

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	1
ŞEKİL LİSTESİ.....	2
HARİTA LİSTESİ.....	2
TABLO LİSTESİ	2
BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
BÖLÜM 2: MEVCUT DURUM	5
BÖLÜM 3: MÜLKİYET DURUMU	7
BÖLÜM 4: ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU	9
4.1.Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu	9
4.2.Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri	10
4.3.Planlama Alanının 1/25 000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu	10
BÖLÜM 5: MEVCUT PLAN DURUMU	11
5.1.Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı	11
5.2.Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı, Plan Hükümleri	12
BÖLÜM 6: PLAN TEKLİFİ	13
6.1.Plan Teklifinin Gerekçesi	13
6.2.Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
6.3.Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Hükümleri	15
6.4.Mevcut Plan İle Öneri Planın Karşılaştırması	15

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu I	3
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu II	4
Şekil 3: Planlama Alanının Konumu III	4

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Park Alanının Mülkiyet Durumu	7
Harita 2: Park Alanı İçerisindeki Trafo Alanının Mülkiyet Durumu	8
Harita 3: Planlama Alanının Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu.....	9
Harita 4: Planlama Alanının Fiziki Harita Üzerindeki Konumu.....	10
Harita 5: Mevcut Plan Durumu	11
Harita 6: Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
Harita 7: Mevcut Plan İle Öneri Planın Karşılaştırması	15

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mevcut Plan İle Öneri Planın Alan Kullanımı Dağılımı	15
---	----

BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı Muğla Bodrum Karayolunun (D330), Güvercinlik, Meşelik ve Dörttepe Mahallerinin kuzeybatısında, Karayolunun Boğaziçi yol ayrımından yaklaşık olarak 5 km kuzeydeki bölgede, Milas- Bodrum Havalimanının yaklaşık olarak 11 km güneybatısındaki bölgede konumlanmaktadır. (**Şekil 1**)

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu I



Planlama Alanı; Boğaziçi Mahallesiinde, Maya Tatil Sitesinin güneydoğusundaki bölgede yer alan Özgür Sahil Sitesinin doğu bitişiğindeki Park Alanında yer almaktadır. (**Şekil 2**)

Mülkiyeti Özgür Sahil Sitesine ait olan 3104 parselin doğu bitişiğinde Park Alanı bulunmaktadır. Planlama Alanını oluşturan Trafo Alanı ise söz konusu Park Alanının kuzeyindeki bölgede konumlanmaktadır. (**Şekil 3**)

Şekil 2: Planlama Alanının Konumu II



Şekil 3: Planlama Alanının Konumu III



BÖLÜM 2: MEVCUT DURUM

Özgür Sahil Sitesinin doğu bitişığindeki Park Alanı içerisinde yer alan trafo binasının ve kuzeyinden geçen yol alanının çekilen fotoğrafları aşağıda gösterilmektedir.

✚ Trafo Alanı Olarak Planlanan Alanın Fotoğrafları



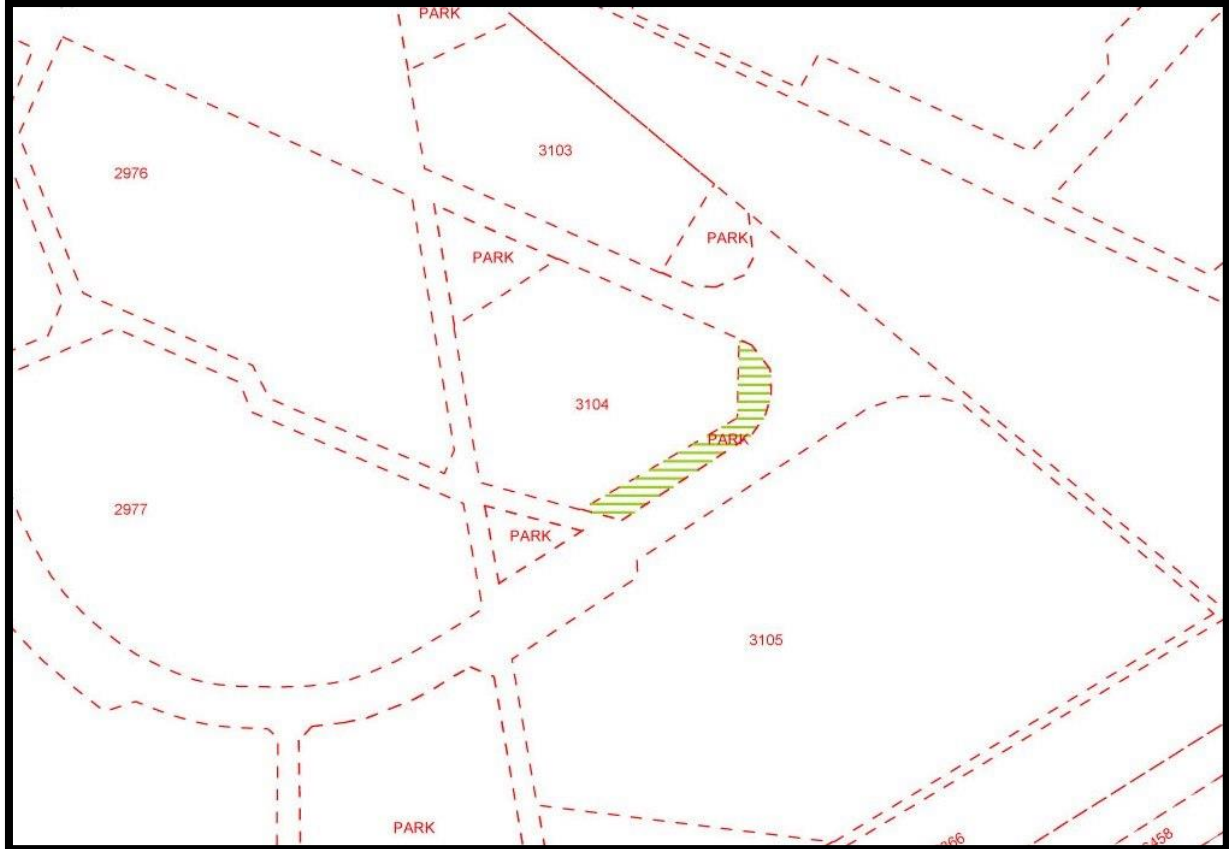
🚦 Trafo Alanının Cepheli Olduđu Yol Alanının Fotoğrafları



BÖLÜM 3: MÜLKİYET DURUMU

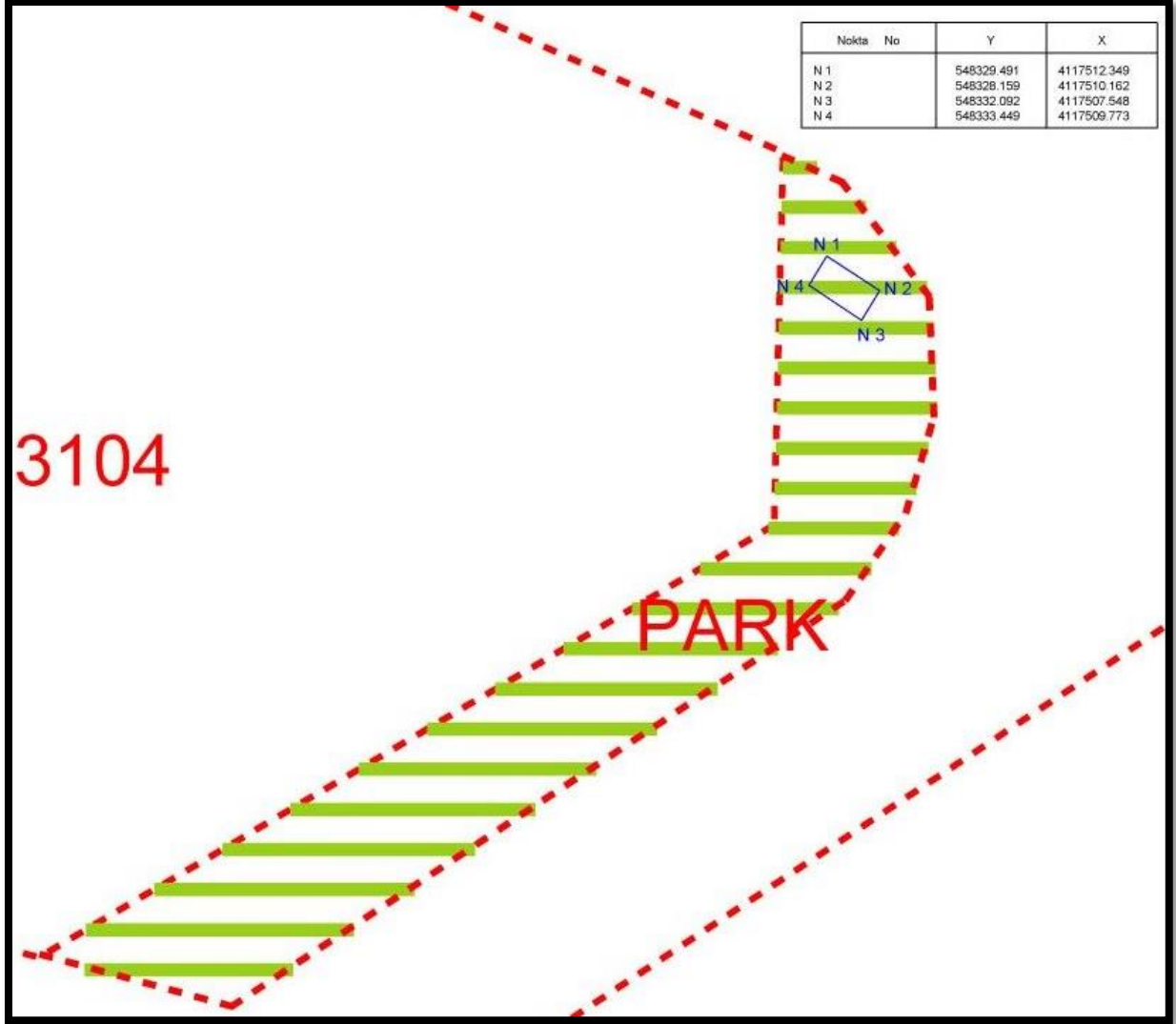
Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi tapulama sahası içerisinde, mülkiyeti Özgür Sahil Sitesine ait olan 3104 parselin doğu bitişiğindeki park alanı toplam 856,439 m² alan büyüklüğüne sahiptir. **(Harita 1)**

Harita 1: Park Alanının Mülkiyet Durumu



Mevcut durumda 3104 parselin doğu bitişiğinde yer alan Park Alanı içerisinde bulunan trafo binası toplam 12,193 m²'lik alan büyüklüğüne sahiptir. Trafo Alanının, Park Alanı içerisinde mevcuttaki konumu ve 3 derecelik koordinat bilgileri aşağıda gösterilmektedir. **(Harita 2)**

Harita 2: Park Alanı İçerisindeki Trafo Alanının Mülkiyet Durumu



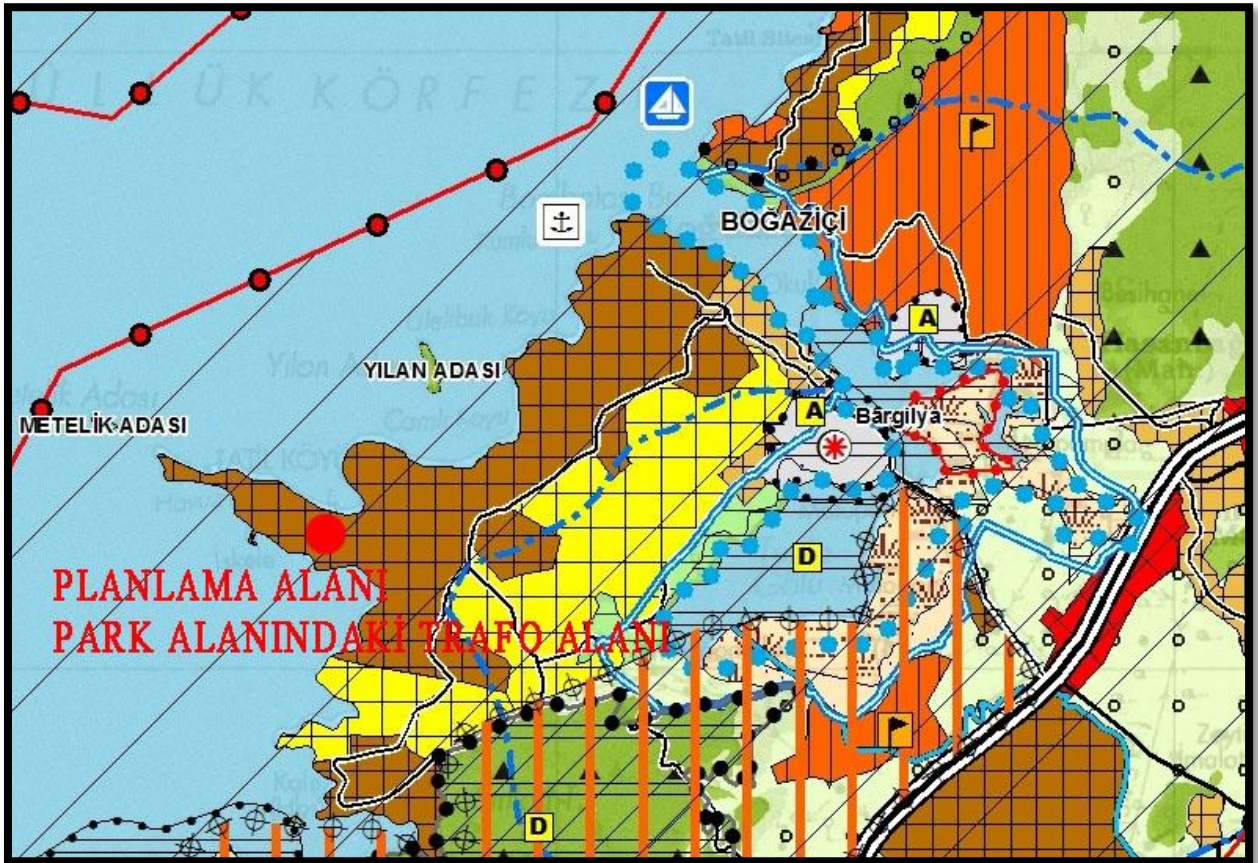
BÖLÜM 4: ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

4.1. Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L22, M18, M19, M23, N18, N19, N20, N22, O20, O21 Paftaları, Lejand, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.12.2012 tarihinde onaylanmıştır.

3104 Parselin doğu bitişiğindeki Park Alanı; Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; N19 Paftasında ve Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır. **(Harita 3)**

Harita 3: Planlama Alanının Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu



4.2.Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri

Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümlerinde kentsel yerleşik alanlar ve trafo alanları ile aşağıdaki hükümler belirlenmiştir.

4.Tanımlar, 4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

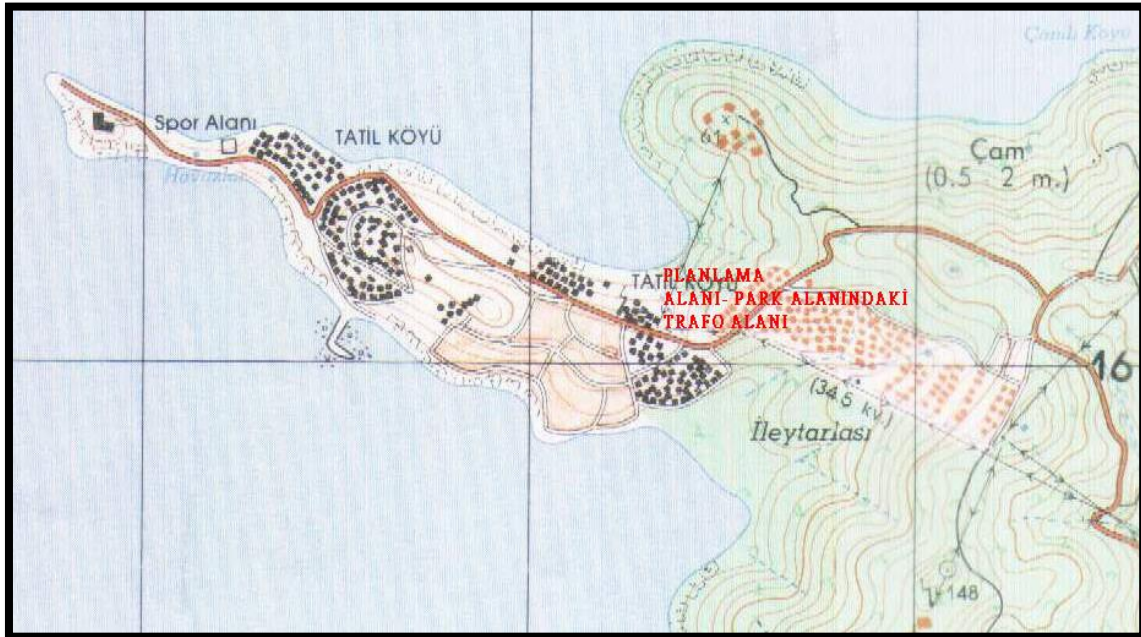
4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: bu planın onayından önce içerisinde boşluklar olsa dahi büyük oranda iskân edilmiş alanlardır.

7.Genel Hükümler, 7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.

4.3.Planlama Alanının 1/25 000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu

3104 Parselin doğusundaki Park Alanında yer alan Trafo Alanının 1/25 000 Ölçekli Fiziki Harita üzerindeki konumu aşağıda gösterilmektedir. **(Harita 4)**

Harita 4: Planlama Alanının Fiziki Harita Üzerindeki Konumu



BÖLÜM 5: MEVCUT PLAN DURUMU

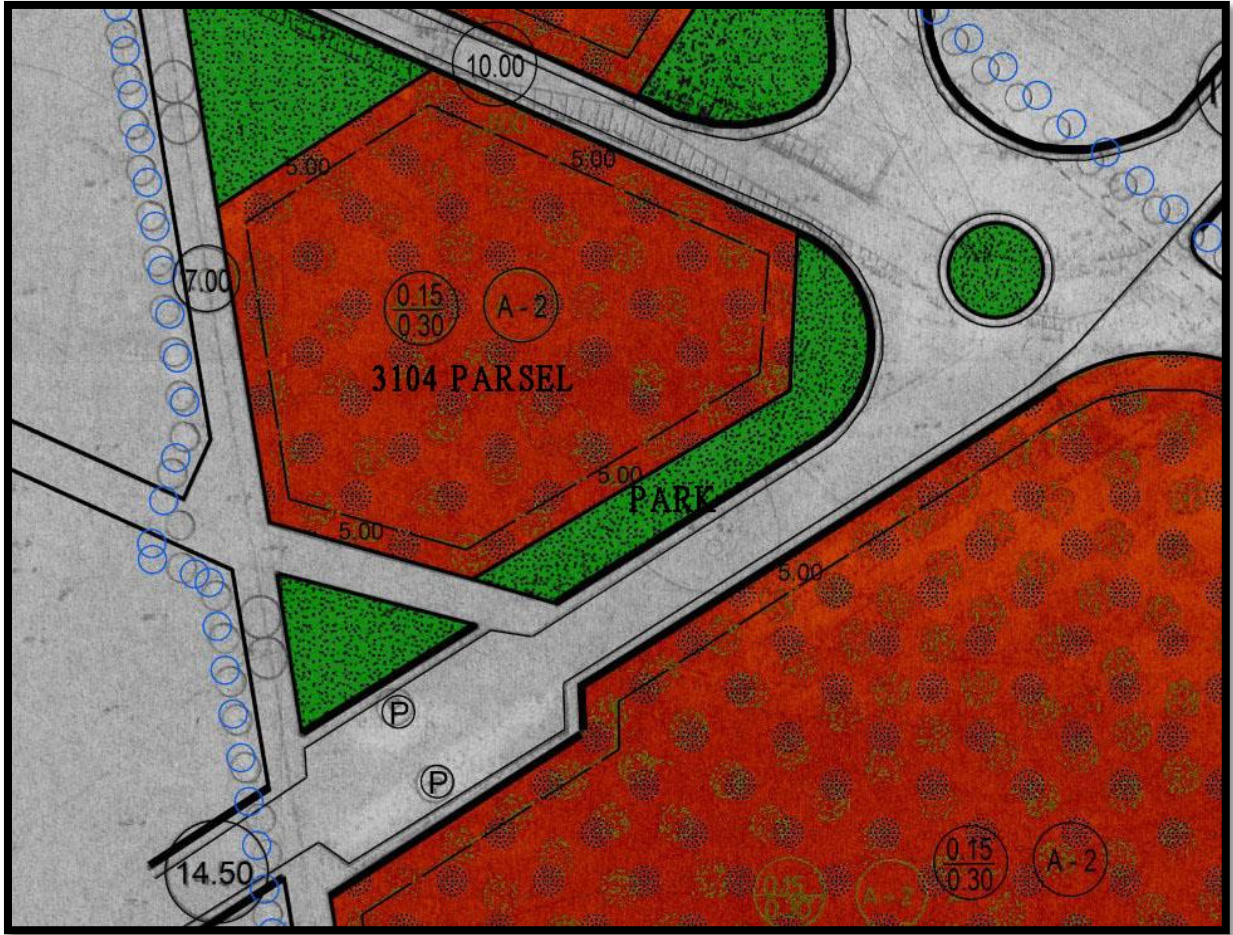
5.1.Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı

3104 Parselin doğusundaki Park Alanı S.S. Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı sınırları içerisinde, 30 K- III D paftada yer almaktadır.

Mevzii İmar Planı içerisinde 3104 Parsel; II. Konut Yerleşim Alanı olarak, doğusundaki alan ise Park Alanı olarak planlanmıştır. Parselin yapılaşma emsali TAKS/KAKS: 0.15/0.30 olarak, yapı nizamı ise ayırık nizam, 2 kat (A-2) olarak belirlenmiştir.

3104 Parselin doğusundaki ve güneyindeki alan ile 10 m'lik ve 14.5 m'lik yolların kesiştiği alan arasında kalan alan Park Alanı olarak planlanmıştır. **(Harita 5)**

Harita 5: Mevcut Plan Durumu



5.2.Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı, Plan Hükümleri

S.S. Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı, Plan Hükümleri aşağıda gösterilmektedir.

A) II. KONUT ALANLARI

- a) II. Konut Yerleşme Alanları olarak planlanması halinde MAX. TAKS: 0.15, MAX. KAKS: 0.30, H: 6.50 m, 2 kattır.
- b) Ayrıca çatı katı ve çekme katı yapılamaz.
- c) II. Konut Yerleşme Alanlarında minimum ifraz şartı 300 m²'dir. Ancak ifraz işlemlerinde kolaylık sağlamak amacıyla en fazla 10 m²'lik azalmalar yapılabilir.
- d) Emsal hesabı müstakil parsel üzerinden yapılacaktır.

B) GENEL HÜKÜMLER

- a) Planda görülen yol, yeşil alan ve otopark gibi genel alanların tapudan terki yapılmadan parselasyonu yapılamaz. Bu yerler kamunun eline geçmeden inşaata başlanamaz.
- b) Teknik altyapı girişimcileri tarafından yapılacaktır. Teknik altyapı bitirilmeden iskân ruhsatı verilemez.
- c) Yapılara kot doğal zemin ortalamasından verilecektir.
- d) Yapılarda deprem yönetmeliği uygulanacaktır.
- e) Arıtma tesisi biyolojik olacaktır.
- f) Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Yenihisar (Didim Güllük Akbük) 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri geçerlidir

BÖLÜM 6: PLAN TEKLİFİ

6.1.Plan Teklifinin Gerekçesi

ADM Elektrik Dağıtım AŞ tarafından yürütülen çalışmalar çerçevesinde 3104 parselin doğusundaki park alanı içerisinde tesis edilen trafo alanının imar planlarına işlenmesi talep edilmektedir.

Bölgede ADM Elektrik Dağıtım AŞ tarafından yapılan analiz - etüt çalışmalarında artan elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve elektrifikasyondaki problemlerin giderilebilmesi adına trafo alanlarına ilişkin çalışmaların yürütülmesi gerekmektedir.

Mevcut plandaki sosyal ve teknik altyapı dengesini koruyarak, kamu yararı göz önünde bulundurularak trafo alanı amaçlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Mevcut durumda trafo binasının hem yola cepheli konumda, hem de trafik açısından herhangi bir tehlike arz etmeyecek konumda yer aldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca trafo binasının Özgür Sahil Sitesine ait evlerin yer aldığı parsel bitişik olan Park Alanında konumlanmasına rağmen, arazi yapısından dolayı oluşan kot farkından kaynaklı olarak siteden izole bir alanda yer aldığı belirlenmiştir.

Bu durumda yürürlükteki S.S. Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planında II. Konut Yerleşim Alanına bitişik konumda bulunan Park Alanı içerisinde plan değişikliği yapılarak o bölge Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

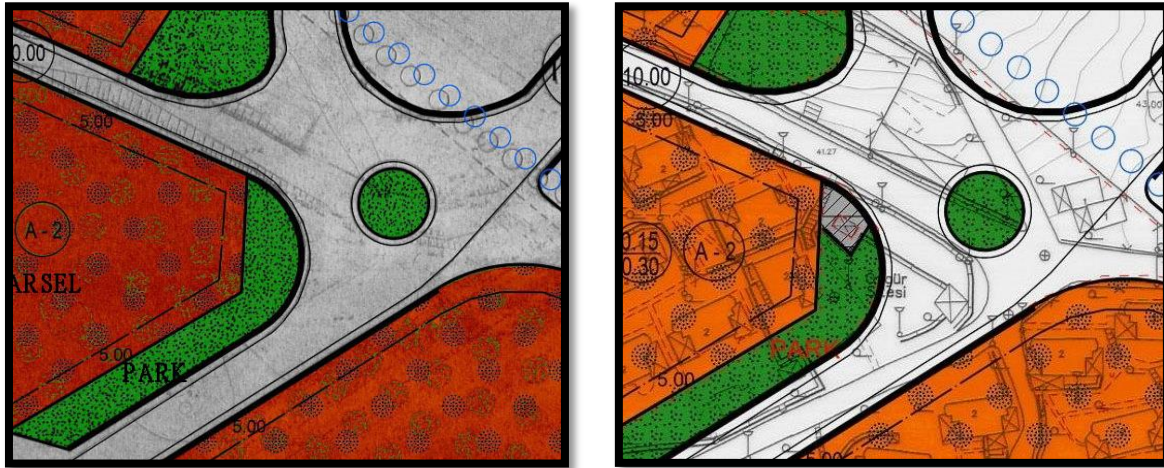
6.3.Trafo Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Hükümleri

- Bu plan ve hükümlerinde açıklanmayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve onaylı 1/1000 Ölçekli S.S. Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir.
- Trafo Binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

6.4.Mevcut Plan ile Öneri Planın Karşılaştırması

Yürürlükteki S.S. Özgür Sahil Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planında 3104 parselin doğu bitişiği Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan değişiklik ile Park Alanında 10 m'lik yola cepheli olacak şekilde Trafo Alanı planlanmıştır. **(Harita 7, Tablo 1)**

Harita 7: Mevcut Plan ile Öneri Planın Karşılaştırması



Tablo 1: Mevcut Plan ile Öneri Planın Alan Kullanımı Dağılımı

Alan Kullanımları	Alan Büyüklükleri (m ²)	
	Mevcut Plan	Öneri Plan
Park Alanı	103,7	-
Trafo Alanı	-	103,7
Toplam Alan	103,7	103,7