



MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ, BAĞDAMLAR MAHALLESİ YENİKÖY TERMİK SANTRAL SAHASI

YOL DÜZENLEMESİNE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ	3
2.1 Genel Tanım	3
3. FİZİKSEL YAPI ve ÇEVRESEL KAYNAKLAR	5
3.1 Deprem Durumu	5
3.2 Jeolojik ve Jeoteknik Durum	5
4. PLAN HİYERARŞİSİ	9
4.1 Üst Ölçekli Plan Kararları	9
4.1.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
4.2 Alt Ölçekli Planlama Kararları	10
4.2.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
4.2.2 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı	11
5. YENİKÖY TERMİK SANTRALİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI	12
5.1 Planlama Alanı Mevcut Durumu ve Konumu	12
5.2 Mülkiyet Durumu	17
6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI	18
6.1 Öneri Plan Gerekçesi, Amacı ve Yasal Dayanağı	18
6.2 Plan Kararları	18
6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	19

1. GİRİŞ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun hükümlerine göre kadaströ parsellerinde yapılan uygulamalarda yeni oluşan imar parsellerinin imar yoluna cephesinin bulunması gerekmektedir. 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölüm 5.maddesinde "Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz" hükmü bulunmaktadır.

Bu çalışma Muğla ili, Milas ilçesi, Bağdamlar Mahallesi Yeniköy Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.'ye ait Yeniköy Termik Santrali sahasında parselasyon düzenlemesine tabi tutulacak alanın gereksinimi olan imar yollarının düzenlemesine ait "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" plan açıklama raporunu kapsamaktadır.

2. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

2.1 Genel Tanım

Muğla; Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. İl Ege Bölgesi'nde yer almaktadır ancak topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim olan Muğla ilinde 13 ilçe bulunmaktadır. Büyükşehir unvanına 2012 yılında sahip olmuştur.

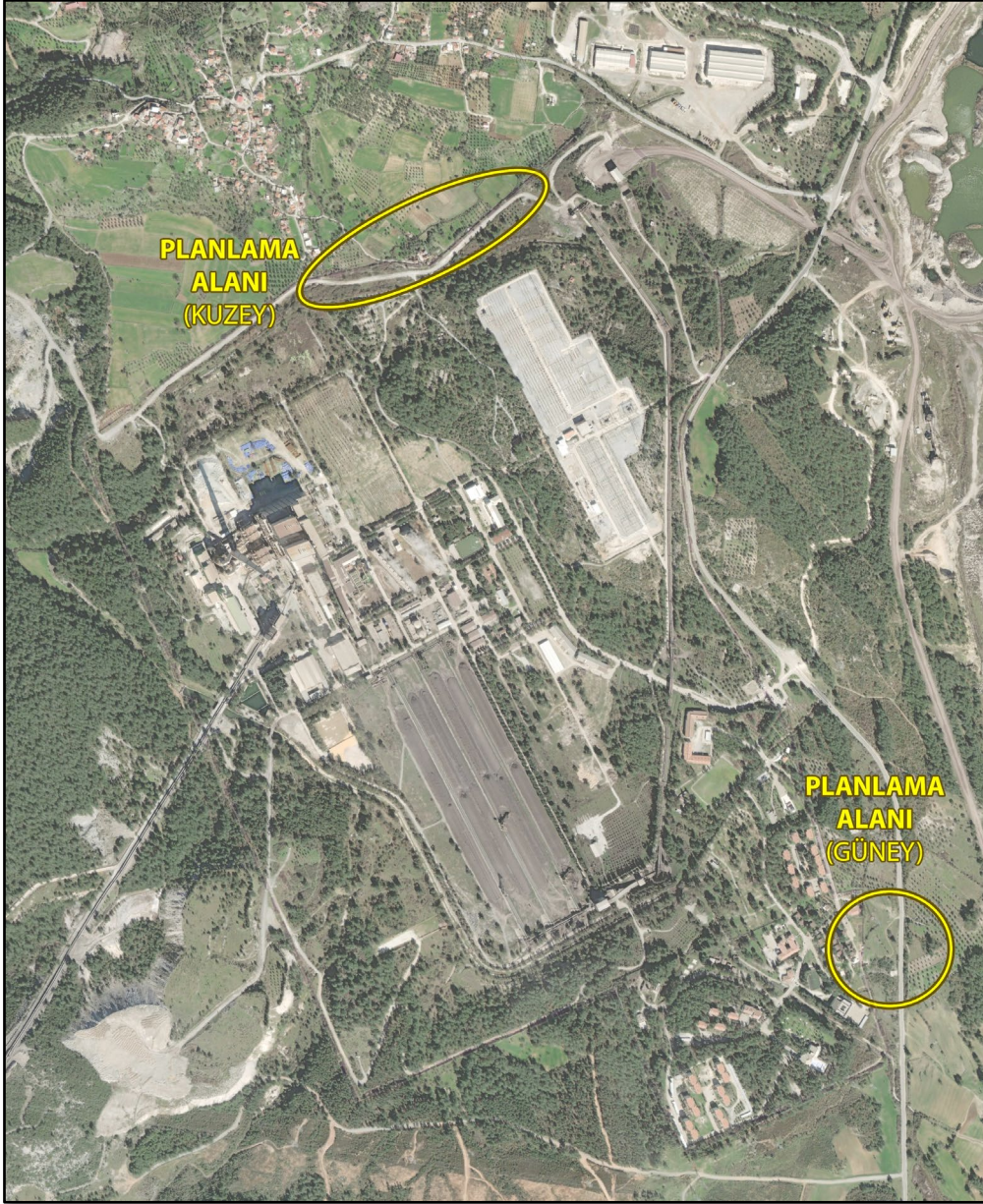
Muğla NUTS'a (İstatistik Bölge Birimi Sınıflandırılması) göre Düzey 1'de 12 bölgeden biri olan Ege Bölgesi içerisindeki Aydın Alt Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Düzey 2'de 26 bölgeden biri olan TR32 Aydın Alt Bölgesi Aydın, Muğla ve Denizli illerinden oluşmaktadır. Düzey 3'te her il için ayrı bir bölge birimi kullanılmaktadır.

Sınırlarının çoğunluğu Ege Bölgesinde yer alan Muğla 37° 12' 55" kuzey enlemleri ile 28° 21' 4" doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Muğla ili 2022 yılı itibarıyla 1.048.185 kişilik nüfusa sahiptir. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresinde dağlar denize paralel uzanmaktadır. Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir. Toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur.

Planlama çalışmasına konu olan Milas ilçesi idari yönden Muğla iline bağlı bir ilçedir. Milas ilçesini kuzeyden Aydın iline bağlı Söke, Didim, Koçarlı ve Karpuzlu ilçeleri, batıdan Bodrum (Muğla), doğudan Yatağan ve Menteşe (Muğla) ilçeleri kuşatmaktadır.

Harita 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü





Muğla İli Milas İlçesi
Bağdamları Mahalleleri İçerisinde Yer Alan 1,37 Ha Alanın
İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Miyosen yaşlı Sekköy formasyonuna ait marn, silttaşı ve kireçtaşı birimler ve Miyosen yaşlı Sekköy formasyonu rezidüeline ait kil, az kumlu iri çakıl birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Miyosen yaşlı Sekköy formasyonu rezidüeline ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre zemin birimlere ait birimler **sert-çok sert** kıvamlı, **orta plastisiteli** ve kuru dayanımı ise **orta**, likititesi **plastik-katı** ve killeri **orta sıkışabilirlik, yüksek** şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Sekköy formasyonuna ait birimlerde şişme “yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Sekköy formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Sekköy birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

Aysel DEVELİ
Jeolojik Mühendis
Tic. Sicil No: 8907

DUHA Jeoloji Ltd. Şti.
M.Akif Ersoy Mh. 325 Sk. Dosima Plz. No:3/132
Yenimahalle/ANKARA Tel: 0 312 434 39 77

Emrullah DİŞLİ
Jeoloji Mühendisi
Tic. Sicil No: 13932

87

Muğla İli, Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Yeniköy Termik Santral Sahası
Yol Düzenlemesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Muğla İli Milas İlçesi
Bağdamlar Mahalleleri İçerisinde Yer Alan 1,37 Ha Alanın
İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Sekköy birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yeraltı yapılarının (yol, kanalizasyon, boru hattı vb) deprem dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

17. Bu çalışma Muğla İli, Milas İlçesi Bağdamlar Mahalleleri içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli N19-c-13-b, N19-c-13-a ve 1/1000 ölçekli N19-c-13-b-3-a, N19-c-13-b-4-b, N19-c-13-a-2-b, N19-c-13-b-1-a nolu hâlihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olup **zemin etüt raporu verine kullanılmaz**. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

Ayşe DEVELİ
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 6907

Emrullah DİSLİ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:13932

DUHA JEOLOJİ
SON MAD İNŞ MÜHÜR MİK BİN TIC.LTD.ŞTİ.
M.Akif Ersoy Mh.325 Sk. Dosima Plz.No:3/132
Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 434 39 77
Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 058 36 52

88

DUHA Jeoloji Ltd. Şti.
M.Akif Ersoy Mh. 325 Sk. Dosima Plz. No:3/132
Yenimahalle/ANKARA Tel: 0 312 434 39 77

GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret A.Ş.

Cinnah 55 Business Center No:55/18 Çankaya/ANKARA

Telefon: 0 312 210 02 51 / Faks:0 312 210 02 54

www.gpdproje.com

Muğla İli, Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Yeniköy Termik Santral Sahası
Yol Düzenlemesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İLİ	MUĞLA
İLÇE	MİLAS
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	BAĞDAMLARI
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ N19-C-13-B, N19-C-13-A VE 1/1000 ÖLÇEKLİ N19-C-13-B-3-A, N19- C-13-B-4-B, N19-C-13-A-2-B, N19-C-13-B-1- A NOLU HALİHAZIR NUMARALI PAFTALARDA SINIRLARI BELİRTİLEN 1,37 HA ALAN.
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK 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 KOMİSYON

12./03/2024 12./03/2024 12./03/2024
Selçuk ÖRAK Ayşegül DEREĞZİ Lamiser ERDOĞAN
(JEOLÖJİ YÜK. MÜH.) (JEOLÖJİ MÜH.) (JEOFİZİK MÜH.)

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

13./03/2024 13./03/2024
Melike ÖZER Yusuf SARIKAYA
ŞUBE MÜDÜR V. İL MÜDÜR YERİ

13./03/2024
Ömer BOEAT
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret A.Ş.

Cinnah 55 Business Center No:55/18 Çankaya/ANKARA

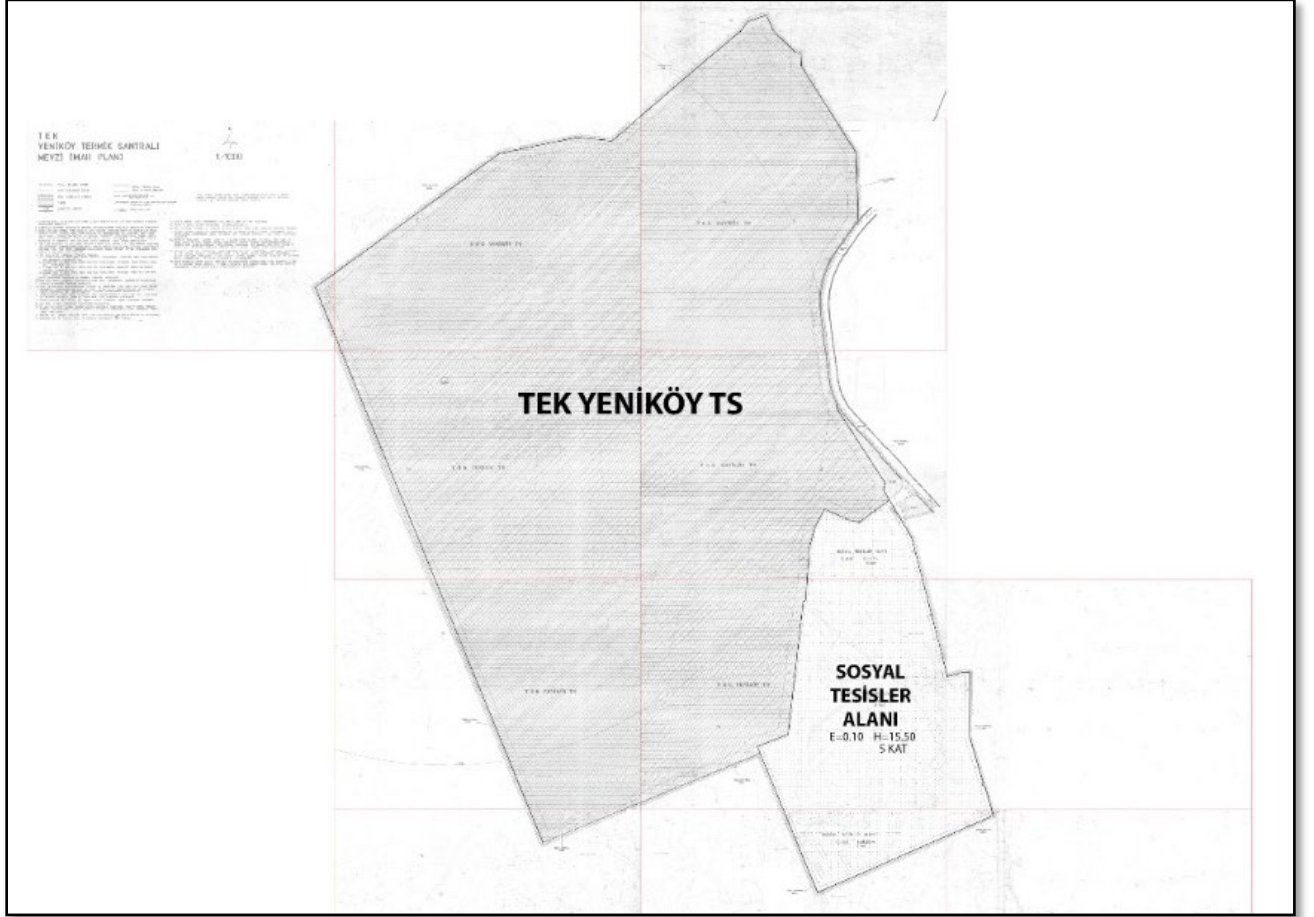
Telefon: 0 312 210 02 51 / Faks:0 312 210 02 54

www.gpdproje.com

4.2.2 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı

Söz konusu planlama alanına ait Muğla Valiliği İl İdare Kurulu'nun 15.06.1995 tarih ve 596 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli TEK Yeniköy Termik Santrali Mevzi İmar Planı bulunmaktadır.

Harita 5. TEK Yeniköy Termik Santrali Mevzi İmar Planı



5. YENİKÖY TERMİK SANTRALİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

5.1 Planlama Alanı Mevcut Durumu ve Konumu

Planlama alanı; Muğla ili, Milas İlçesi, Bağdamlar mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alanın Muğla merkeze kuş uçuşu mesafesi 44,15 km ve Milas şehir merkezine 21,08 km olup Milas ilçesi ile ulaşım Milas-Ören otoyolu ile sağlanabilmektedir.

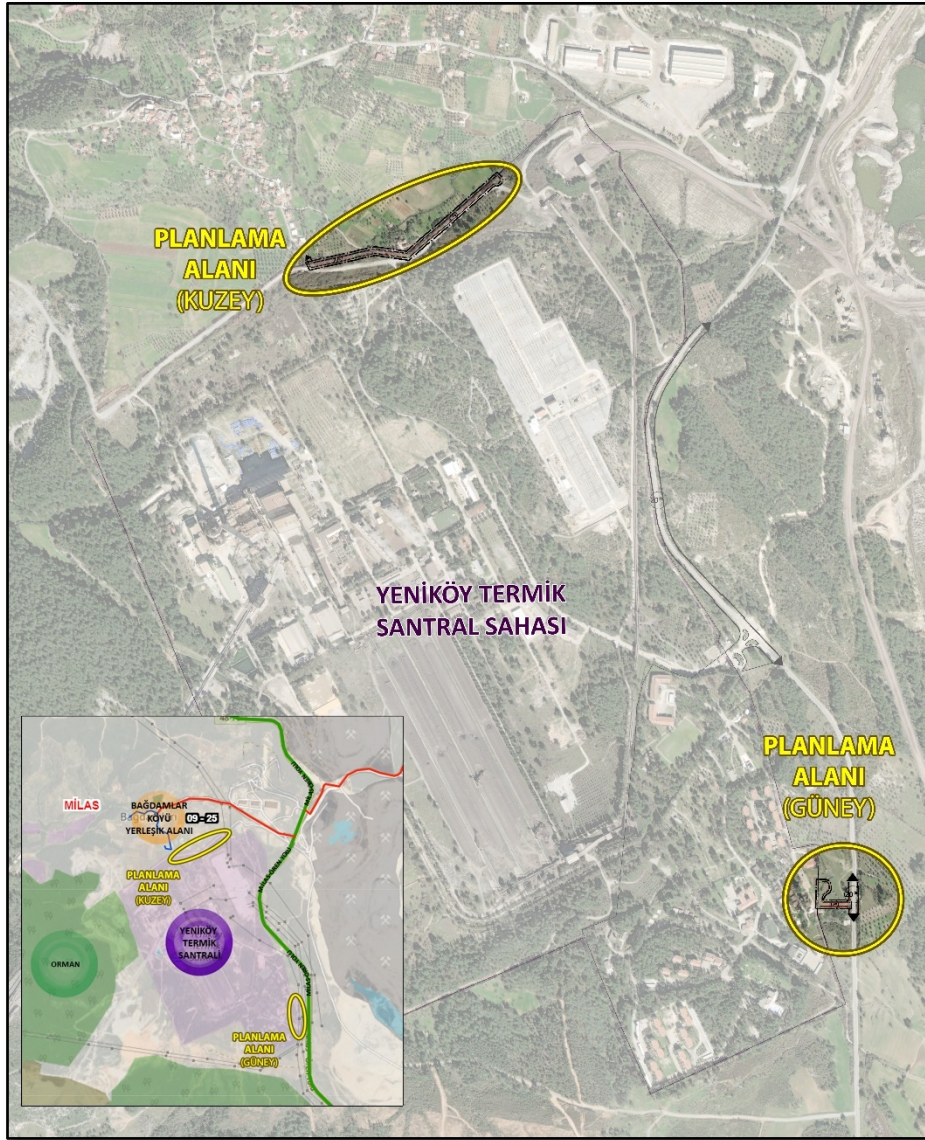
Harita 6. Bağdamlar Mahallesinin Muğla İli, Milas İlçesindeki Konumu



Harita 7. Planlama Alanının Bağdamlar Mahallesindeki Konumu



Harita 8. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3700 hektar yüzölçümüne sahip Bağdamlar mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve parselasyon uygulaması yapılacak olan Yeniköy Termik Santral sahası yaklaşık 218 hektar alanı kapsamaktadır. Termik Santral sahasının kuzeyinde Bağdamlar Köyü yerleşik alanı, güneyinde ve batısında orman alanları, doğusunda ise Milas-Ören otoyolu bulunmaktadır.

Harita 9. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Pafta Numaraları



Yeniköy Termik Santrali sahasının kuzeyinde bulunan planlama alanı 1/1000 ölçekli halihazır haritanın N19C13A2B ve N19C13B1A paftalarında yer alırken güneyde bulunan planlama alanı N19C13B4B, N19C13B3A paftalarında bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alanlar Yeniköy Termik Santral Sahasının kuzey cephesinde, Bağdamlar Mahallesinin ise yaklaşık 500 metre güneyinde 5.332,50 m² alana sahip 10 m genişliğinde taşıt yolu ile Yeniköy Termik Santral Sahasının güneydoğu cephesinde, Bağdamlar Mahallesinin ise yaklaşık 2300 metre güneydoğusunda yer alacak 1.595,85 m² alana sahip 10 m genişliğindeki taşıt yolunu kapsamaktadır. Kuzey planlama alanı 155 ada 1 ve 16 parseller, 156 ada 4 ve 5 parseller ve 136 ada 32, 33, 34, 44, 46 ve 47 parsellerde bulunurken, güney planlama alanı 219 ada 8 parselde yer almaktadır.

Tablo 1. Parsel Bilgileri (TKGM)

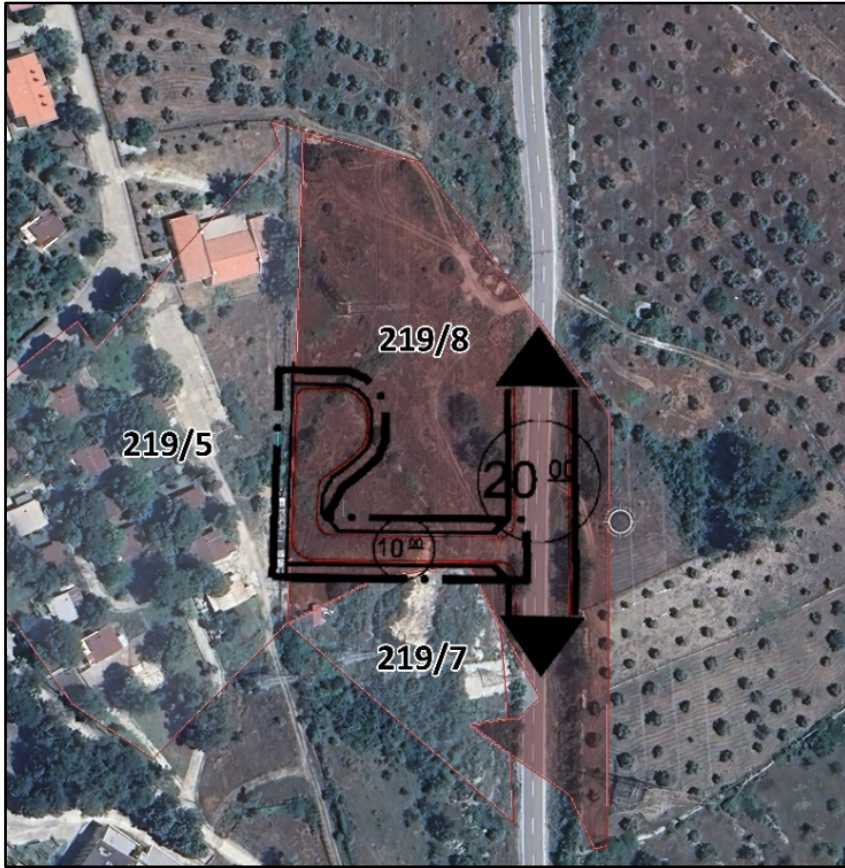
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
Muğla	Milas	Bağdamlar	136	32	306,90	Tarla
				33	1.800,16	Zeytinli Tarla
				34	4.073,33	Tarla
				44	6.784,94	Tarla
				46	6.270,48	Tarla
				47	5.825,32	Zeytinli Tarla
			155	1	361,09	Bahçe
				16	4.010,95	Zeytinli Tarla
			156	4	2.206,50	Tarla
				5	108,56	Kuyu ve Avlusu
			219	8	14.425,86	Tarla

Muğla İli, Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Yeniköy Termik Santral Sahası
Yol Düzenlemesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Harita 10. Planlama Alanı Parsel Bilgileri (Kuzey)



Harita 11. Planlama Alanı Parsel Bilgileri (Güney)



GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret A.Ş.

Cinnah 55 Business Center No:55/18 Çankaya/ANKARA

Telefon: 0 312 210 02 51 / Faks:0 312 210 02 54

www.gpdproje.com

5.2 Mülkiyet Durumu

Planlama Alanı içerisinde bulunan 156 ada 5 parsel Milas Belediyesi mülkiyetinde, diğer parseller ise Yeniköy Kemerköy Elektrik Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetindedir.

Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
Muğla	Milas	Bağdamlar	136	32	306,90	Tarla	Yeniköy Kemerköy Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.
				33	1.800,16	Zeytinli Tarla	
				34	4.073,33	Tarla	
				44	6784,94	Tarla	
				46	6.270,48	Tarla	
				47	5825,32	Zeytinli Tarla	
			155	1	361,09	Bahçe	
				16	4.010,95	Zeytinli Tarla	
			219	8	14.425,86	Tarla	
			156	4	2.206,50	Tarla	
				5	108,56	Kuyu ve Avlusu	Milas Belediyesi

6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI

6.1 Öneri Plan Gerekçesi, Amacı ve Yasal Dayanağı

Muğla ili, Milas ilçesi, Bağdamlar Mahallesi Yeniköy Termik Santral sahası içerisinde bulunan planlama alanı üst ölçekli planlar kapsamında; 09.03.2011 tarihinde onaylanan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" nda Termik Santral kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu planlama alanı alt ölçekli planlar kapsamında ise Muğla Valiliği İl İdare Kurulu'nun 15.06.1995 tarih ve 596 sayılı kararıyla onaylanan TEK Yeniköy TS Santral ve Sosyal Tesisler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli TEK Yeniköy Termik Santrali Mevzi İmar Planlarında Termik Santral kullanımında kalmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun hükümlerine göre kadastro parsellerinde yapılan uygulamalarda yeni oluşan imar parsellerinin imar yoluna cephesinin bulunması gerekmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. madde 14. fıkrasında yer alan "İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü", 7. maddesinin 4. fıkrasında yer alan "yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez hükmü", 5. fıkrasında yer alan "yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez" hükümleri gereğince, İmar planlarında **parselasyon uygulaması sonucu oluşacak her bir parselin imar yoluna cephesinin bulunması gerekmektedir.**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin amacı; parselasyon uygulaması yapılacak olan Yeniköy Termik Santrali sahasında gerekli olan imar yolları düzenlemesinin yapılması ile alanda yaşanabilecek mağduriyetlerin giderilmesidir.

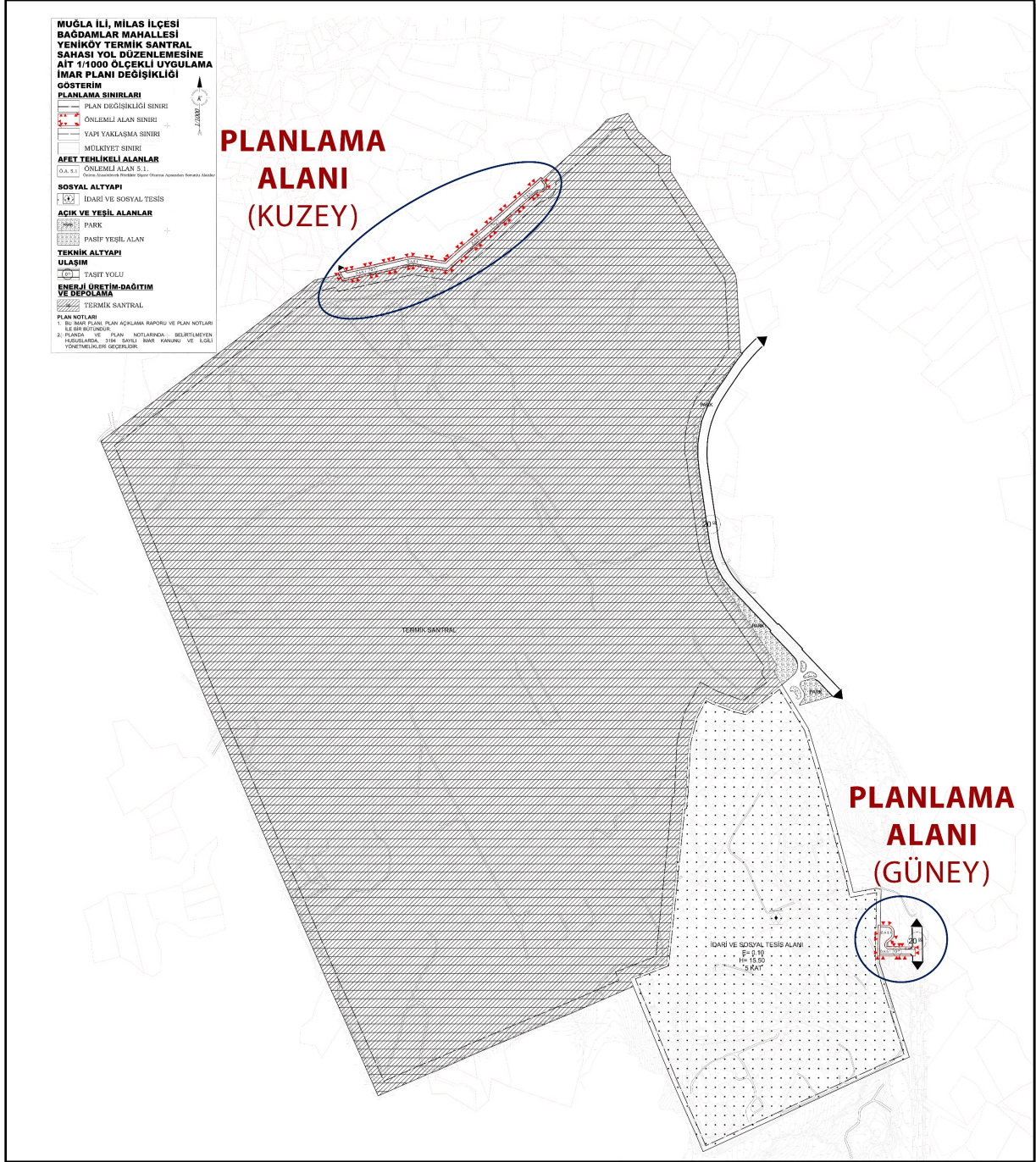
6.2 Plan Kararları

Muğla ili, Milas ilçesi, Bağdamlar Mahallesi Yeniköy Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.'ye ait Yeniköy Termik Santrali sahasında parselasyon düzenlemesine tabi tutulacak alanın gereksinimi olan imar yollarının düzenlenmesi amacıyla yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan kararları oluşturulurken; imar mevzuatı doğrultusunda kuzeyde ve güneyde birer tane olmak üzere 10 m genişliğinde 2 adet taşıt yolu önerilmiştir.

Yukarıda belirtilen plan kararları haricinde herhangi bir karar ve değişiklik yapılmamıştır.

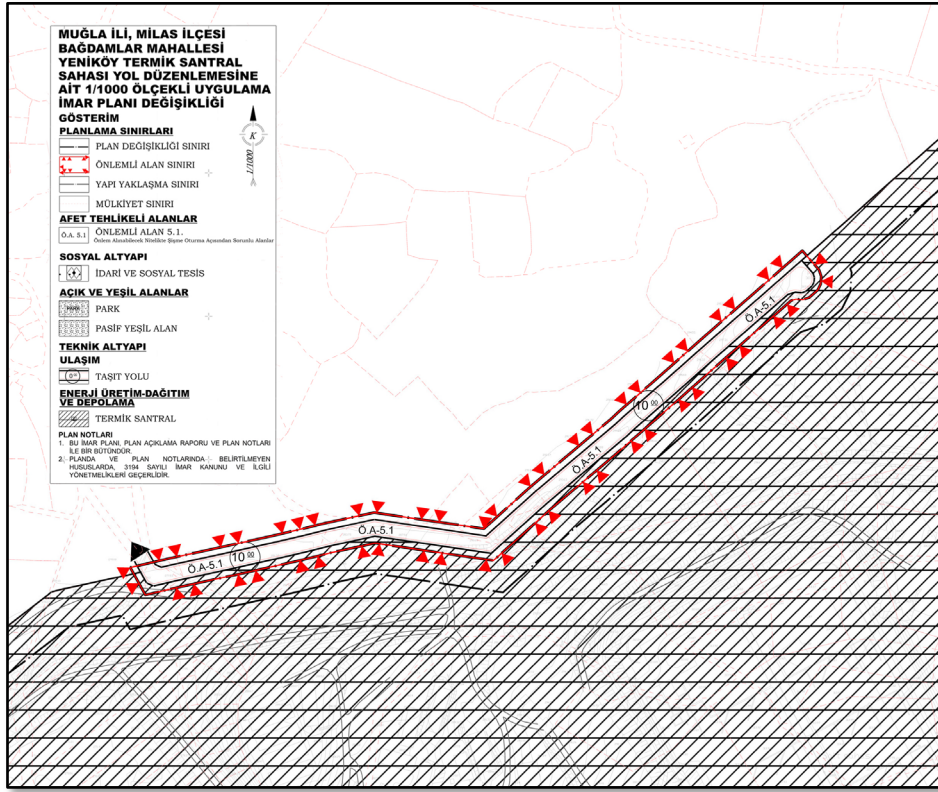
6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Harita 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

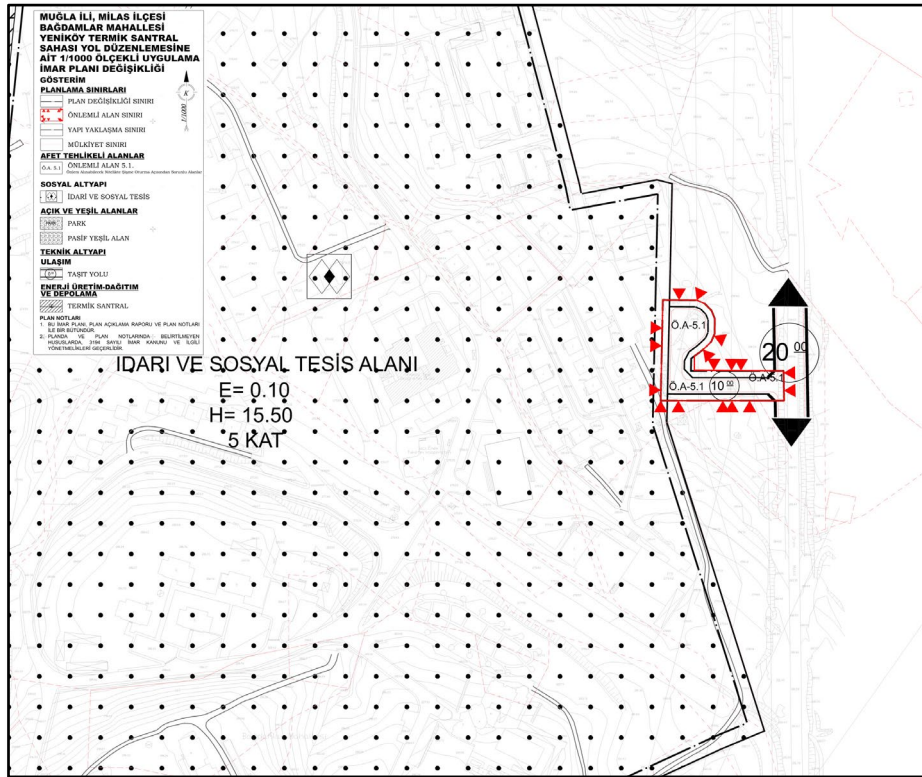


Muğla İli, Milas İlçesi, Bağdamlar Mahallesi, Yeniköy Termik Santral Sahası Yol Düzenlemesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Harita 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kuzey Planlama Alanı



Harita 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Güney Planlama Alanı



GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret A.Ş.

Cinnah 55 Business Center No:55/18 Çankaya/ANKARA

Telefon: 0 312 210 02 51 / Faks:0 312 210 02 54

www.gpdproje.com