

**MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KÖTEKLİ MAHALLESİ  
BAĞLARBAŞI MEVKİİ 137 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE AMAÇ:

Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kötekli Mahallesi, Bağlarbaşı Mevkii, 137 ada 8 parsel olarak kayıtlı toplamda 287.80 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmadır. Plan değişikliğine konu alanda yer alan 137 ada, 8 parsel ITRF96 3° koordinat sisteminde hazırlanmış N20c-08c-1c, N20c-08c-1d hâlihazır paftalarda yer almaktadır.

Söz konusu çalışma alanına erişim, Muğla-Denizli, Muğla-Marmaris İlçe istikametine doğru gidilen yollardan ayrılan tali yollarla sağlanır. Söz konusu parsel, Kötekli de yer alan üniversitenin doğu kısmında yer almakta ve yakın bir konumda bulunmaktadır.



*Planlama Alanının Konumu*



*Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü*

Planlama alanına konu parsel mevcut onaylı imar planlarında " Park Alanı" kullanımında kalmaktadır.

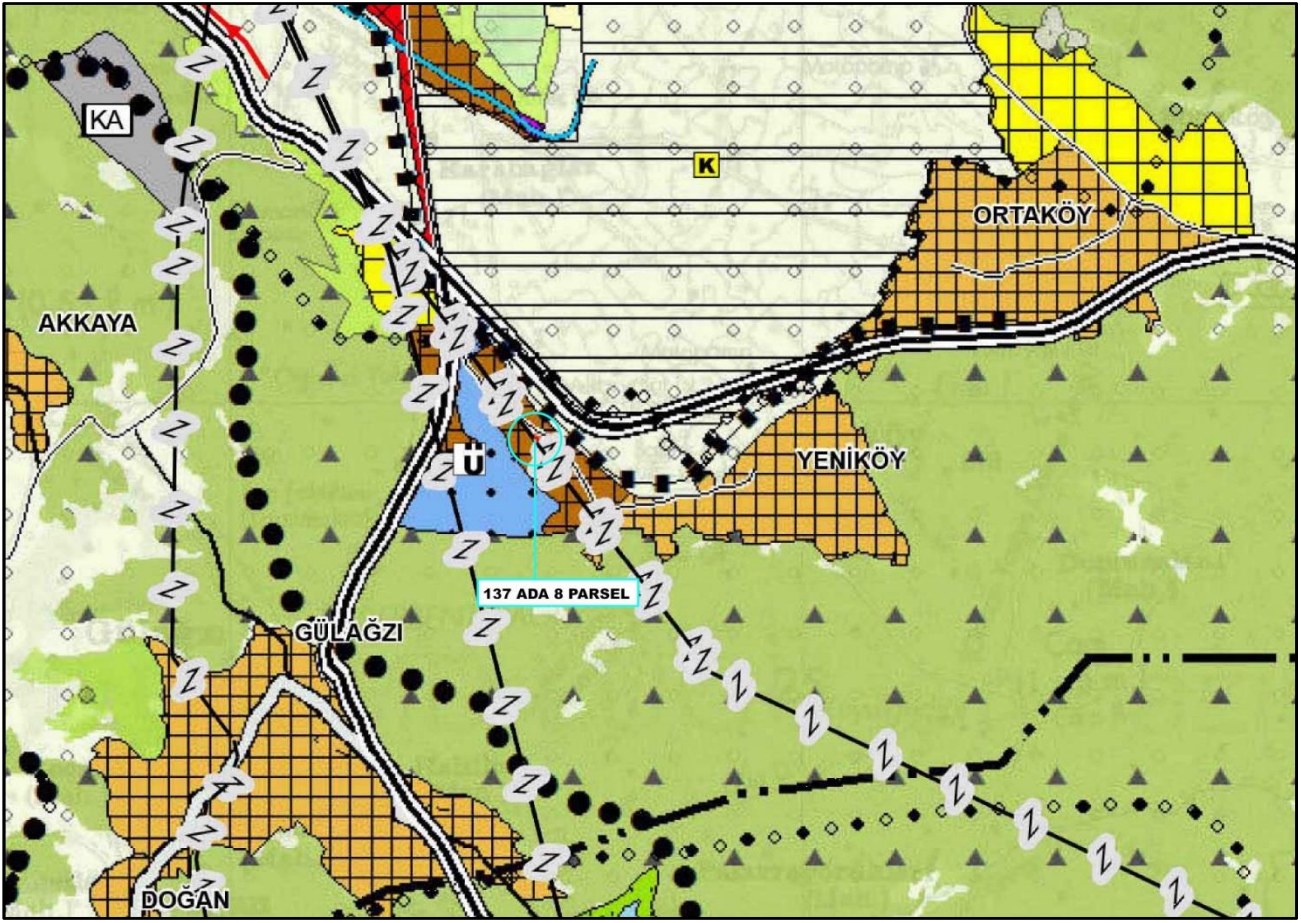
Söz konusu parsel kentin merkezine çok yakın bir konumunda yer almaktadır. Söz konusu bölge yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır. Kentin gelişme alanları ve ticari fonksiyonları bu bölgeye doğru kayma eğilimi göstermektedir. Bu ticari hareketlilik ve gelişmesi muhtemel nüfus hareketliliğini de arttıracak kaçınılmazdır. Söz konusu çalışmanın amacı artan nüfusa kamu hizmeti alanında cevap verebilmek ve bu ihtiyacı kamu yararı adına karşılayabilmektir.

## **2. PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:**

Plan değişikliğine konu alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kötekli mahallesi sınırları içerisinde 137 ada, 8 parselde yer almaktadır.

## **3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT PLAN DURUMU:**

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 16.12.2016 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan" tanımlı alanda kalmaktadır.



Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri'nde "Kentsel Yerleşik Alan"a ilişkin;

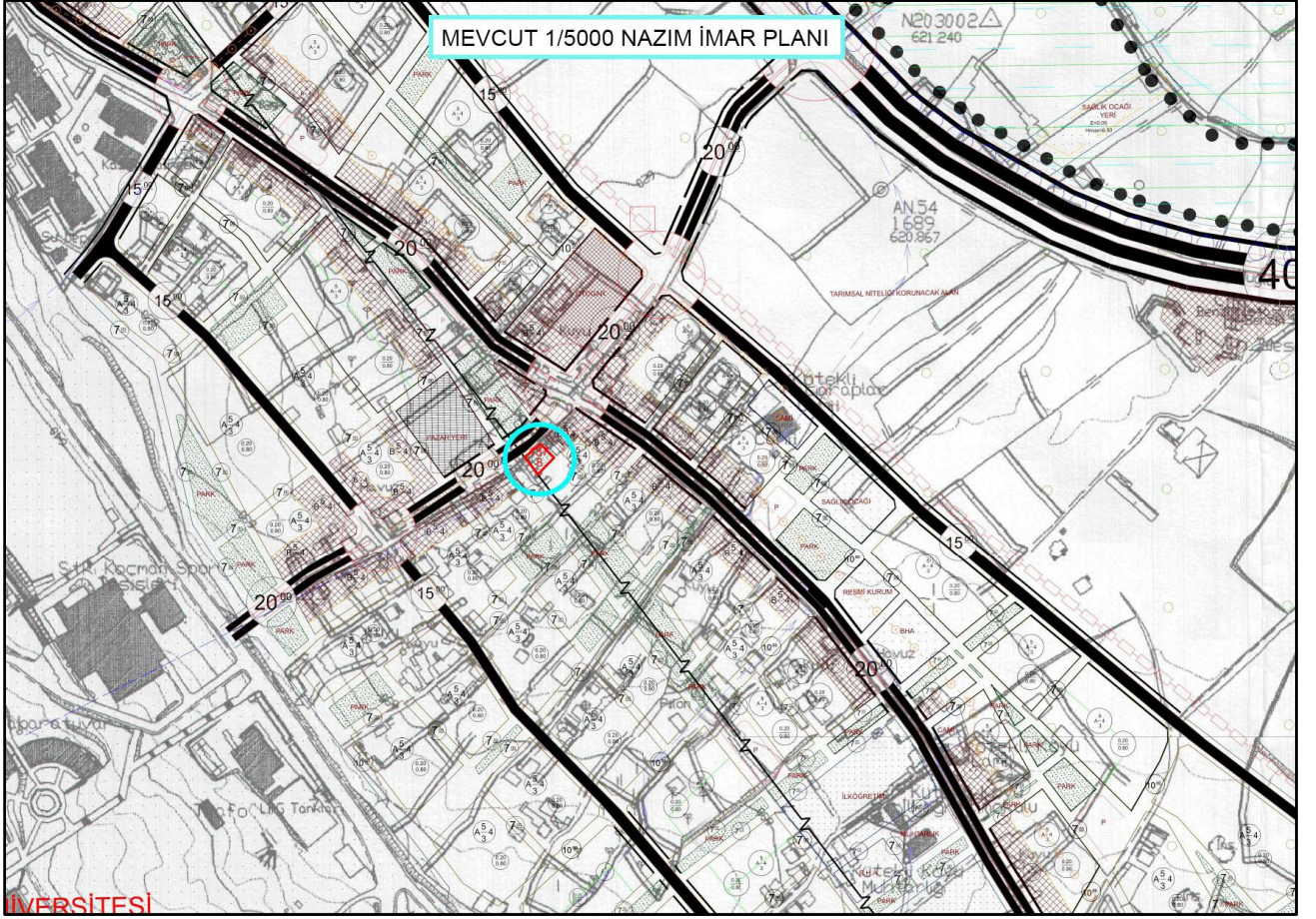
"4.4. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA GÖSTERİLMİŞ/BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINI BİRLİKTE İFADE EDER.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İÇERİSİNDE BOŞLUKLAR OLSA DAHİ BÜYÜK ORANDA İSKAN EDİLMİŞ ALANLARDIR.

7.18. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE KENTİN VE KENTLİNİN İHTİYACINA YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VB. ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR." denilmektedir.

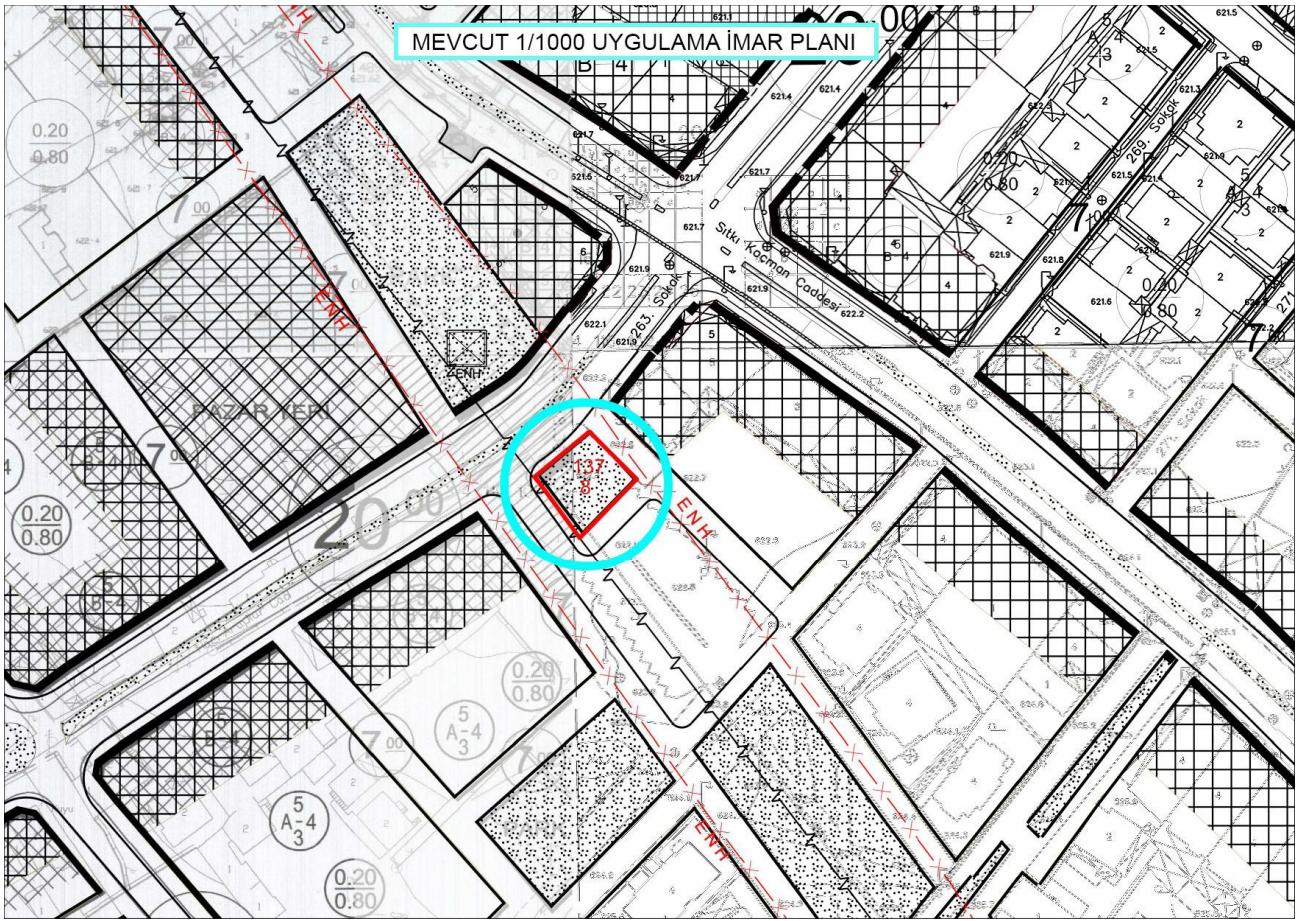
Muğla Büyükşehir Belediyesi 09.06.2016 tarih ve 246 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen, Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı iken İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verilmiştir.

Planlama alanına konu 137 ada 8 parsel mülga Muğla Belediyesi'nin 20.02.2004 tarih ve 194 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "Park" olarak planlıdır.



*Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planındaki Durumu*

Planlama alanında, mülga Muğla Belediyesi'nin 11.10.2002 tarih ve 77 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planı bulunmakta olup, 137 ada 8 parsel "Park" kullanımında kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kötekli-Yeniköy Uygulama İmar Planındaki Durumu

#### 4. KORUMA ALANLARI:

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

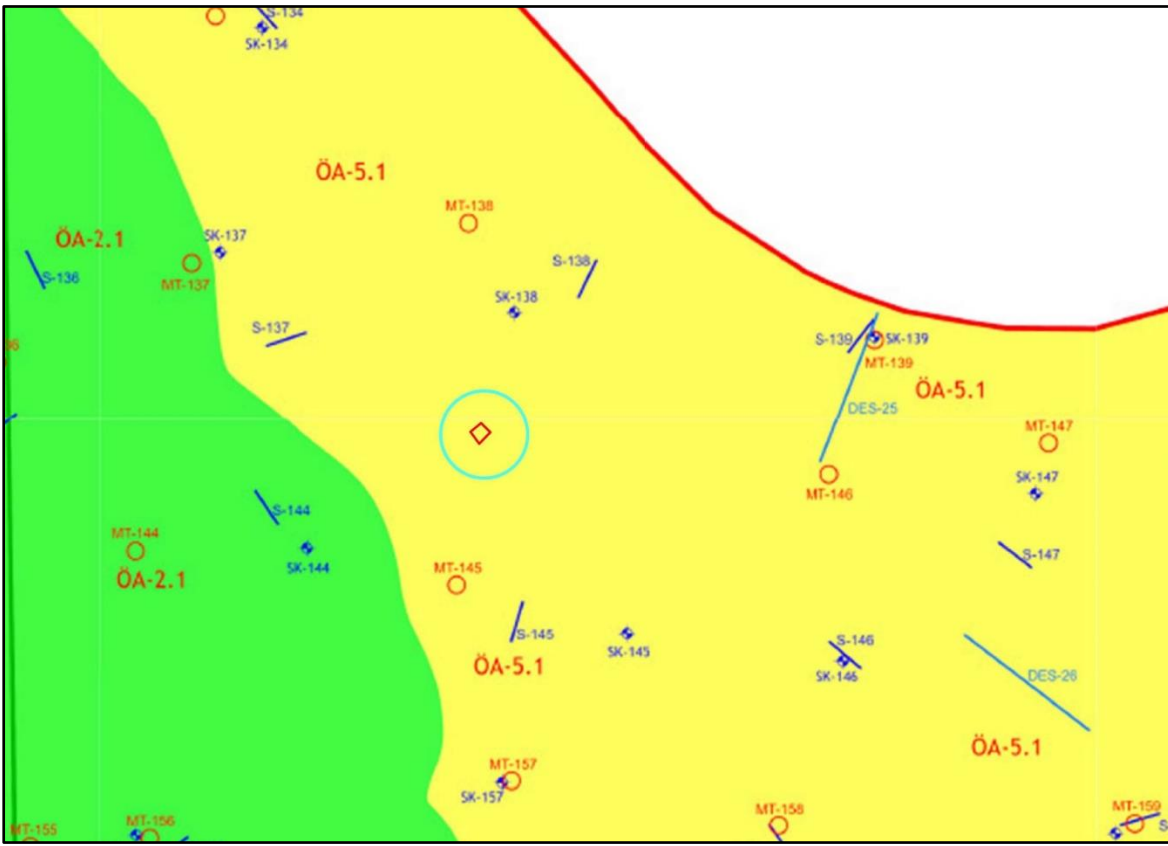
#### 5. MÜLKİYET DURUMU:

Planlama alanı, Muğla İli, Menteşe İlçesi hudutları içerisinde kalan, Kötekli Mahallesi, Bağlarbaşı Mevkii'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 137 ada, 8 parselde yer almaktadır.

137 ada 8 parselde kayıtlı, mevcutta park fonksiyonunda planlı, Hazineye ait taşınmazın tamamı (287,80 m<sup>2</sup>) Devir Tasfiye ve Paylaştırma Başkanlığının 2023/1 Komisyon kararına istinaden, İçişleri Bakanlığı( Emniyet Genel Müdürlüğü) adına hizmet süresince, Karakol Polis Noktası olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiştir.

#### 6. JEOLJİK DURUMU:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26.12.2017 tarihinde onaylanan Menteşe Mikrobölgeleme Etüt Raporunda planlama alanını yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Önlemlenilen Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.



*Menteşe Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Paftası*

### **Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında; eğimin %10'dan az olduğu Muğla Mermerlerinin rezidüeli, Yatağan Formasyonu rezidüeli, Yamaç Molozu, Alüvyon Yelpazesi ve Alüvyon biriminin yer aldığı düzlüklerde rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapılarda yapı yükü değerleri farklılık göstereceğinden bölgede oturma problemi beklenebilir bu alanlar Önlemlenilen Alan (ÖA-5.1) önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütleri temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakalarının uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnceleme alanında yapılan sondajlardan yer yer dolgular kesildiğinde, zemin-temel etütlerinde dolgu yayılımı ve kalınlığı belirlenerek temel kazısıyla edilerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina ve/veya Yapı yükleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.
- Muğla Mermerlerinin gözlemlendiği alanlarda karstik boşluk detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.

- Yüzey ve atık suların temeli ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- İnceleme alanı içerisindeki tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Bu alanlar yamaçlardan gelen yüzey sularının toplanma yerleri olduğundan yüzey sularının taşıma gücü, oturma, şişme vb. olumsuz etkisini bertaraf etmek için, yüzey suyu drenaj etkili olarak yapılmalıdır.

## **7. PLAN KARARLARI:**

Mevcut planda "Park" olarak tanımlı kullanım çevredeki yapılaşma ve nüfus gelişimi değerlendirildiğinde, parselin ve bulunduğu bölgenin yakın çevresinde kamu hizmet alanı (idari hizmet alanı) ihtiyacı doğurduğu aşikârdır. Bu nedenden dolayı plan değişikliğinin zaruriyet haline geldiği düşünülmektedir.

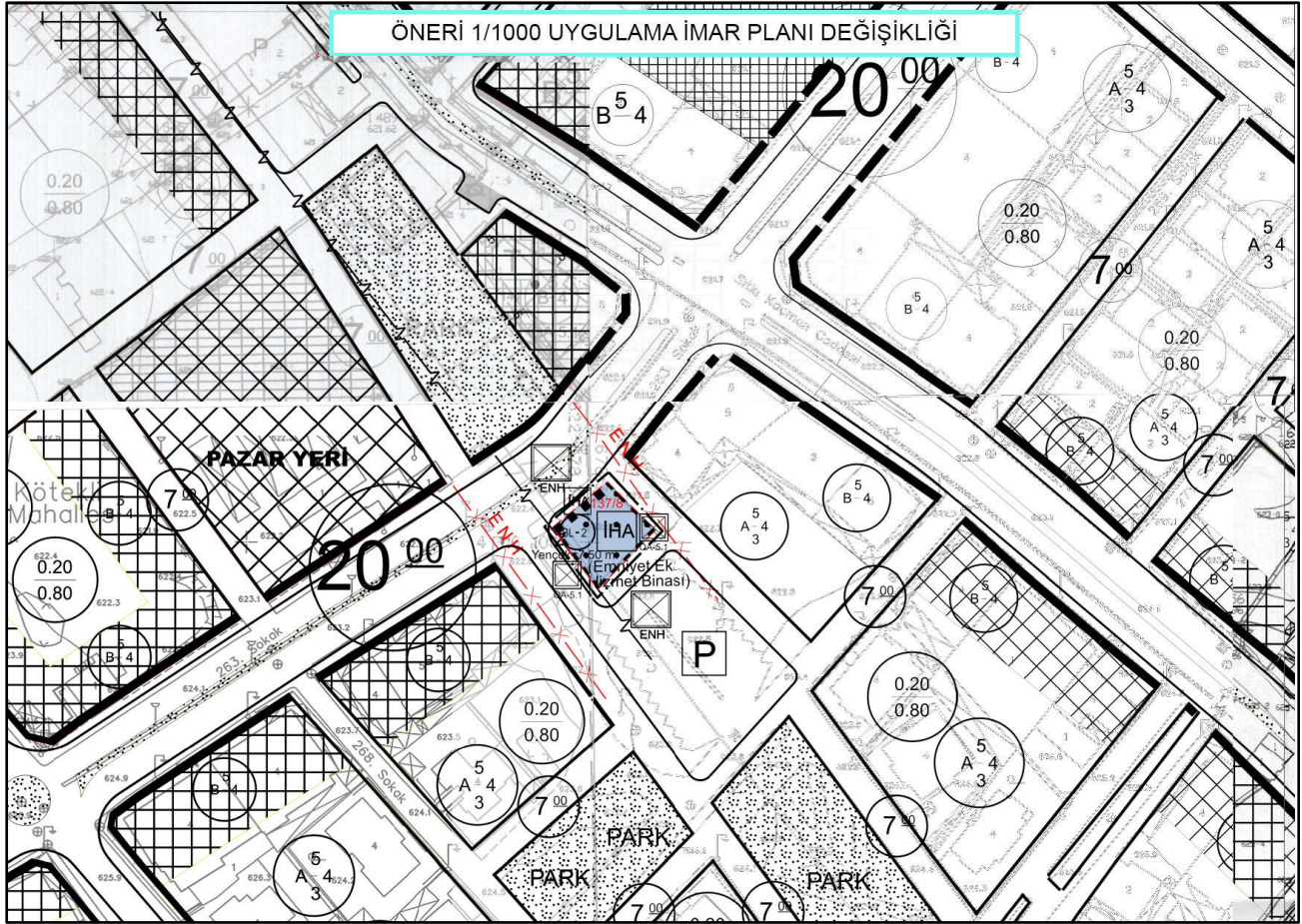
Parsellerin yakın çevresinde Resmi Kurum ve kuruluşların, İş Merkezleri, dükkânların olması ve üniversite alanı ile yurt bölgesi olması ile bölgede nüfus yoğunluğu ve hareketliliği artmış durumdadır. Bu nedenle bölgede ihtiyacı duyulan idari hizmet alanı (Emniyet Ek Hizmet Binası), 137 ada 8 parselde karşılanmıştır. Parsel üzerinde yer alan park alanı kaldırılarak, mevcut yapılaşmasını tamamlamış ve İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsis işlemleri gerçekleştirilmiş bu alanın "İdari Hizmet Alanı (Emniyet Ek Hizmet Binası)" olarak değiştirilmesinin uygun olacağı öngörülmektedir. "İdari Hizmet Alanı (Emniyet Ek Hizmet Binası)" olarak önerilen alanın yapılaşma şartları Blok Nizam BL-2 ve Yençok=7.50, olarak planlanmıştır.

Öneri plan değişikliği ile kullanım fonksiyonu değişikliği dışında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir. Yol genişlikleri ve aksları aynen korunmuştur. Park olarak tanımlı kamuya hizmet edecek olan alan yine başka bir kamusal alana çevrilmiştir. Bunun için hazırlanan değişiklik teklifinde söz konusu parsel ile Muğla ili Menteşe ilçesinde herhangi bir nüfus artışı getirmeyeceği öngörülmektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklifinin, parselin yer aldığı bölgeye Teknik Altyapı ve Sosyal altyapı imkânları açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı öngörülmektedir.



## 7.1. Öneri Plan Değişikliği



*Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi*