sayılı “On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Muğla, sınırları il mülki sınırları olmak üzere büyükşehir belediyesine dönüştürülmüş olup Muğla Belediyesi'nin

mahalleleri merkez olmak üzere, Muğla Merkez İlçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan Mentеше İlçesi ve Belediyesi kurulmuştur.

Muğla İli Mentеше İlçesi doğuda Denizli İli, güneyde Köyceğiz ve Ula ilçeleri ile Ege kıyıları, batıda Milas İlçesi, kuzeyde ise Yatağan ve Kavaklıdere ilçeleri ile çevrilidir. 670 m. rakıma sahip ilçenin çevresi dağlık ve ormanlık alanlarla kaplıdır. Hisar (Asar) Dağı eteklerinde kurulmuştur. Genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir.

118.443 nüfusa sahip olan Mentеше İlçesi 1.659 km² büyüklüğündedir. Diğer 12 ilçe ile birlikte değerlendirildiğinde ilin en yüksek nüfusa sahip 4. ilçesidir. İlçede 66 mahalle bulunmaktadır.



Harita 3. Muğla İli'nin İdari Bölünüşü

Türkiye'nin batısında yer alan Muğla İli'nin etrafı Aydın, Denizli, Burdur ve Antalya ile çevrilidir. Coğrafi olarak dağlık alanların yoğunluk göstermesinden dolayı karayolu ile ulaşım mümkün ancak engebelidir. Muğla'dan Denizli ve Aydın illerine doğrudan bölünmüş devlet karayolları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bu yollar D-320, D-400 ve D-550 karayollarıdır.

Muğla'ya havayolu ulaşımı, ilin kuzeybatısındaki Milas-Bodrum ve güneydoğusundaki Dalaman havalimanlarından sağlanmaktadır. Milas-Bodrum Havalimanı il merkezine 80 km, Dalaman Havalimanı ise, 92 km. mesafededir.

Deniz yolu ulaşımı, Bodrum, Fethiye, Marmaris, Datça, Milas-Güllük Limanları ve yolcu iskeleleri ile bu ilçelerde bulunan yat limanlarından sağlanabilmektedir. Türkiye’de deniz yolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığının çok yaygın olmaması nedeni ile bu ulaşım türü daha çok uluslararası turist yolcu taşımacılığı amaçlı olarak gerçekleşmektedir.

Muğla’da mevcut bir demiryolu ağı bulunmamakla birlikte il içinden geçerse de İzmir-Aydın-Denizli demiryolu hattı da ilin ulaşımına katkı sağlamaktadır.

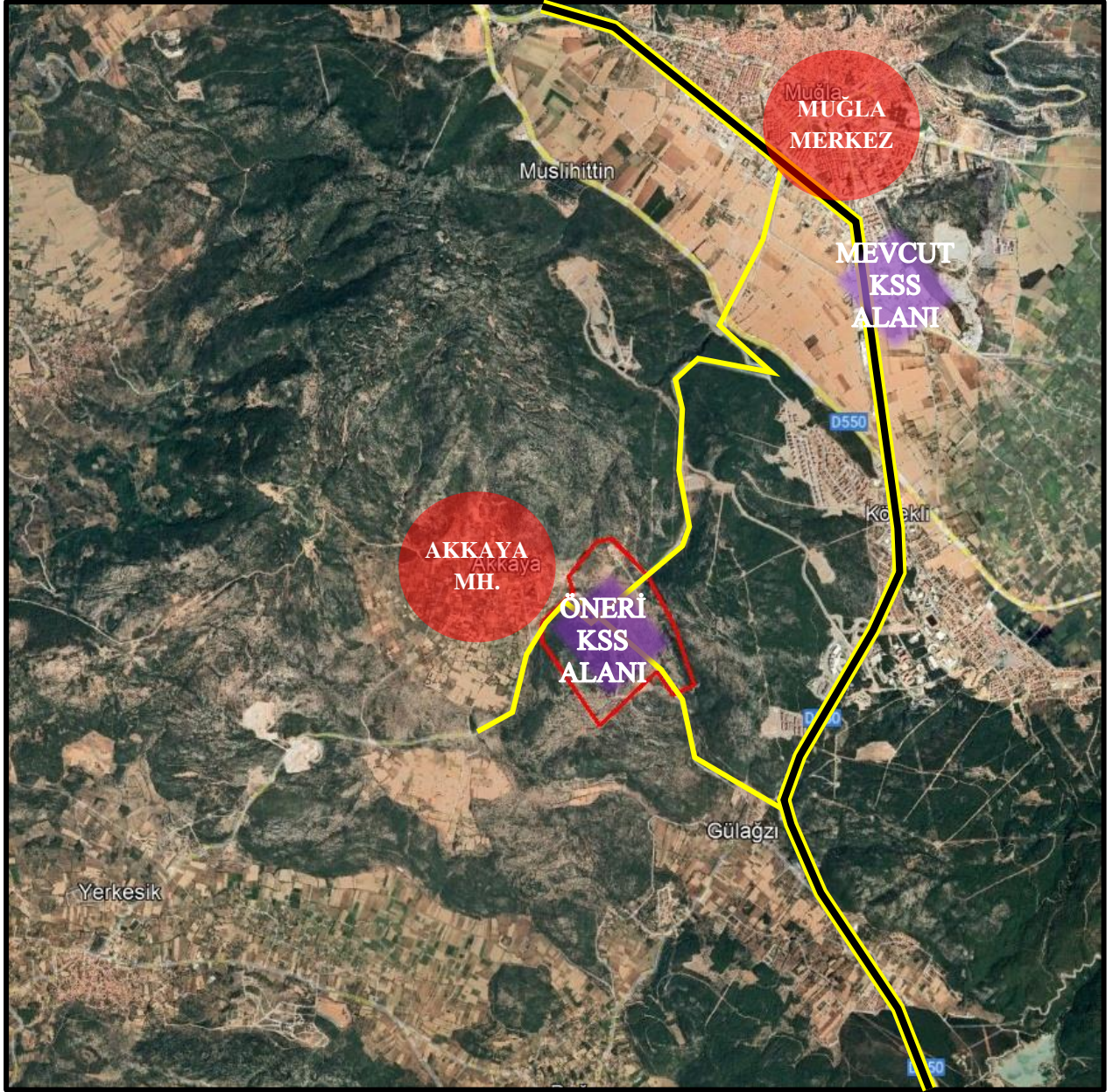


Harita 4. Muğla İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı

Muğla İli'nin bazı büyük illere olan uzaklıkları şöyledir; İstanbul'a 758 km, Ankara'ya 590 km, İzmir'e 226 km, Denizli'ye 137 km, Aydın'a 133 km, Antalya'ya 304 km, Adana'ya 857 km'dir.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Planlama alanı Mentеше merkezine (Muğla Kent Merkezi) yaklaşık 5 km. uzaklıkta, Akkaya Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamakla birlikte tescilli kireç ocakları mevcuttur. Alanın geneli düşük eğimli tarım arazilerinden oluşmakta, kısmen yüksek eğimli yamaçlara doğru ise ağaçlık alanlar dikkat çekmektedir. Etrafının yamaçlarla çevrili olmasından dolayı bir vadi içerisinde bulunan planlama alanına ulaşım D-550 Aydın-Marmaris Karayolu'ndan sağlanmaktadır.



Harita 5. Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akkaya Mahallesi, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Konumu

Alanda aktif akarsu ve göl bulunmamakla beraber, kuzeybatıda bir kuru dere bulunmaktadır. 670 m. ile 870 m. yükseklikler arasında düzlük bir alanda bulunan planlama alanında herhangi bir bitki örtüsü görülmemekle beraber yakın çevresinde ormanlar ile meralar, tarlalar ve fidanlık araziler bulunmakta, bu araziler de tarımsal faaliyetler için aktif olarak kullanılmaktadır. Alanın merkezinden güneye doğru stabilite önlemleri yerleşim sağlanabilmekteyken, kalan alanlar kayalık olup doğrudan yerleşime uygundur. Büyük çoğunluğu batı-güney-doğu eksenine yönelmiş alanın küçük bir kısmı da kuzeybatı-kuzeydoğu yönelimlidir.

Alanın büyük çoğunluğu tescilsiz olup kalan alanların büyük çoğunluğu özel mülkiyet, bir kısmı Toplu Konut İdaresi mülkiyeti ve küçük bir kısmı da maliye mülkiyetindedir.

Planlama alanının kuzeydoğusunda, kent merkezinin güneydoğusunda mevcut küçük sanayi sitesi bulunmakta ve faal olarak işlemektedir. Planlama sınırı yaklaşık olarak 153 ha. olup ayrıntılı uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.



Harita 6. Muğla İli, Mentеше İlçesi, Akkaya Mahallesi, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Sınırı

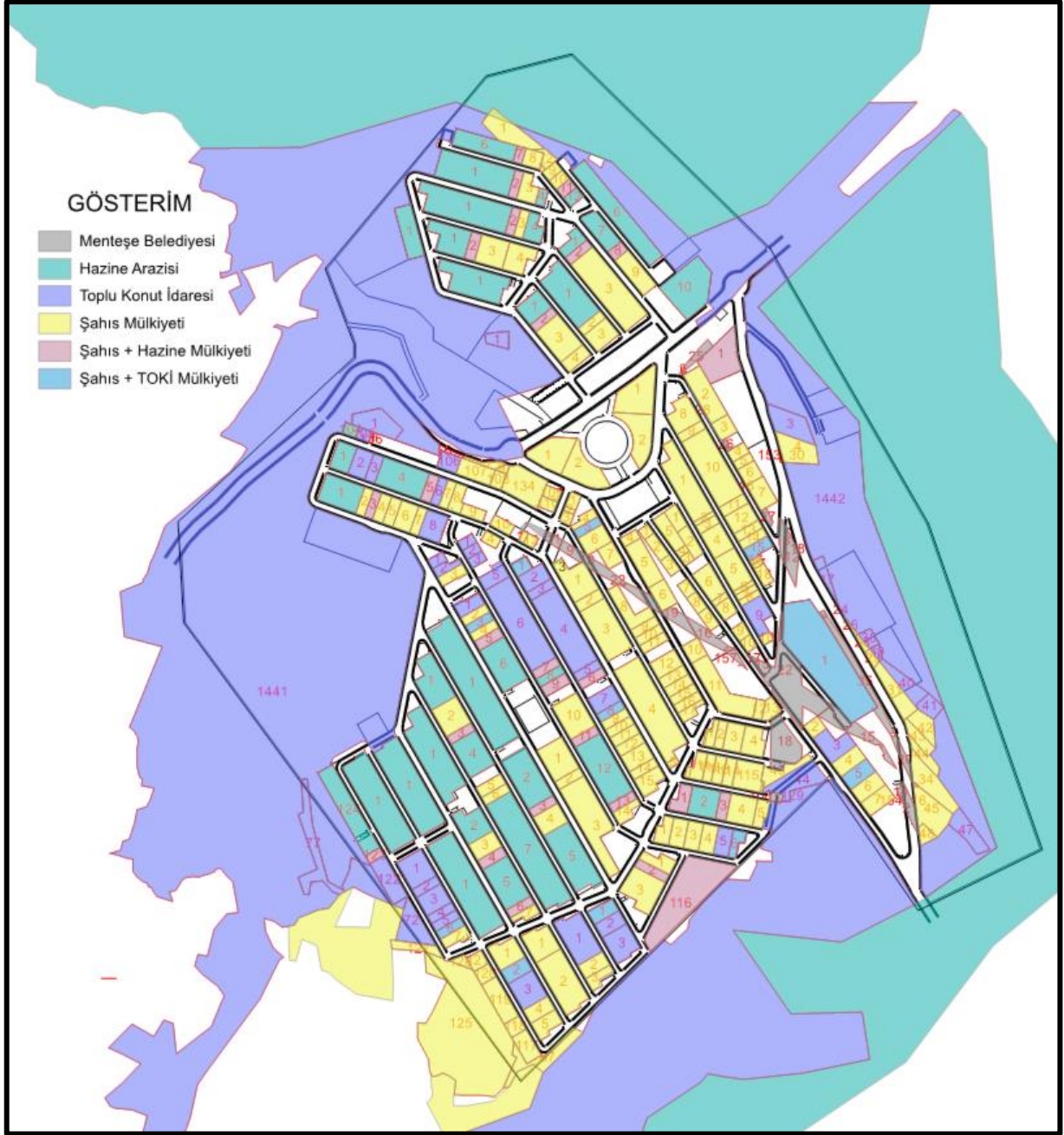
3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanını oluşturan parseller Maliye Hazinesi, Mentеше Belediyesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve özel mülkiyete (şahıs vb.) haizdir.

Tablo 1. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Yeni Küçük Sanayi Sitesi Mülkiyet Dağılımı

MALİK	ALAN* (m ²)	ORAN (%)
Maliye Hazinesi	293.773,83	19,19
Mentеше Belediyesi	30.283,35	1,98
Toplu Konut İdaresi	477.477,63	31,20
Şahıs + Maliye Hazinesi	34.164,80	2,23
Şahıs + Toplu Konut İdaresi	26.235,94	1,71
Şahıs	275.097,49	17,97
Tescil Harici (Terk+Yol+Park vb.)	383.580,86	25,71
TOPLAM	1.530.613,90	100,00

* Plan Onama Sınırı içerisinde kalan alanların yüzölçümü alınmıştır.



Harita 7. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Yeni Küçük Sanayi Sitesi Mülkiyet Dağılımı

Muğla-Akkaya yolunun kuzeyinde bulunan alanda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 52 nolu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde imar uygulaması Belediye Encümeninin 09.03.2021 tarih ve 134 sayılı Encümen kararı ile Düzenleme Sahası Sınırı, 01.07.2021 tarih ve 271 sayılı Encümen kararı ile parselasyon planı ve dağıtım cetvelleri onaylanarak 06.06.2022 tarih ve 11275 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Muğla-Akkaya yolunun güneyinde bulunan alanda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 53 nolu 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde imar uygulaması Belediye Encümeninin 09.03.2021 tarih ve 135 sayılı Encümen kararı ile Düzenleme Sahası Sınırı, 15.04.2021 tarih ve

181 sayılı Encümen kararı ile parselasyon planı ve dağıtım cetvelleri onaylanarak 23.12.2021 tarih ve 21268 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

4. JEOLojİK ETÜT

İmar planı plan kararları ve plan hükümlerinde 20.01.2017 onanlı “Muğla, Menteşe, Akkaya, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” esas alınmıştır. Bahsi geçen raporda;

Uygun Alanlar (UA)

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında eğimin %20’den az olduğu ve Jk simgeli Beydağları formasyonuna ait Jura-Kretaseyaşlıkireçtaşıkayalık biriminin olduğu kısımlardır. Bu kayalık alan zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fezeyan ve şişme riski yoktur. Bu nedenle bu alanlar Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar (ÖA)

Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan 2 (ÖA-2)

12.2.1.1.Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

İnceleme alanının, yamaç molozu ve %20’den fazla eğim olan kısımlardır. Bu alanlar dazemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fezeyan ve şişme riski yoktur. Çalışma alanında %20’den fazla eğim olan ve zeminin yamaç molozu olduğu kısımlarda stabilite sorunu nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında alınması gereken önlemler;

- Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.
- Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.
- Depremler koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerinde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin

güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.

- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgeleri Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açığa bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel / bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.
- İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.
- Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.
- Yapıların farklı oturmalarına mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki yamaç molozu kısmın alınması gerekmektedir.

5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır. Ancak yapılan itiraz başvuruları sonucunda, 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik", 4856 sayılı Kanun ve 2872/5491 sayılı Kanun uyarınca Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları'nda

05.07.2011 tarihinde değişiklik yapılmıştır. Yıllar içerisinde yapılmış olan çeşitli değişikliklerle birlikte Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütünü kapsayan son plan değişikliği 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 24.05.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılını hedef alarak, Aydın, Muğla ve Denizli illeri bütününde, sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel değerlerin korunmasını ve Türkiye’nin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, planlı bir gelişme ve büyümeyi amaçlamaktadır.

Menteşe İlçesi, ilin orta kısımlarında bulunmakta olup dağlık alanlar arasında bir çanakta kurulmuştur. Düzensiz kentleşme ve sanayileşme rüzgârından korunabilmiş, yaşanabilir ölçekte gelişmiş; kentsel sit alanı ile kendine has karakteri olan bir ilçedir.

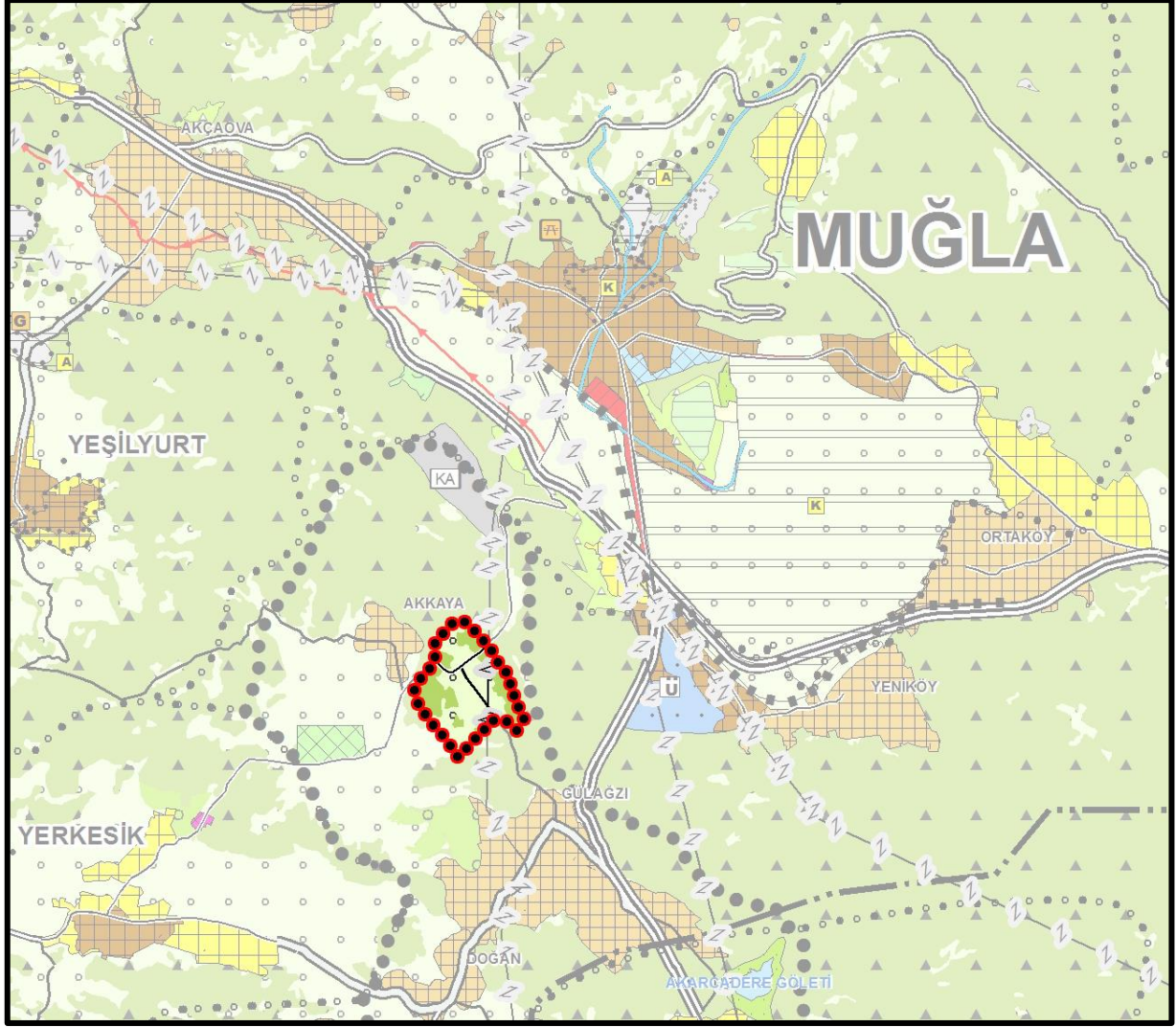
Muğla, yüksek turizm potansiyeli ile bilinen bir il olmakla birlikte Mentеше İlçesi’nde turizm potansiyelinden çok, mal ve hizmet sunumu ile bir idari ve ticari merkez konumundadır. Hizmetler sektöründen sonra, Mentеше İlçesi ekonomisinde en önemli yeri mermer kaynaklarına dayalı sanayi sektörü oluşturmaktadır. Sektörün niteliği gereği, il genelinde dağınık olarak bulunan ocaklar doğanın sürdürülebilirliği ile çelişmektedir. Dolayısıyla, hem bu sanayi dalının desteklenmesi hem de mermer ocaklarının tahrip ettiği doğanın korunmasına yönelik stratejik kararların üretilmesi büyük önem taşımaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında, Mentеше İlçesi’nin öncelikle bir kültür turizmi kenti olarak gelişmesi desteklenmektedir. Mentеше İlçesi, ayrıca, üniversite ile Muğla İli’nde bir eğitim merkezi olarak gelişimine devam edecektir.

Doğal ve kentsel eşiklerden ötürü parçalı bir gelişme gösterecek olan kentte, mevcut imar planı kapasitesi 2025 yılında oluşması beklenen nüfus için yeterli olmadığından, Akçaova Köyü civarlarında yeni kentsel gelişme alanları önerilmiştir.

Menteşe İlçesi bütününde Çevre Düzeni Planı hedef yılı olan 2025’de oluşması öngörülen nüfuslar kentsel alanlar için 142.828, kırsal alanlar için 28.980 iken toplam nüfus 171.808 olmuştur.

Planlamaya konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki yeri aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Harita 8. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda KSS Alanı ve Yakın Çevresi

Planlama alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tarım ve orman alanı olarak görünmektedir. Ancak yürürlükteki imar planları yapılırken Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine uyulmuş ve tarım ve orman alanları için ilgili idaresinden talep edilen görüşler doğrultusunda kamu yararı kararı alınmıştır.

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanı olarak, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte; 2011 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri'nden 8.1.1.2. "Bu planda, kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen/dönüşecek yerleşme alanlarında yapılacak imar planlarında yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca belediye statüsü kaldırılarak mahalleye dönüşen

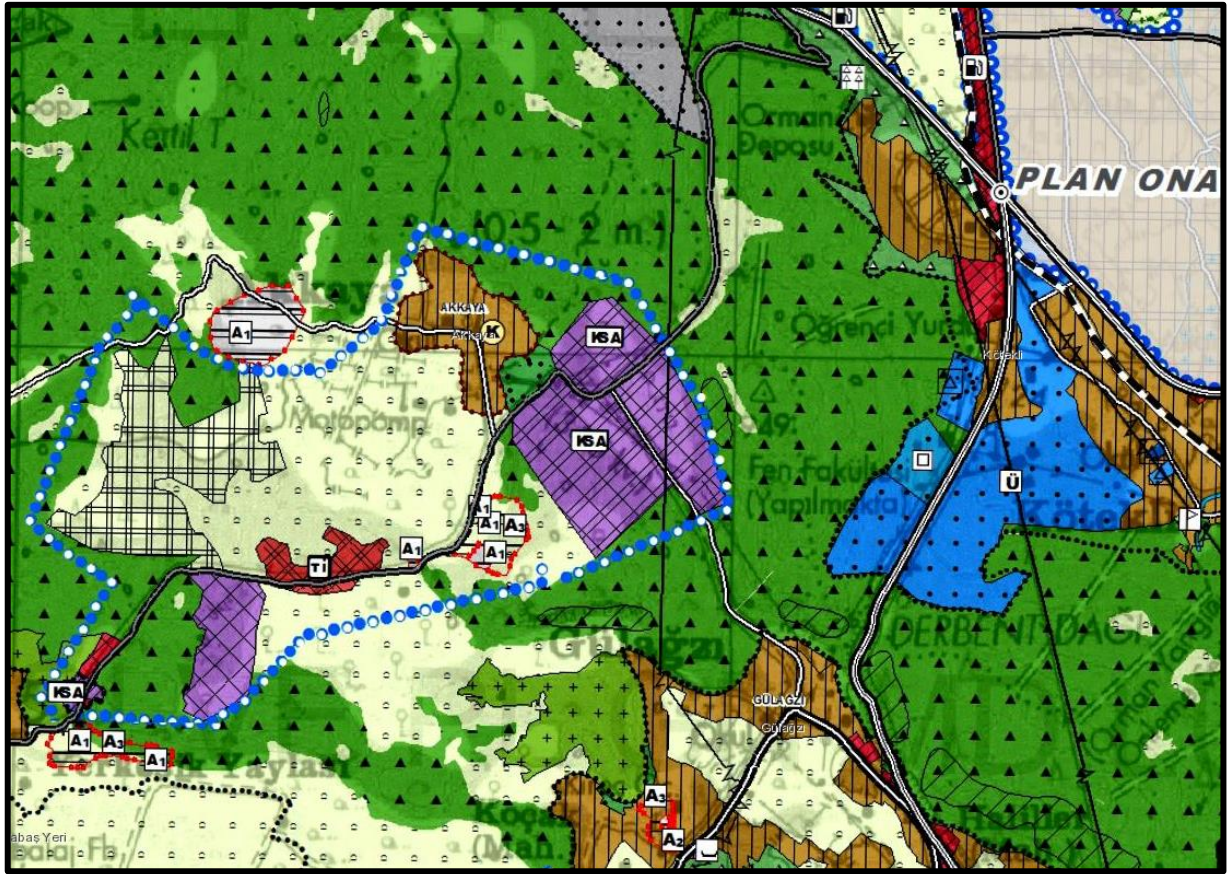
yerleşmelerin bu planla belirlenen nüfus ve yerleşme alanları, bağlandıkları belediyelerin bu plan ile belirlenmiş nüfus ve yerleşme alanlarına eklenir. Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal değerleri dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.” hükmüne ve dayanılarak verilmiş bir plan kararıdır.

Ayrıca yine plan hükümlerine göre bahsi geçen alanda çevre düzeni planı değişikliği gerekmemektedir.

MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.06.2016 tarih ve 246 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ardından çeşitli nedenlerle değişiklik ihtiyacı görülmüş ve 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Meclis Kararı ile bu değişiklikler gerçekleştirilmiştir.

Planlama alanı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Küçük Sanayi Alanı olarak 154 hektarlık alan belirlenmiştir. Bu husuta 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişiklik gerekmemektedir.



Harita 9. Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda KSS Alanı ve Yakın Çevresi

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili plan notları aşağıda verilmiştir.

5.2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

5.2.6.1. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

5.2.6.2. Bu kullanımlar, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli Muğla Çevre Düzeni Planınının 8.1.1.2 hükmü ile 8.1.1.3 hükmü gereği bu planda yerseçimi yapılmış olup; yerleşik ve gelişme olarak gösterilen yerleşme alanları içerisinde yer alabilir. yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

6.1.MUĞLA İLİ MENTEŞE İLÇESİ AKKAYA MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Planlama alanın ilk nazım imar planı 11.01.2018 tarih ve 16 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış, 29.01.2018 tarihinde de 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.



Harita 10. 09.07.2020 Tarihinde Onanan Muğla İli Menteşe İlçesi Akkaya Mahallesi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Daha sonra gelişen ihtiyaçlar dâhilinde ise nazım imar planı revize edilerek 09.07.2020 tarih ve 120 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış, 07.08.2020 tarihinde de 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

7. MUĞLA İLİ MENTEŞE İLÇESİ AKKAYA MAHALLESİ ATA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanı kapsayan ve yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı önceki bölümlerde verilmiştir.

Bu planın yapılma ve revizyon süreçleri de yukarıda aktarılmıştır. Ancak 2020 revizyonunda üretilen kararlar da bugünkü kullanım ve alan taleplerini karşılayamamaktadır.

Tüm bu nedenlerle, plan ve imar uygulaması sınırı aynı kalmak koşuluyla, 2020 tarihli imar planı; sanayide yer seçecek sektörlerle üretilecek binalara, kamu kurum ve kuruluşlarının görüş ve taleplerine, yol ve fonksiyonlar arası etkileşime yeteri kadar olanak sağlamadığı için revizyona ihtiyaç duymaktadır. Plan değişikliğinin temel gerekçeleri;

- Sektörler için belirlenen yapı adalarının, ihtiyaç duyulan binaların yapımına olanak sağlamaması,
- Yine sektörler için belirlenen alanların ihtiyacı karşılamaması ya da ihtiyaç fazlası oluşması,
- Çeşitli kurum ve kuruluşlardan gelen görüşlere göre alanların ve hatların revize edilmesi gerekliliği,
- Mer'i planda belirlenen en çok yükseklik değerinin ihtiyaç duyulan bina tipinin yapımına olanak sağlamaması,
- Mevcut plan ile yapılan parselasyonunu uygulanmasında güçlük çekilmesi,
- Plan şemasındaki şekilsel gösterimlerin uygulamaya yansıtılmamasıdır.

Mimari çalışmalarla desteklenmiş vaziyet planı ile birlikte ele alınarak geliştirilen imar planı aşağıda verilmiştir.

7.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

09.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren nazım imar planı, alan dağılımı ve plan notları yukarıda verilmiştir. Bu kapsamda bölüm başında belirtilen kıstaslar ölçüsünde plan şeması oluşturulmuştur.

Mer'i planda da olduğu gibi kuzeydoğudan (Muğla Kent Merkezi) gelen Menteşe-Akkaya karayolu geliştirilerek projenin 25 m. genişliğindeki ana aksı oluşturulmuştur. Aksın kuzeybatı cephesinde, eğim, jeolojik-jeoteknik durum ve arazi yapısı gibi doğal eşiklerin elverdiği ölçüde planlama yapılmış ve C (Gıda Maddeleri İmalciliği Ve Soğuk Hava Depoları) Bölgesi 15 m. ve 12 m'lik yolların oluşturduğu cepheler ve otoparklar ile konumlandırılmıştır. Yine bu bölge ve yakın çevresinde ihtiyaç duyulabilecek akaryakıt istasyonu, belediye hizmet alanı, teknik altyapı

alanı, cami ve kültürel tesisin yer seçimi sağlanmıştır. Yine ihtiyaç duyulan yediemin otoparkı ve atık su arıtma tesisi de alan içine yerleştirilmiştir. Bunların dışında kalan alanlar orman, doğal karakteri korunacak alan ve ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir.

25 m'lik aksın doğu ve güneydoğu kesiminde ise diğer sektörlerle yer verilmiştir. Doğru kesimi ile kuzeydoğu sınırına yakın bölgelerin coğrafi yapısı yerleşime çok uygun olmadığı için kısıtlı bölgelerde donatı alanları oluşturulurken, yine coğrafyanın verdiği zorluk neticesinde dükkânlara cephesiz uzun ve geniş yollar planlanmıştır. 20 m. genişliğindeki taşıt yolu Mentеше-Akkaya karayolu ile kuzeyden gelen ilk kavşağı oluşturmakta, Turizm Tesis Alanı, Tır Parkı, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis ve Belediye Hizmet Alanına servis vererek sanayi alanı ile Gülağzı Mahallesi'ni bağlamaktadır. Aynı yol üzerinden sağlanan dağıtıcı ve toplayıcı arterler kuzey kesiminde teknik altyapı alanlarına, güney cephesinde ise D (Ağaçtan Mamul Eşya İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi ve I (Ambar, Kargo) Bölgesi'ne hizmet götürmektedir. Bahsi geçen sektör bölgelerinin içerisinde belediye hizmet alanı ve otopark dışında bir fonksiyon konumlandırılmamıştır.

Yukarıda bahsi geçen ve KSS-Gülağzı arasındaki ulaşım bağlantısını sağlayan ana dağıtıcı yol 15 m. olarak planlanmış olup çevresi ticari ve rekreatif alanlarla donatılmıştır. Ayrıca yoldan cephe alan bir özel sosyal altyapı alanı oluşturulmuştur. 25 m'lik ana aks ile 15 m'lik ana dağıtıcı yol arasındaki bağlantı 20 m'lik ana toplayıcı yol ile sağlanmış, bu taşıt yolunun da ana aks ile arasında oluşan yapı adasına da ticaret merkezi ve rekreasyon alanları atanmıştır.

15 m'lik ana dağıtıcı yolun güneybatı kesimi ise A (Lastik, Plastik, Polyester ve Benzeri Maddelerden Mamül Eşya) Bölgesi, B (Metalden Başka Maddelerden Eşya İmalciliği Ve Yapı Sanatları) Bölgesi, E (Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği) Bölgesi, F (Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi, G (Hırdavat - Geri Dönüşüm) Bölgesi ve H (Kağıt, Kırtasiye ve Basımla İlgili Sanatlar) Bölgesi ile şekillendirilmiştir.

E (Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği) Bölgesi, güneybatı kesiminin merkezinde yer almakta ve en büyük kullanım alanını oluşturmaktadır. Bu bölgenin de merkezinde cami alanı ile otopark alanları ayrılmıştır. Aynı bölgenin batısında, arazi yapısından kaynaklı olarak doğal karakteri korunacak alanlar yoğunluklu olarak bulunmaktayken, kentsel donatı ihtiyaçları doğrultusunda çeşitli büyüklükteki parklar ile bir eğitim ve bir sağlık tesis alanı ayrılmıştır.

Yine E (Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği) Bölgesi'nin güneybatı ve güney cephelerine F (Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi, G (Hırdavat - Geri

Dönüşüm) Bölgesi ve H (Kağıt, Kırtasiye ve Basımla İlgili Sanatlar) Bölgesi konumlandırılmıştır. Bu alanların tamamında 15 m'lik ana dağıtıcı akslar ve 12 m'lik erişim yolları kullanılmıştır.

E (Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği) Bölgesi'nin batı, orta ve doğu hattından ayrılan yeşil alanlarla başta F (Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi ve G (Hırdavat - Geri Dönüşüm) Bölgesi ardından da A (Lastik, Plastik, Polyester ve Benzeri Maddelerden Mamül Eşya) Bölgesi ve B (Metalden Başka Maddelerden Eşya İmalciliği Ve Yapı Sanatları) Bölgesi arasında bağlantı sağlanmıştır. Bu bölgelerle küçük sanayi sitesi alanının güney kesimi sınırlandırılmıştır.

Mer'i plandan farklı olarak ise sektörlerin talepleri doğrultusunda bölgelerin alan dağılımları değiştirilmiştir. A (Lastik, Plastik, Polyester ve Benzeri Maddelerden Mamül Eşya) Bölgesi, B (Metalden Başka Maddelerden Eşya İmalciliği Ve Yapı Sanatları) Bölgesi, F (Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi ve H (Kağıt, Kırtasiye ve Basımla İlgili Sanatlar) Bölgesi küçültülmüş, C (Gıda Maddeleri İmalciliği Ve Soğuk Hava Depoları) Bölgesi, D (Ağaçtan Mamul Eşya İmalciliği Ve Tamirciliği) Bölgesi ve I (Ambar, Kargo) Bölgesi neredeyse sabit tutulmuş, E (Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği) Bölgesi ve G (Hırdavat - Geri Dönüşüm) Bölgesi büyütülmüştür.

Yol akslarının tamamı korunmuş olmakla birlikte, merkezdeki ve kuzey bölgesindeki bazı otoparklar büyütülmüş, güneybatıda ve doğuda ise bazı yolların devamlılığı ve stabilitesi sağlanmıştır. Dolayısıyla alan değişikliği olmaksızın bazı donatı alanlarının yeri yol aksı üzerinde az miktarlarda kaydırılmıştır.



Harita 11. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Teklifi

Tablo 2. Muğla İli Mentеше İlçesi Akkaya Mahallesi Ata Küçük Sanayi Sitesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

FONKSİYON ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Atıksu Arıtma Tesisi	5.108,13	0,33
Bakım Akaryakıt	6.000,87	0,39
BHA	10.558,69	0,69
Kültürel Tesis (Tema Parkı)	13.185,36	0,86
Kültürel Tesis	7.056,00	0,46
Cami	4.554,53	0,30
Küçük Sanayi	474.724,23	31,02
Otopark (Yediemin)	16.914,98	1,11
Otopark	22.645,86	1,48
Park	112.529,41	7,35
Sağlık Tesisi	3.808,43	0,25
Sosyal Tesis	10.950,00	0,72
Teknik Öğretim	10.106,43	0,66
Ticaret 1 (Çarşı, Banka, Ofis, Alışveriş, vb.)	14.728,36	0,96
Ticaret 2 (Oto Galeri)	12.123,91	0,79
Ticaret 3 (Satış ve Sergi Alanı)	12.708,59	0,83
Otel Alanı	4.333,18	0,28
Tır Parkı	6.460,92	0,42
Özel Sosyal Altyapı Alanı	5.021,80	0,33
Ağaçlandırılacak Alan	37.465,48	2,45
Doğal Karakteri Korunacak Alan	315.963,42	20,64
Orman	125.932,74	8,23
Teknik Altyapı	8.347,71	0,55
Yol	289.384,87	18,91
TOPLAM	1.530.613,90	100,00

Küçük Sanayi Sitesi Alanları ve Sektörel Bölgelemeler

Planlama alanında Küçük Sanayi Sitesi kurulum amacı; benzer iş kollarında çalışan işletmelerin aynı site içinde toplanmasıyla, bölgesel ihtiyaçlar daha kolay ve ekonomik olarak karşılanabilmekte, işyerlerine yeni teknolojinin sokulması kolaylaşmakta ve böylece kalkınma hamlemize en küçük işletmeden başlayarak destek sağlanmaktadır. Ayrıca mevcut KSS'nin de ekonomik ömrünü doldurması nedeniyle yeni KSS'ye ihtiyaç vardır. Küçük Sanayi Sitesinin kuruluşu ile,

- Sanayinin disipline edilmesi,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanatkârların bir arada ve bir program dâhilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kâr artışının sağlanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,

- Tarımsal üretimin ve tarımsal faaliyetlerin sanayide etkin bir biçimde değerlendirilmesinin sağlanması,
- Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması hedeflenmektedir.

Mevcut Küçük sanayi sitesindeki sektörler ağırlıklı olarak aşağıdaki temel 9 sektör altında yer seçimi yapmaktadır. Bunlar;

- A. Lastik, Plastik, Polyester Ve Benzeri Maddelerden Mamül Eşya
- B. Metalden Başka Maddelerden Eşya İmalciliği Ve Yapı Sanatları
- C. Gıda Maddeleri İmalciliği Ve Soğuk Hava Depoları
- D. Ağaçtan Mamul Eşya İmalciliği Ve Tamirciliği
- E. Oto Ve Diğer Motorlu Taşıt Aracı İmal Ve Tamirciliği
- F. Madeni Eşya-Makina İmalciliği Ve Tamirciliği
- G. Hırdavat, Geri Dönüşüm
- H. Kâğıt, Kırtasiye Ve Basımla İlgili Sanatlar
- İ. Ambar, Kargo

Bu sektörlerin planlama alanı içerisinde birbirinden ayrı bölgelerde yer alması sağlanmış olmakla birlikte teknik ve sosyal altyapı alanları ile birlikte değerlendirildiğinde de bütüncül anlamda işleyen ve etkileşimin hem çalışanlar hem de ziyaretçiler için sağlanabildiği alanlar olarak ele alınmıştır.

Planlama alanının sınırını oluşturan yaklaşık 1.530.613,90 m²lik alanın 474.724,23 m²si (%31,02) küçük sanayi sitesi alanı olarak planlanmıştır.

Ticaret Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi kurulması için ayrılan alanda sanayi faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için diğer kentsel alanların da planlanması gerekmektedir. Özellikle sanayide çalışanların (hizmet verenlerin) ve hizmet alanların günlük ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri ve zaman geçirebilecekleri alanlara ihtiyaçları vardır. Servis sürecinde gereksinim duyulabilecek kısa zamanlı molalar ve temel alışveriş faaliyetleri ile mal ve hizmetlerin büro işleri için de planlama alanı içerisinde ticari alanlar önerilmiştir.

Bu alanlar T1, T2 ve T3 olarak ayrılmıştır.

T1 alanlarında (14.728,36 m²), tüm hizmet birimleri, ofis-büro, çarşı, otel, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta,

restoran gibi hizmete yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilecektir.

T2 alanları (12.123,91 m²), oto galerilerin öncelikli olarak yer alması üzere ayrılmış alanlardır.

T3 alanlarında (12.708,59 m²) ise yerel ürünlerin pazarlandığı alanlar ile küçük sanayi sitesi içerisinde yer alan işletmelerin satış ve sergi alanı olarak kullanılabileceği ticari alanlar yer alabilir.

Planlama alanının 39.560,86 m²'si (%2,58) ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Planlama alanının kuzeydoğusunda Mentеше-Akkaya yol aksından cephe alacak konumda önerilmiştir.

Planlama alanının 6.000,87 m²'si (%0,39) akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlanmıştır.

Belediye Hizmet Alanları

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, idari, sosyal ve kültürel merkez ve benzeri gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler yer alabilecektir.

Planlama Alanı içerisinde biri KSS-Gülağzı yolu sonunda diğeri Mentеше-Akkaya yolu (25 m'lik ana aks) üzerinde, toplu taşıma araçları ve taksiler için durak ve toplanma-aktarım merkezi olarak planlanmak üzere Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.

Planlama alanının 10.558,69 m²'si (%0,69) belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Turizm Alanı

KSS-Gülağzı öneri yolu üzerinde hem küçük sanayi sitesi hem de çevresel ölçekte hizmet verebilecek erişim açısından avantajlı bir otel alanı planlanmıştır.

Planlama alanının 4.333,18 m²'si (%0,28) turizm alanı olarak planlanmıştır.

Kültürel Tesis Alanları

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Planlama alanında iki bölgede oluşturulmuştur. Bunlardan bir tanesi Tema Parkı (13.185,36 m² - %0,86) olup dönemin sanayi birimi olan tescilli parsel içerisinde yer alan kireç ocağının, ilgili kurul görüşleri doğrultusunda çevresel peyzaj düzenlemeleri ile birlikte, küçük sanayi alanı ile niteliksel olarak bütünleşen bir dönem varlığı olarak korunması hedeflenen bir alan olarak tasarlanması öngörülmüştür. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2017 tarih ve 2920 sayılı yazısında belirtilen hususlar bu plan karar ve hükümlerinde esas alınacaktır.

Diğer bölgede ise kültürel hizmetlerinin verilebilmesi, kütüphane, sinema, tiyatro, çeşitli sergi ve galeriler, güzel sanatlar atölyeleri gibi büyük ölçekli organizasyonlar ve toplantılar ile çeşitli kurs ve seminerlerin yapılabilmesi için ise 7.056,00 m² - %0,46 büyüklüğünde alan oluşturulmuştur.

Planlama alanının 20.241,36 m²'si (%1,32) kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları

Planda sosyal tesis alanları olarak belirlenen alanlarda, kooperatif yönetimi, çıraklık okulu, meslek okulu, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik vb. tesisler ile cami, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Planlama alanının 10.950,00 m²'si (%0,72) sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Özel Sosyal Altyapı Alanı

Kooperatif için Yönetim Alanı olarak planlanması hedefi ile Özel Sosyal Altyapı Alanı önerilmiştir. Bu alanda sanayi kooperatifinin ihtiyaç duyacağı idari birimlerin yanında ilgili yönetim alanlarının da oluşturulabilmesi planlanmıştır.

Planlama alanının 5.021,80 m²'si (%0,33) özel sosyal altyapı alanı olarak planlanmıştır.

Eğitim Alanı

Eğitim alanında Meslek Lisesi'nin yer alacağı öngörülmüş, yine aynı alan içerisinde yurt ve diğer gerekli sosyal birimlerin de oluşturulabilmesine imkân verecek şekilde, sanayi-eğitim işbirliği içerisinde nitelikli çalışan yetiştirilmesi ve gençlere meslek kazandırılmasının desteklenmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanının 10.106,43 m²'si (%0,66) eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır.

Sağlık Alanı

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, ilk ve acil yardım merkezi, sağlık merkezi, ana-çocuk sağlığı, resmi kurum tabiplikleri, basamak sağlık merkezi, vb. gibi tesislerin bulunabileceği bir alan belirlenmiştir.

Planlama alanının 3.808,43 m²'si (%0,25) sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır.

İbadet Alanı

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil hane, taziye evi, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Planlama alanında erişilebilirlik mesafesi dikkate alınarak iki noktada önerilmiştir.

Planlama alanının 4.554,53 m²'si (%0,30) sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır.

Orman Alanları

Planlama alanında kurum görüşü ile iletilen orman alanı sınırları plana aktarılarak korunmuştur.

Planlama alanının 125.932,74 m²'si (%8,23) orman alanı olarak korunmuştur.

Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Bu alanlarda doğal ve fiziksel eşikler dikkate alındığında yapı ve açık alan amaçlı planlama kararları verilmesi uygun görülmemiştir. Ancak ihtiyaç hasıl olmasıyla, kamu kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, küçük sanayi alanının ihtiyaç duyacağı teknik altyapı ve yenilenebilir enerji kullanımına yönelik alanlar ile fayda/maliyeti uygun kentsel kullanımlar ayrılabilir.

Planlama alanının 315.963,42 m²'si (%20,64) doğal karakteri korunacak alan olarak bırakılmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar, Parklar

Planlama alanı için yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda park alanları, çocuk bahçeleri, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve ana yaya arterleri yer alabilir. Çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme

projelerine göre uygulama yapılacaktır. Park ve yeşil alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen tanımlara uyulacaktır.

Menteşe - Gülağzı yolu kuzey batısında kalan alanda bölgesel park alanı yapılabilir. Kentin bütününe hizmet eden açık alanlar ve aktif yeşil alanlar içeren aynı zamanda içinde kentsel spor alanları ile birlikte, eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği fuar alanlarının da olabileceği, çağdaş, teknolojik, sosyal tesis, kent ormanları, rekreasyon alanları ve ilgili yönetim merkezleri ile donanmış büyük park alanlarıdır. Bu alanlarda botanik bahçe, biniş parkuru, piknik ve serbest gezinti alanları gibi düzenlemeler yapılabilir.

Planlama alanının 112.529,41 m²'si (%7,35) park alanı olarak planlanmıştır.

Ağaçlandırılacak Alan

Planlama alanında yerleşilemez alanların ya da küçük sanayi birimleri ile tampon bölge oluşturulması gerekli görülen alanlarda Ağaçlandırılacak Alanlar önerilmiştir.

Planlama alanının 37.465,48 m²'si (%2,45) ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır.

Taşıt ve Yaya Yolları

Planlama alanına Mentеше İlçesi'nden gelen yol ana arter karayolu 25 metre olarak planlanmış ve Mentеше-Akkaya bağlantısı sağlanmıştır. Sanayi alanlarına giriş ise çeşitli kavşaklarla sağlanmıştır. Bu kavşaklardan bağlanan ana dağıtıcı yollar 20 metre ve 15 metre olarak tasarlanmıştır. Gerek kuzeybatı kesimi gerek doğu ve güneydoğu kesimlerine dağılan ana dağıtıcı yollar da 15 metre ve 12 metrelik genişliklerde oluşturulmuştur. Mentеше yönündeki ilk dönel kavşak 20 metrelik taşıt yolu ile Gülağzı'na, ikinci kontrollü kavşak ise 15 metrelik yol ile kuzeybatı kesimine ve 20 metrelik yol ile de doğu kesimine erişim sağlamaktadır. Üçüncü dönel kavşak ise yine 20 metrelik yol ile doğu ve güneydoğu kesimlerine servis vermektedir.

Sanayi içerisindeki yerel erişim yolları ise 15 ve 12 metrelik yollarla sağlanarak hem sektörel bölgeler hem de fonksiyonlar arasındaki ayrım oluşturulmuştur.

Bu yollar sanayi sitesi birimleri ile bütünlüğü sağlayarak, ağır vasıtaların, otomobillerin, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanmıştır. Planlama alanı içerisindeki yolların profilleri ihtiyaca göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, otomobil parkı ve geçici tır parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir.

Planlama alanı içerisinde 7 metre ve 10 metrelik yaya yolları önerilmiş olsa da ihtiyaca göre açık ve yeşil alanlar ile ağaçlandırılacak alanlar içerisinde de yaya yolları açılabilir.

Ayrıca yollar üzerinde cep otoparkları ve durak alanları da ayrılmıştır.

Planlama alanının 289.384,87 m²'si (%18,91) taşıt ve yaya yollarına ayrılmıştır.

Genel Otopark

Menteşe-Akkaya yolu üzerinden küçük sanayi alanına girişte yer alacak olan ticari merkez ve içerisinde yaya aksının bulunacağı mobilya mermer gibi sanayilere ait showroamlar ile oto galeriler ile çevrili ticaret-hizmet alanı ve alanın sanayi bölgelerinin içerisinde genel otoparklar önerilmiştir.

Planlama alanının 22.645,86 m²'si (%1,48) genel otoparklara ayrılmıştır.

Yediemin Otoparkı

Planlama alanının kuzey batı bölümünde Yediemin otopark alanı belirlenmiştir.

Planlama alanının 16.914,98 m²'si (%1,11) yediemin otoparkı olarak planlanmıştır.

Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj

Alanın Mentеше-Gülağzı 20 metrelik yol aksı üzerinde Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj planlanmıştır.

Planlama alanının 6.460,92 m²'si (%0,42) tır, kamyon, makine parkı ve garaj olarak planlanmıştır.

Atık Su Tesisleri Alanı

Endüstriyel atık su arıtma tesisi fiziksel, kimyasal ve biyolojik arıtma yapacak olup Mentеше yolu üzerinde düşük kotta inşa edilmesi öngörülmüştür.

Planlama alanının 5.108,13 m²'si (%0,33) atık su tesisleri alanı olarak planlanmıştır.

Teknik Altyapı Alanı

Teknik altyapı alanları, alanda ihtiyaç duyulacak elektrik trafosu, su deposu, doğalgaz regülaj istasyonu vb. teknik mahal ve yapıların konumlandırılması için ayrılmıştır.

Planlama alanının 8.347,71 m²'si (%0,55) teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır.