



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ
GELİŞME KONUT ALANI (TOKİ TOPLU KONUT ALANI) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



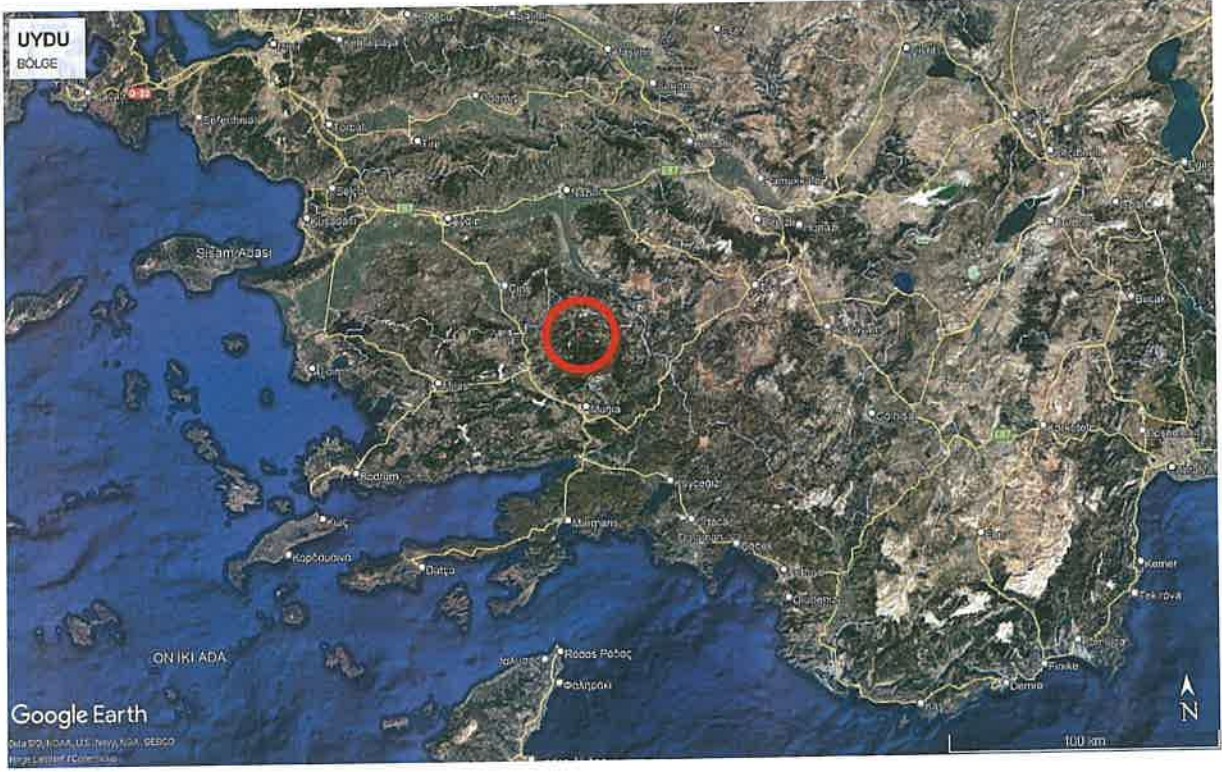
2023

İÇİNDEKİLER

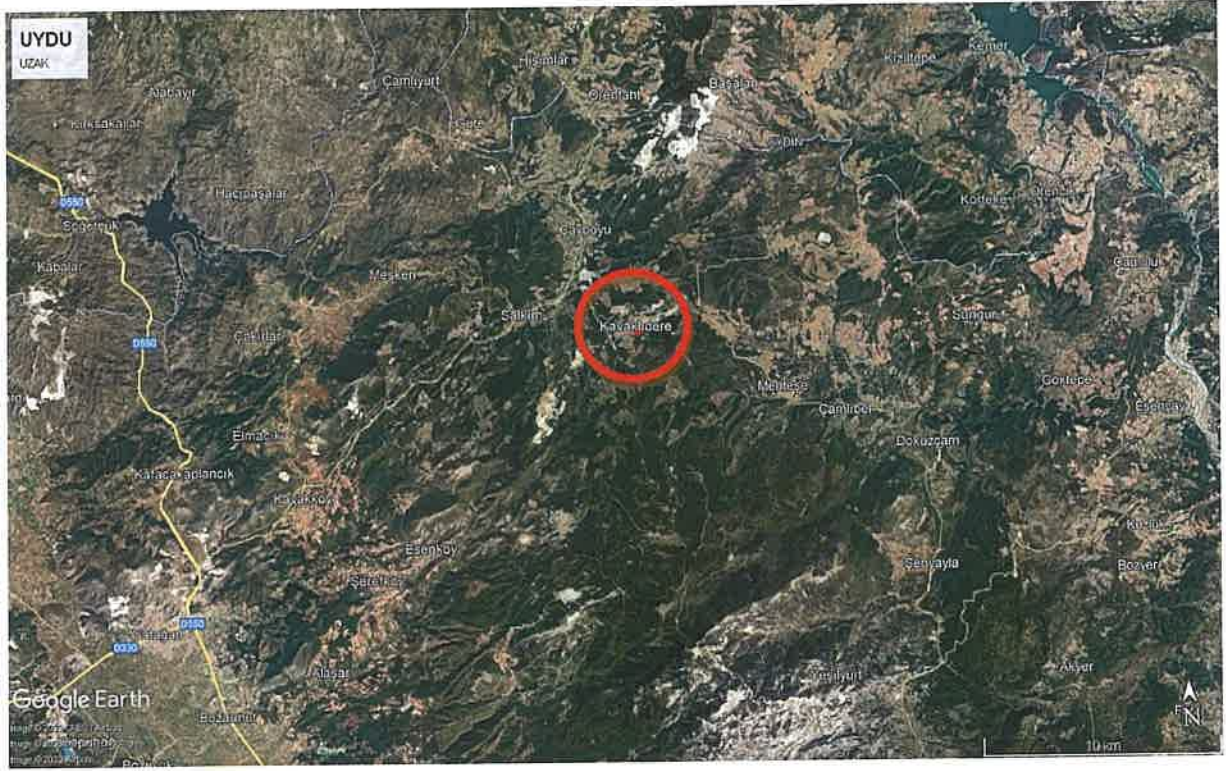
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	5
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	5
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu	6
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	7
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	9
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	10
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	10
Görsel 5: Mülkiyet Analizi	11
Görsel 6: Tapu	12
Görsel 7: Tapu	12
Görsel 8: Tapu	13
Görsel 9: Tapu	13
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	14
Görsel 10: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	14
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	15
Görsel 12: Kavaklıdere Uygulama İmar Planı	15
Görsel 13: Onaylı TOKİ Uygulama İmar Planı	16
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	16
11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	16
12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	16
Görsel 13: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası	18
Görsel 14: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	19
13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	20
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	20
Görsel 14: Orman Yol İzni Vaziyet Planı	23
Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği	25
Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	27
Görsel 11: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	28
16. SONUÇ	28

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kavaklıdere, **Muğla** şehir merkezine yaklaşık **50 km** uzaklıkta yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Bozdoğan-Yatağan yoluna sapılmak suretiyle, akabinde de Kavaklıdere ilçe merkezine devam edilerek ulaşılabilir. Planlama alanı, Kavaklıdere İlçe merkezinin güney bitişiğinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanının bulunduğu bölge, yer yer eğimli bir topografyaya sahiptir. Planlama alanı, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgededir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

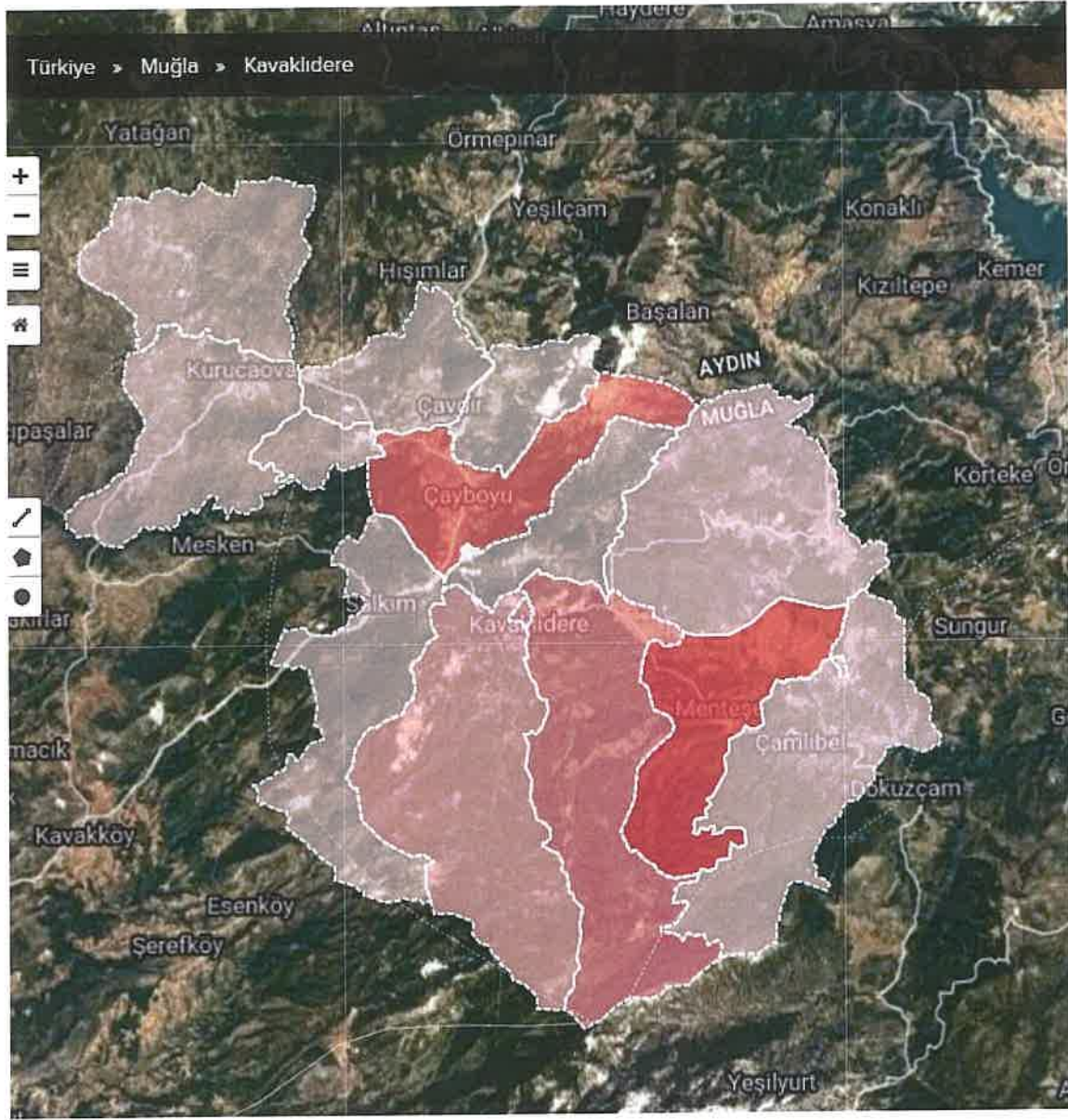
Muğla İli, yüksek turizm potansiyeli ile bilinmekle beraber, Kavaklıdere ilçesi ve çevresi turizm potansiyelinden çok tarım, el sanatları, madencilik gibi sektörlerin ön planda olduğu bir bölgedir. Bu bahisle, ilçe ve çevresinde istihdam bu sektörlerde yoğunlaşmıştır.

Kavaklıdere İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2021 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 10.842 kişidir. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise 23.795 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

Mevcut ilçe nüfusun %49'unu kadın, %51'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam nüfus yoğunluğu 26,132 kişi/km²'dir.

Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, nüfus yoğunluğu düşük bir bölgede yer almaktadır.

Kavaklıdere İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun %17'sinin üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %71'inin ilk ve ortaokul düzeyinde eğitim aldığı görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu).



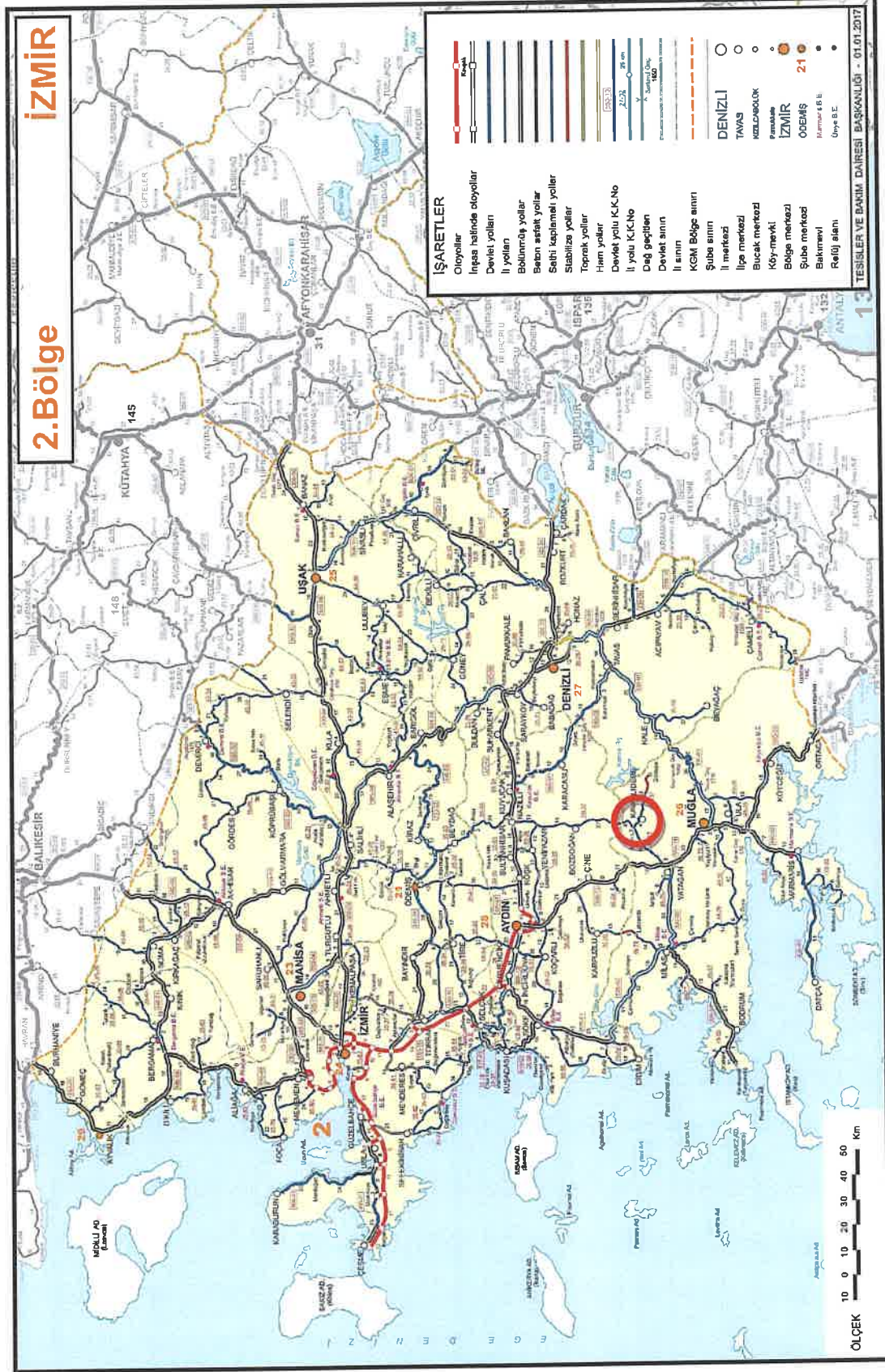
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan;

En yakın karayolu olan Aydın-Muğla (D550) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2020 yılı için günlük ortalama **7.875 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (6.000-9.999 taşıt/gün),

En yakın il yolu olan Kavaklıdere-Göktepe İl Yolunun trafik hacmine bakıldığında 2019 yılı için günlük ortalama **1.362 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (0-2.999 taşıt/gün) oluşturmaktadır (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>).

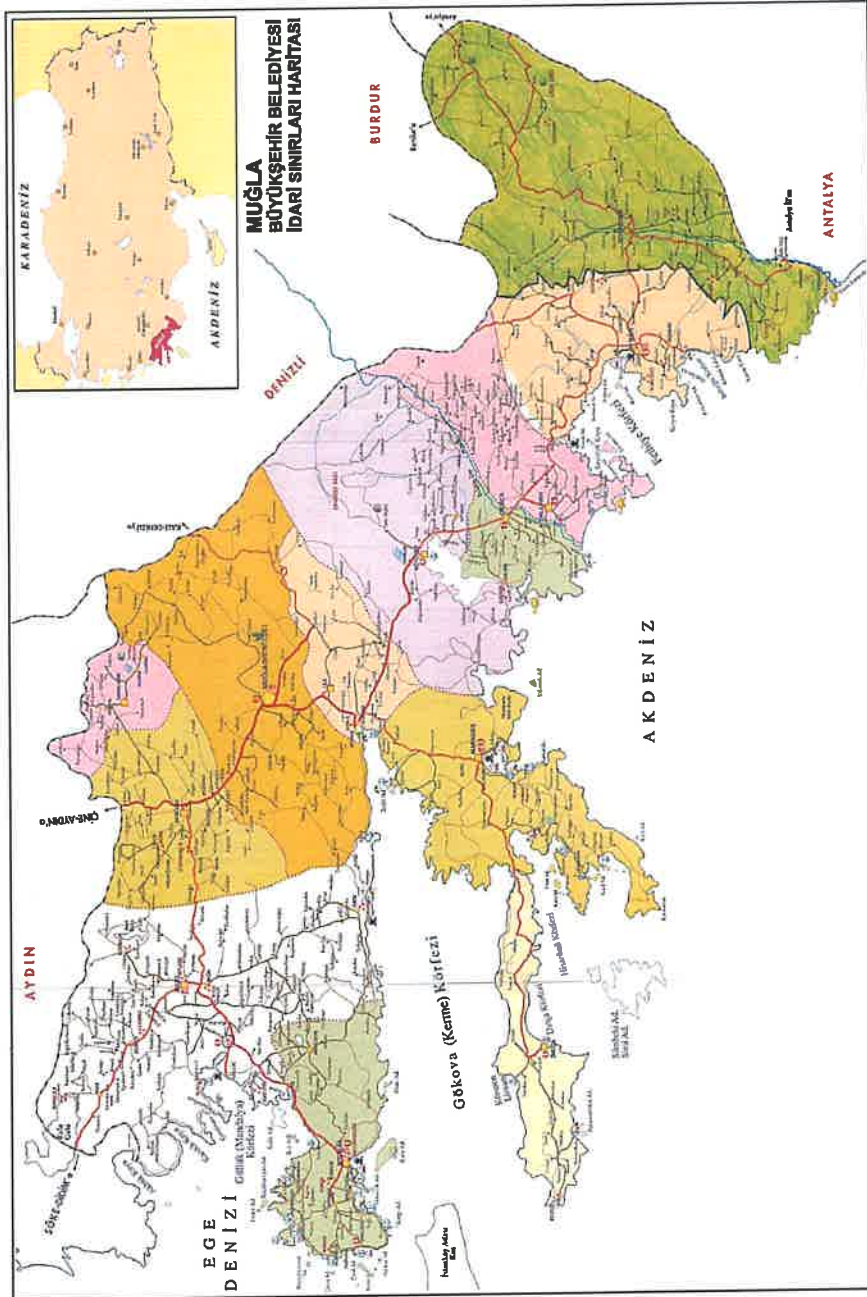


Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

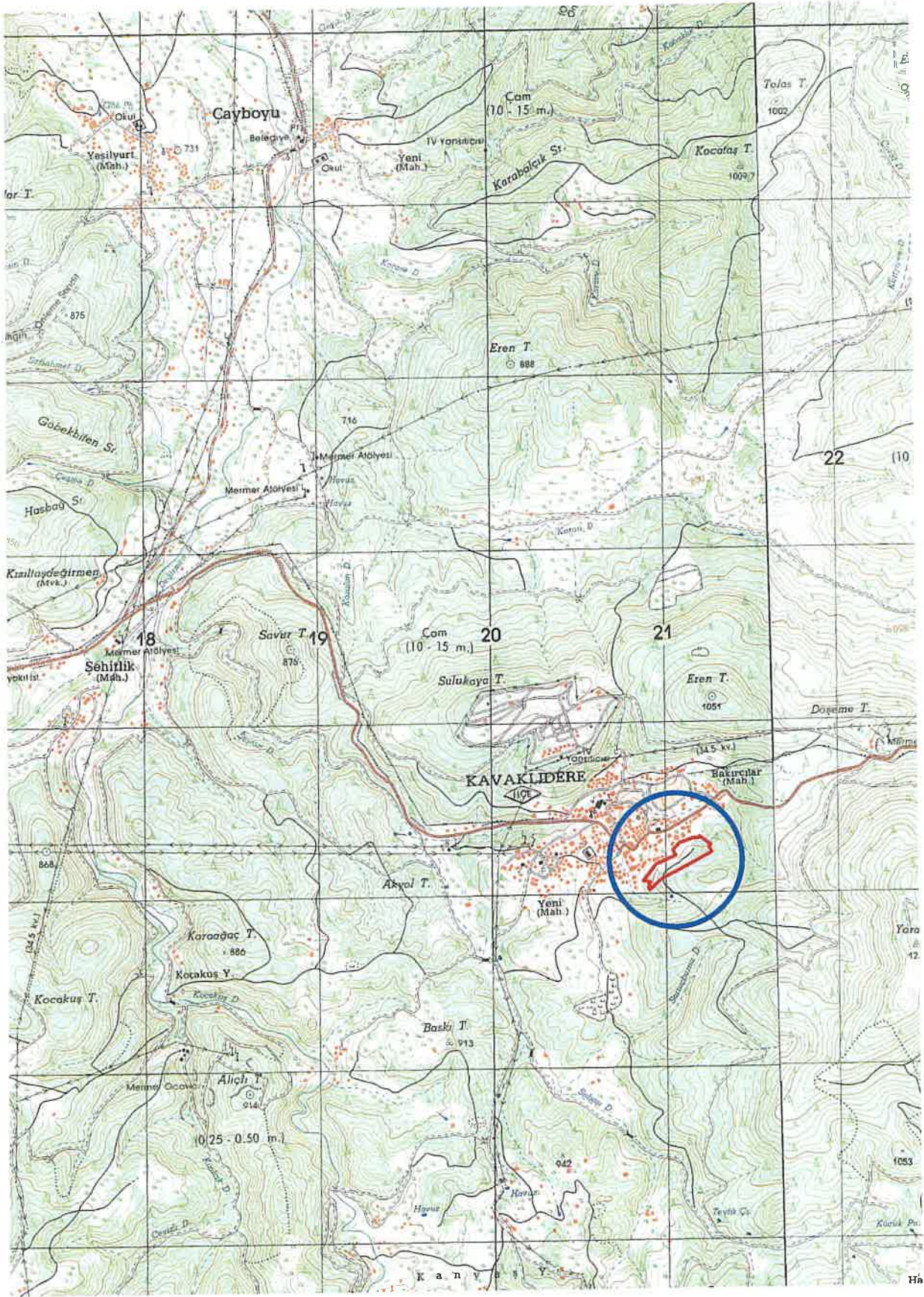
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Kavaklıdere Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları



Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

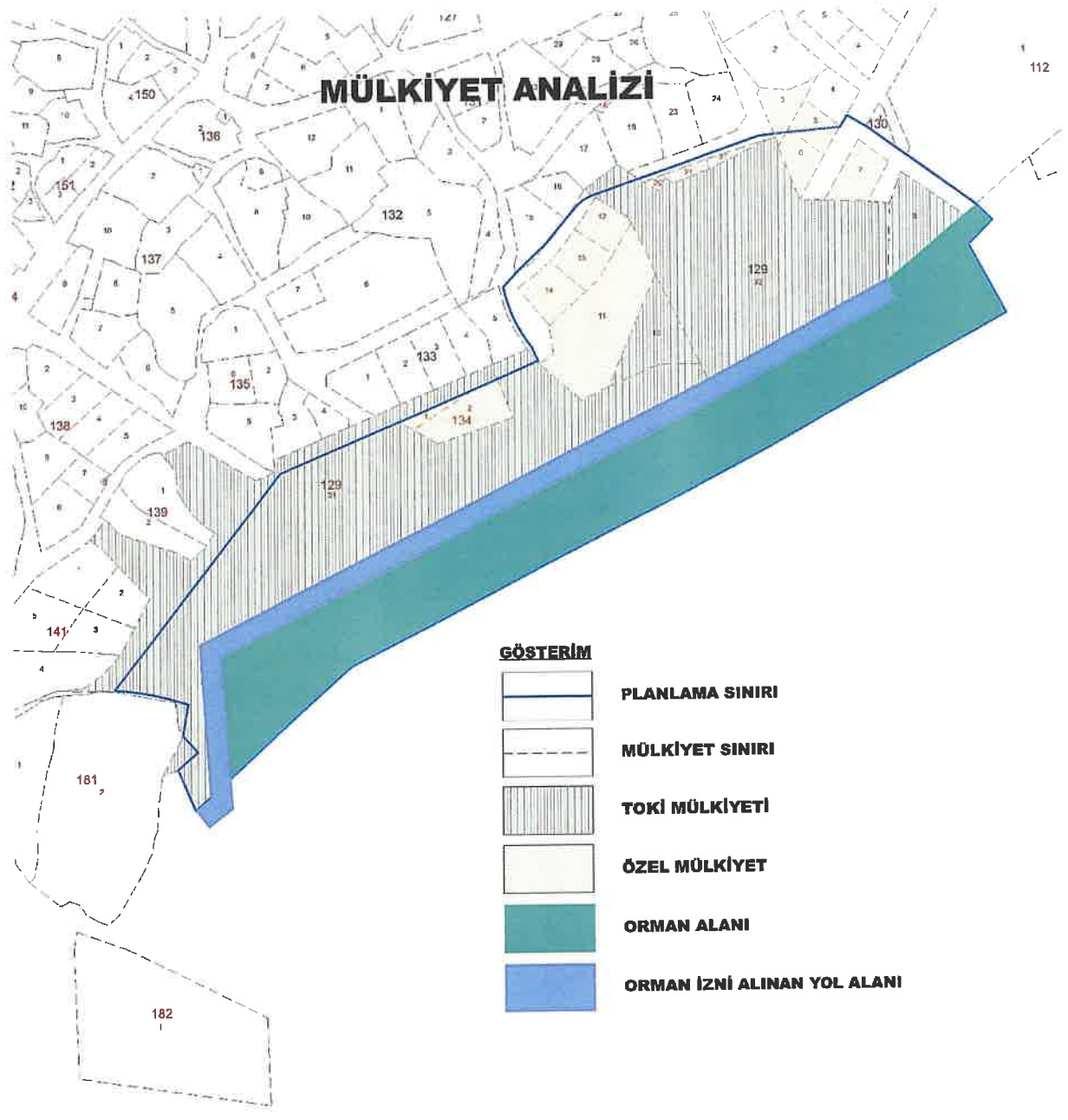
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Önemli Doğa Alanı, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu olan tapunun 129 ada, 8, 10, 31 ve 32 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar, **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)** mülkiyetinde bulunmaktadır. Diğer mülkiyetlerin tamamı özel mülkiyete konu taşınmazlardır. Mülkiyet sahipliğine ilişkin Mülkiyet Analizi aşağıda sunulmaktadır.

Mülkiyet dışında kalan alan Orman Alanıdır. Orman alanının bir kısmı da ulaşım yolu amacıyla ön izin alınmıştır.



Görsel 5: Mülkiyet Analizi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemlin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 129/32			
Zemlin No	: 112754645	Yüzölçüm	: 7.586,95 m ²			
İl / İlçe	: MUĞLA/KAVAKLIDERE	Ana Tap. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Kavaklıdere TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	: Yarım Cumhuriyet					
Çift / Sayfa No	: 5 / 406					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
365083675	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	TAM		7.586,95	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 08/02/2021 - 209-	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Açıklama: "Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir."			08/02/2021 - 209	-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk454486
Arzu ASLAN
Kaydına Uygundur.
04.06.2021

Rapor Tarihi / Saati : 04.06.2021 11:01

Görsel 6: Tapu

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemlin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 129/31			
Zemlin No	: 109477927	Yüzölçüm	: 13.523,57 m ²			
İl / İlçe	: MUĞLA/KAVAKLIDERE	Ana Tap. Nitelik	: İİAM TOPRAK VE ÇALIŞIK			
Kurum Adı	: Kavaklıdere TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 5 / 401					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
365083674	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	TAM		13.523,57	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 08/02/2021 - 209-	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Açıklama: "Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir."			08/02/2021 - 209	-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk454486
Arzu ASLAN
Kaydına Uygundur.
04.06.2021

Rapor Tarihi / Saati : 04.06.2021 11:00

Görsel 7: Tapu

Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi TOKİ Konut Alanı İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemlin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 129/10			
Zemlin No	: 107401933	Yüzölçüm	: 806,33 m2			
İl / İlçe	: MUĞLA/KAVAKLIDERE	Ana Tap Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Kavaklıdere TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	: Bakreçler-Köyü					
Cilt / Sayfa No	: 3 / 205					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
359002509	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		TAM	806,33	Satış - 07/01/2021 - 18-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK454486
Arzu ASLAN
Kaydına Uygundur.
04.06.2021

Rapor Tarihi / Saati : 04.06.2021 11:00

Görsel 8: Tapu

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemlin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 129/8			
Zemlin No	: 107401931	Yüzölçüm	: 800,79 m2			
İl / İlçe	: MUĞLA/KAVAKLIDERE	Ana Tap Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Kavaklıdere TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	: Bakreçler Köyü					
Cilt / Sayfa No	: 3 / 203					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
353091673	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		TAM	800,79	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 08/02/2021 - 209-	- -
S/R	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyn	Açıklama: "Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına değişik beşerler için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir."		08/02/2021 - 209	- -		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

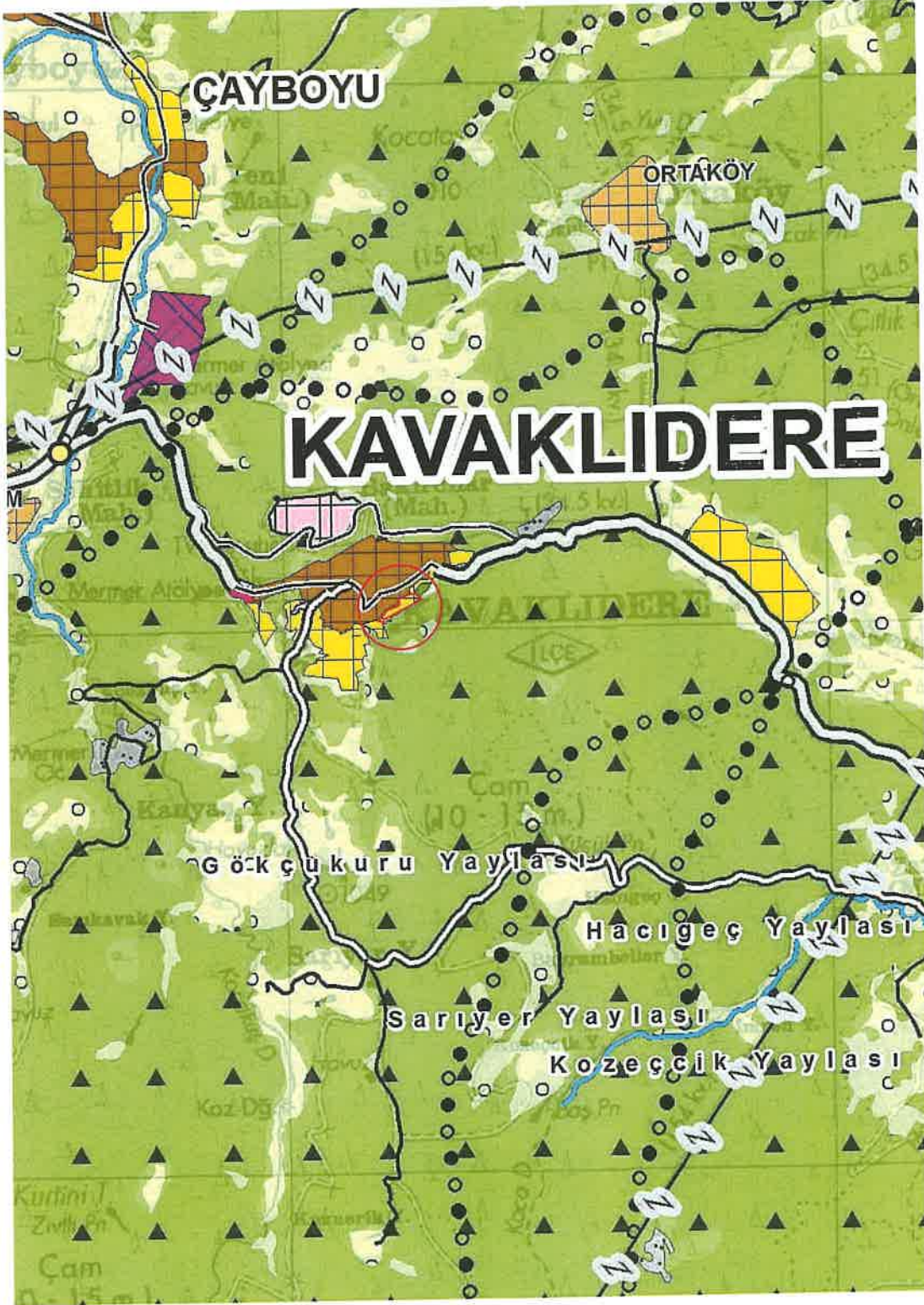
Raporlayan: İK454486
Arzu ASLAN
Kaydına Uygundur.
04.06.2021

Rapor Tarihi / Saati : 04.06.2021 11:02

Görsel 9: Tapu

8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alan, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı ve bir kısmı Orman Alanı kullanımlarında yer almaktadır.

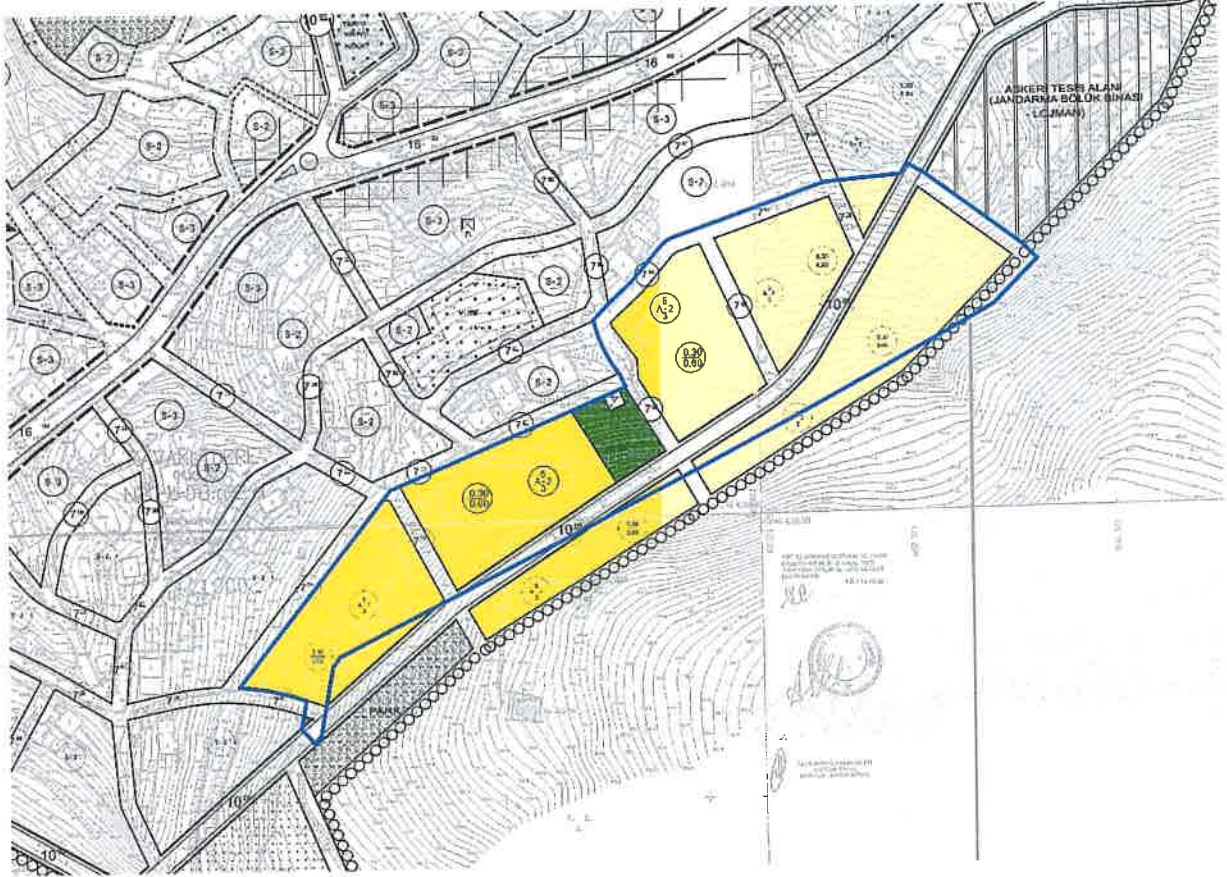


Görsel 10: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

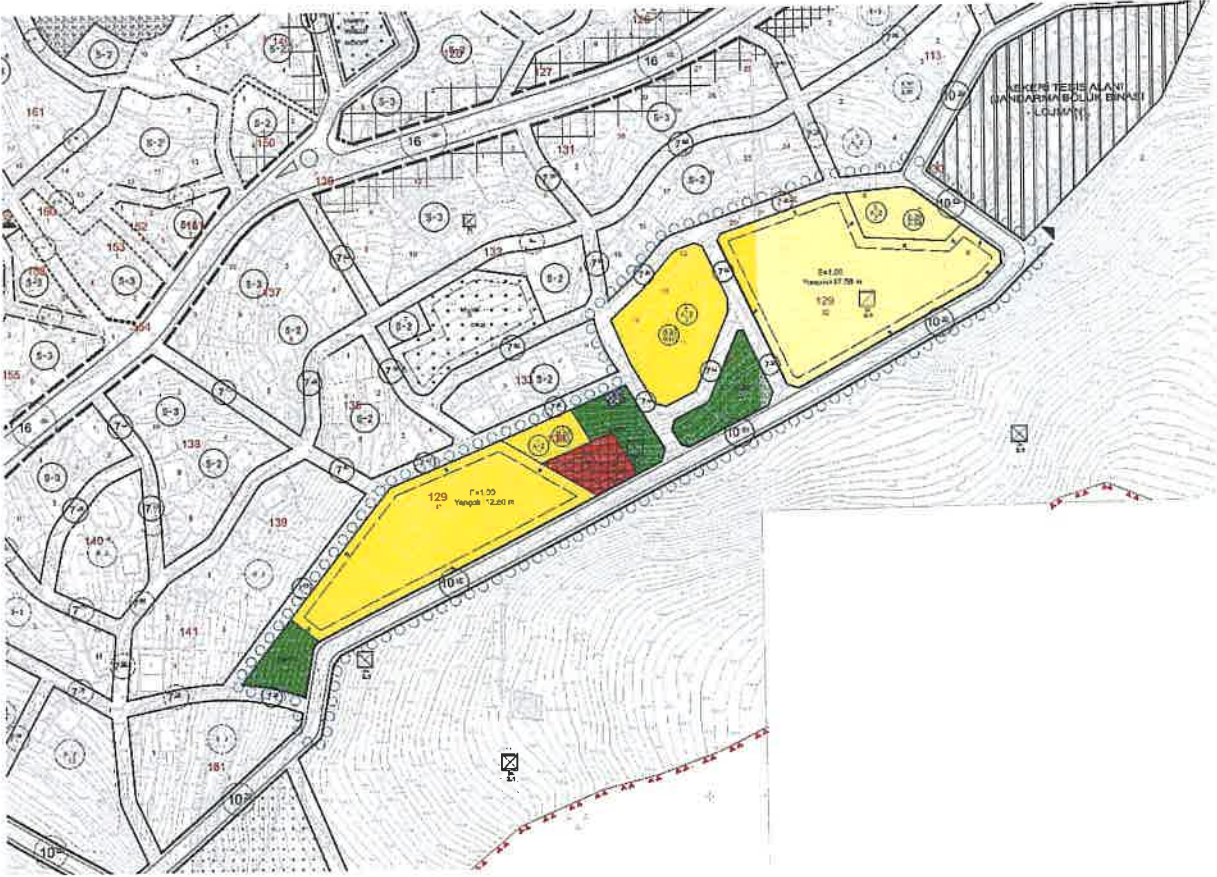
Planlama alanı; Muğla 3. İdare Mahkemesinin, 12.04.2023 tarihli ve E.2021/1427, K.2023/645 sayılı Kararı iptal edilen Gelişme Konut Alanı (TOKİ) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden önce Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken, **iptal kararı sonrası plansız hale gelmiştir.**

Aşağıda planlama alanının, Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında iken, çoğunlukla Gelişme Konut Alanı kullanımında yer almaktadır. Gelişme Konut Alanları ile birlikte yeşil alan, trafo ve taşıt yolları kullanım kararları yer almaktadır. Arazi kullanım kararlarının ilişkisine gösterir örnek imar planı görseli aşağıda yer almaktadır.



Görsel 12: Kavaklıdere Uygulama İmar Planı

Akabinde yeniden hazırlanmış olan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) ve 102 (k) maddeleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makamınca uygun görülerek onaylanmıştır.



Görsel 13: Onaylı TOKİ Uygulama İmar Planı

10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca 13.04.2011 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli N20-b-08-a-2-a, N20-b-08-a-2-b ve N20-b-08-a-2-d Hâlihazır Harita Paftaları üzerine çizilmiştir.

11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine altlık olarak kullanılması amacıyla; plan sınırı içerisinde yer alan **kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi, ulaşım sisteminin irdelenmesi, kademelenmelerinin açıklanması** suretiyle detaylı Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmıştır.

12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan onama sınırı içerisinde yer alan bahse konu alan, 02.01. 2015 yılında onaylanan Kavaklıdere (Muğla) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan 2.1 (Ö.A.-2.1.) tanımlı alanda kalmakta olup, söz konusu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:*

Bu alanlar, jeolojisini Eşme Formasyonuna (Pş) ait şistler, Musadağı mermerlerine (Pmr) ait dolomitik kireçtaşları, Sekköy formasyonuna (Tes) ait silttaşı ve kırıntılı kireçtaşları,

Milet formasyonuna (Tmm) ait çamurtaşlarının oluşturduğu ve topografik eğimin % 10-50 aralığında değiştiği alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi stabilite problemi gözlenmemiştir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde kama tipi kaymalar ile stabilite sorunları ile karşılaşılacağı ve muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak ayırtlanmıştır. Bu alanlarda;

-Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında, oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik özellikleri belirlenmelidir.

-Yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

-Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.

-Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.

-Temellerin aynı jeolojik birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

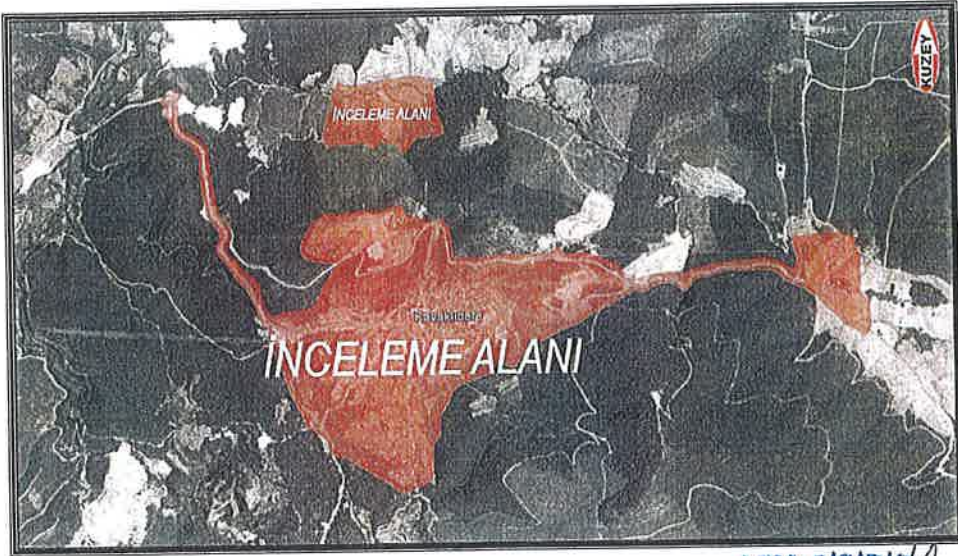
-Yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı

**KAVAKLIDERE (MUĞLA)
BELEDİYESİ'NİN
İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**



ARE JEOTEKNİK
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Gökkuşuğu Mah. Gökkuşuğu Cad. No:69/18-B Balgat /Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 475 23 03 – Fax: (0312) 475 18 11
E-mail: are@arejeoteknik.com.tr
Web: www.arenjeoteknik.com.tr

ŞUBAT-2015
ANKARA

ACM GİBİDİR



Görsel 13: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası

İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	KAVAKLIDERE	
BELDE	N20-B-08-A, N20-B-08-B, N20-B-09-A, N20-B-07-B, N20-B-03-D, N20-B-03-C, N20-B-02-C (1/5000 ÖLÇEKLİ)	
KÖY/MAH		
PAFTA	N20-B-08-A-1-A, N20-B-08-A-1-B, N20-B-08-A-2-A, N20-B-08-A-2-B, N20-B-08-B-1-A, N20-B-08-B-1-B, N20-B-08-B-2-A, N20-B-08-B-2-B, N20-B-09-A-1-A, N20-B-07-B-2-B, N20-B-03-D-4-D, N20-B-03-D-4-C, N20-B-03-D-3-D, N20-B-03-D-3-C, N20-B-03-C-4-D, N20-B-03-C-4-C, N20-B-03-C-3-D, N20-B-03-C-3-C, N20-B-02-C-3-C, N20-B-03-D-4-A, N20-B-03-D-4-B, N20-B-03-D-3-A, N20-B-02-C-3-B, N20-B-02-C-3-A, N20-B-08-A-1-D, N20-B-08-A-1-C, N20-B-08-A-2-D, N20-B-08-A-2-C, N20-B-08-A-3-A, N20-B-08-A-4-B (1/1000 ÖLÇEKLİ)	
ADA		
PARSEL		

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Erdal KAYAPINAR
Jeofizik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Sami SÖĞÜT
Jeoloji Mühendisi

Erdal KAYAPINAR
Jeofizik Mühendisi

Erdal KAYAPINAR
Jeofizik Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

Cahit KOCAMAN
Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

Dr. Haluk BİLGİN
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

Ali EROL
Ali EROL
Müdür

ONAY

02/04/2015

Y. Erdal KAYAPINAR
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür



Görsel 14: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup, alınan görüşler rapor eki CD'de sunulmaktadır.

14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Doğal ve kültürel varlıklar açısından oldukça zengin bir turizm potansiyeline sahip olan Muğla İli, ülkemizin turizm hareketliliğinin en çok yaşandığı bölgelerden biridir. Bölgenin, Türkiye'deki diğer kentler ile olan kıyaslamalı durumu incelendiği zaman özellikle gelen turist sayısı bakımından ülkemizde ilk 10 destinasyon arasında Antalya ve İstanbul'dan sonra Türkiye'de en çok turist çekme özelliğine sahiptir. Bu özellikleriyle turizm ve turizmde dayalı ticaret, bölgenin en önemli geçim kaynaklarından biridir. Özellikle Bodrum, Datça, Marmaris, Fethiye, Milas'ın kıyı bölgeleri gibi ulusal ve uluslararası düzeyde turizm potansiyeline sahip yerleşmeler, **turizmin ve turizme dayalı ticaretin getirdiği olanaklardan oldukça iyi yararlanarak iç kesimlerde yer alan yerleşmelere göre daha iyi altyapı ve istihdam olanaklarına sahip olmaktadır.**

Kıyıda yer almayarak deniz-kum-güneş turizminin getirilerinden doğal olarak faydalanamayan **Yatağan, Kavaklıdere ve Mentеше gibi yerleşmeler daha çok madencilik, tarım ve hizmetler sektörleri ile ön plana çıkmaktadır.**

Muğla İli de ülkemizdeki mermer üretiminin yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri, Çin ve Hindistan başta olmak üzere 60 ülkeye ihracatı yapılan mermer ilde yaklaşık 10.000 kişiye iş imkânı sunmakta, ülke ekonomisinde de yılda yaklaşık 230 milyon dolar katkı sağlamaktadır (Kaynak: <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/muglanin-beyaz-mermeri-60-ulkeye-ihrac-ediliyor-41327720>). Muğla İli yer altı kaynakları bakımından oldukça zengin olup, başta maden kömürü, mermer, kalker, feldispat, dolomit ve kuvars olmak üzere toplam 24 çeşit maden çıkarılmaktadır (Kaynak: *Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Verimlilik Genel Müdürlüğü 81 İl Sanayi Durum Raporu, 2017*).

Muğla ilinde en önemli mermer rezerv bölgesi Mentеше-Milas-Yatağan-Kavaklıdere hattıdır. Menderes kristalin masifinin güneyinde kalan bu yöre, son 15 yılda mermer sektörü açısından oldukça önem kazanmıştır. Mermer rezervlerinin ile mevcut sanayi tesislerinin ortak noktasında bulunan Kavaklıdere İlçesi gerek konumu gerekse sosyal-kültürel dokusuna bakıldığı zaman; ana ulaşım akslarının üzerinde olmadığı için **görece içe dönük bir yerleşme** olarak tanımlanmaktadır.

Kavaklıdere ilçesi Muğla il merkezine yaklaşık 50 km uzaklıktadır. Dolayısıyla bu konumu da sosyal-kültürel dokuyu etkileyerek, tarımsal ürünlerin pazarlanması ve tüketicilerle direkt buluşturulması gibi ticari faaliyetlerin daha çok ilçe merkezinde gerçekleştirilmesi gibi **ticari alışkanlıklar oluşturmaktadır.** Bu durum da ilçe merkezinde ve hinterlandında bulunan mahallelerde konut alanları üretimini zorunlu kılmaktadır.

Bu nedenle;

1. Bölgenin konumu itibarıyla en yakın kentsel yerleşmelere (Yatağan ve Muğla) uzaklığı nedeniyle ulaşım giderlerinin en aza indirilmesi adına bölgede

- (Kavaklıdere, Çayboyu, Mentеше, Çamyayla) TOKİ öncülüğünde konut arzları sağlanması,
2. Bölgede özellikle madencilik tesislerinde tam zamanlı istihdam eden çalışanlar ile ailelerine konut arzı sağlanması,
 3. Yine ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek,

hedefleriyle, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması amacıyla "**Gelişme Konut Alanı (4. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı)**" amaçlı **1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı** hazırlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) ve 102 (k) maddeleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makamınca uygun görülerek onaylanmıştır.

Daha önce aynı alanı kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca resen onaylanmıştır. Askı süreci içerisinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin iptalin istemi ile Bakanlığa karşı Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2021/1427 E. Sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin, 12.04.2023 tarihli ve E.2021/1427, K.2023/645 sayılı Kararı ile; özetle kural olarak nazım imar planı bulunmayan bir alanda uygulama imar planı yapılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle **dava konusunun iptaline karar** verilmiştir.

Planlama alanı; Muğla 3. İdare Mahkemesinin, 12.04.2023 tarihli ve E.2021/1427, K.2023/645 sayılı Kararı iptal edilen Gelişme Konut Alanı (TOKİ) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden önce Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken, söz konusu iptal kararı sonrası plansız hale gelmiştir.

Bu bahisle, daha önce Bakanlıkça resen onaylanan ve iptal kararı verilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; arazi kullanım kararları, ulaşım kurgusu, gösterim teknikleri ile ilgili meri mevzuatlar kapsamında yeniden düzenlenmiştir.

Bahse konu onaylı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde yapılan itirazlar neticesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

İş bu **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** teklifi; aşağıdaki konu başlıklarında detaylı olarak incelenmiştir.

1. Üst Ölçekli Çevre Düzeni/Nazım İmar Planı Kullanım Kararları

Söz konusu planlama alanı, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük çoğunlukla, Kentsel Gelişme Alanı ve Orman Alanı kullanımlarında yer almakta, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise büyük çoğunlukla "Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımında, bir kısmı ise Orman Alanı kullanımında kalmaktadır.

Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, TOKİ tarafından yapılacak uygulamalara ilişkin 7.48 hükmünde;

“7.48. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN VE TOPLU KONUT İDARESİ'NE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA TOKİ TARAFINDAN ÜRETİLECEK TOPLU KONUT ALANLARINA, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA YÜRÜTÜLEN FAALİYETLERE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALARA VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARA İLİŞKİN BAŞVURULAR, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.”

denilmekte olup, bahsi geçen hüküm doğrultusunda alt ölçekli imar planı çalışmaları yapılmaktadır. Dolayısıyla alt ölçekli imar planı çalışmaları; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesinin yer alan;

“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.” hükümlerinde uygundur.

2. Onaylı İmar Planı/Mevcut Yerleşme Kullanım Kararları

9. Bölümde da bahsedildiği üzere planlama alanı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin, 12.04.2023 tarihli ve E.2021/1427, K.2023/645 sayılı Kararı iptal edilen Gelişme Konut Alanı (TOKİ) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden önce Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken, söz konusu iptal kararı sonrası plansız hale gelen alana ilişkin yeniden hazırlanmış olan **1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı**; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) ve 102 (k) maddeleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makamınca uygun görülerek onaylanmıştır.

Gelişme Konut Alanı (4. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; onaylı imar planına askı ilan süreci içerisinde yapılan itirazlar neticesinde, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.48 hükmü çerçevesinde, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 2383 sayılı yazısında belirtilen itiraz konusu (orman alanlarının imar planına konu edilmemesi) ile özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerince 14.09.2023 tarihli dilekçe ile yapılan itiraz konusu (konut alanının yeşil alan olarak düzenlenmesi) doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

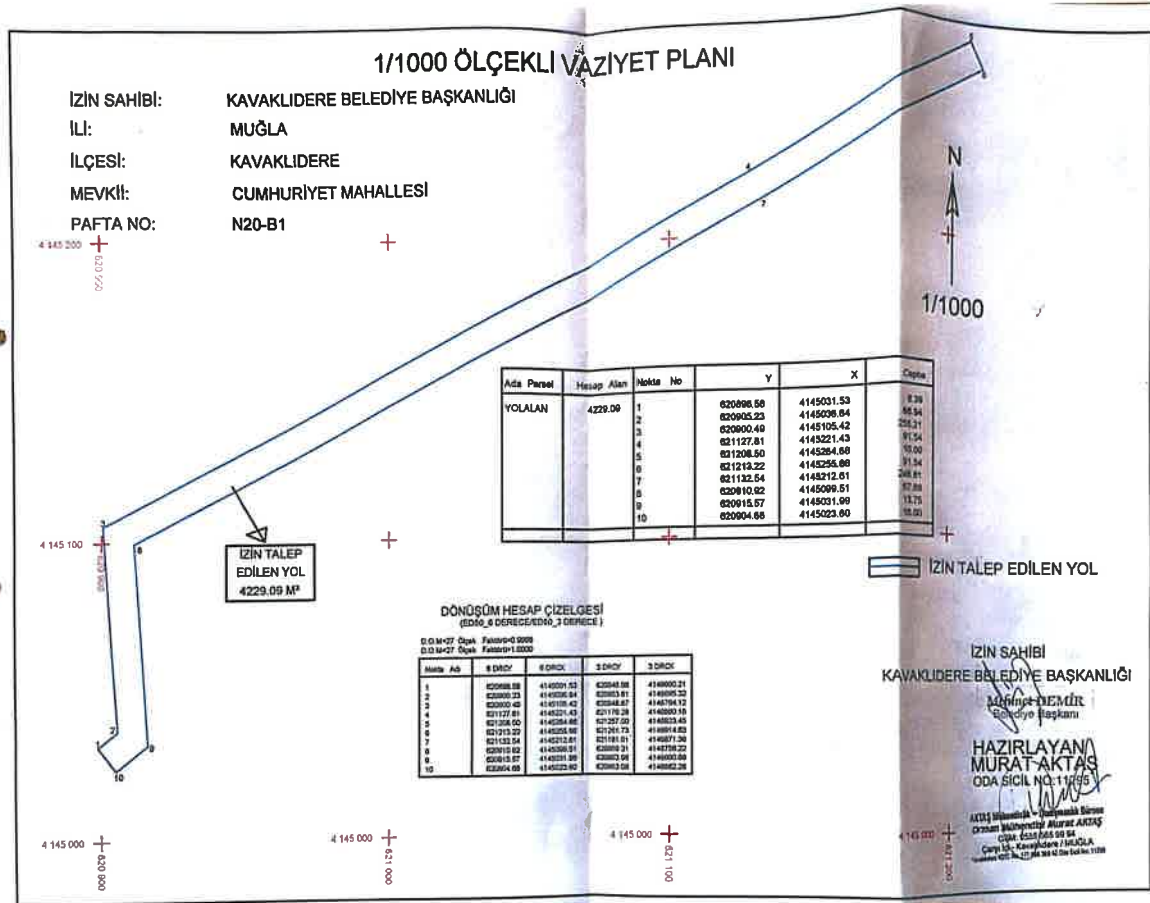
Konut alanı yapılmak istenen alan, orman ve yerleşme alanının arasında, çevre ve imar bütünlüğüne aykırılık teşkil etmeyecek şekilde, ulaşım sürekliliğinin devamı sağlanacak şekilde planlama anlayışı geliştirilerek hazırlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkeleri başlıklı 21. Maddesinin (2) bendi “(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” uyarınca eş zamanlı hazırlanmıştır.

3. Kentsel Ulaşım

İptal edilen plan değişikliği öncesinde, Kavaklıdere 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanının ortasından güneybatı-kuzeydoğu aksı boyunca devam eden 10 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmaktadır. Taşıt yolu ile gelişme konut alanları ve yeşil alanlar arasında da 7 metre genişliğinde yaya ulaşım yolları bulunmaktadır.

Onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile bahse konu 10 metre genişliğinde taşıt yolu, aynı aksa hizmet edecek şekilde, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 18.11.2020 tarih ve 2532364 sayılı oluruna istinaden düzenlenen ve TOKİ Ulaşım yolu amaçlı olarak kullanılmak üzere düzenlenen Kesin İzin Taahhüt Senedi eklerine uygun olarak aynı genişlik ile yeniden düzenlenmiştir.



Görsel 14: Orman Yol İzni Vaziyet Planı

Planlama alanında sürekli trafik sirkülasyonunun olacağı yol, 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak aynı güzergâh üzerinde yeniden düzenlenmiş ve planlama alanının ana ulaşım güzergâhını bu yol oluşturacaktır. Söz konusu taşıt yolunun devamında, kuzeyde 7 metre

genişliğinde düzenlenen yaya yolları ise sadece konut alanları hizmet edecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Bahse konu ulaşım yolları sürekli trafik yoğunluğuna açık bir ulaşım yolu niteliğinde olmayıp, besleyici yol olarak hizmet vereceği değerlendirilmiştir.

Diğer yandan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesinde “(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) **Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz.** İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, **orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.**” hükmü yer almaktadır.

Söz konusu hüküm gereği orman sınırına bitişik düzenlenen park alanları, imar uygulaması aşamasında kamuya terk edileceği için özel bir mülkiyet olmayacaktır.

Sonuç olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile onaylı imar planı ana ulaşım sistemi kararlarını olumsuz yönde etkileyecek planlama kararları üretilmemiştir.

4. Nüfus Yoğunlukları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu konut alanı toplam 17.658,65 m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı önerilmiştir.

Önerilen 17.658,65 m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanlarının toplam 4.579,65 m²'si Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS: 0.30, KAKS:0.60, geriye kalan TOKİ Toplu Konut Projesi yapılacak toplam 13.079,00 m² alan da E: 1.00, Y_{ençok}: 12.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Kavaklıdere ilçesinin 2022 yılı TÜİK Ortalama Hanehalkı Büyüklüğüne göre ortalama hane halkı 2,9'dur (Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>).

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapı Piyesleri ve Ölçüleri başlıklı 29. Maddesinde her müstakil konutta 1 oturma odası (12,00 m²), 1 yatak odası (9,00 m²), 1 mutfak veya yemek pişirme yeri (3,30 m²), 1 banyo veya yıkanma yeri (3,00 m²), 1 tuvalet (1,20 m²) olması zorunluluğu bulunmaktadır. Buradan bir müstakil konutta yer alabilecek en az net alan 28,50 m² olarak hesaplanmaktadır.

Planlama alanı, kısmen yeni bir gelişme konut bölgesinde olduğu düşünüldüğünde; konut içerisinde balkon, duvar, havalandırma, asansör boşlukları, merdiven vb. yapının tamamlayıcısı donatılar ile bir **bağımsız konut inşaat alanı (daire brüt alanına binada ortak kullanılan inşaat alanları da dahil) yaklaşık 100 m²'ye tekabül ettiği kabulü ile** ortalama hanehalkı verisi olan 2,9'e bölündüğünde 34,48 m² kişi başı inşaat alanı hesaplanmaktadır.

Buradan da planlama alanının Kavaklıdere ilçe merkezinin yerleşme alanının tamamlandığı bölgenin bitişiğinde olması, 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifine esas kapasite nüfus hesaplarında **kişi başı inşaat alanı 40 m² olarak kabul edilmiştir.**

Kişi başı inşaat alanında da kati bir sayısal veri bulunmamaktadır. Bu verinin hesabında bölgesel, coğrafi, sosyo-kültürel, beşeri faktörler rol oynamakta olup, genel şehircilik ilke ve esasları kabulünde hesaplamalar yapılmaktadır. Hesaplanan 40 m² kişi başı inşaat alanı, yaklaşık bir kabuldür. Ortalama hanehalkı büyüklüğü verisi de il ve ilçe gibi coğrafi olarak yaygın, farklı karakterler gösterebilecek görece büyük alanlarda hesaplandığı için, daha dar

alanlarda bağımsız bölüm sayısının ortalama hanehalkı verisi ile çarpılması dahi kesin bir nüfus vermeyecektir. Çünkü çok daha dar bir imar adasında hane halkı verisi ortalamasının çok daha üstünde bir hane halkına ev sahipliği yapabilecektir.

Ortalama kişi başı inşaat alanının 40 m² olduğu kabulü ile; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile;

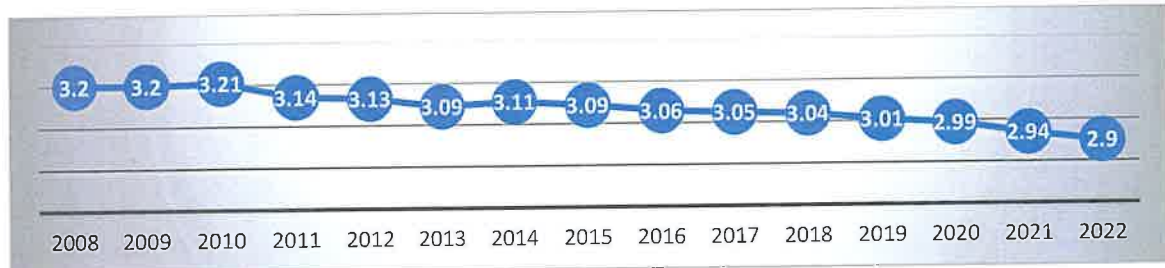
1. 4.579,65 m²'si Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS: 0.30, KAKS:0.60 yapılaşma koşullu konut alanında ($Konut Alanı (4.579,65 m^2) \times KAKS (0.60) = İnşaat Alanı (m^2) / 40 = Nüfus$) **toplam nüfus 69 kişi,**
2. 13.079,00 m²'si TOKİ Toplu Konut Projesi yapılacak E: 1.00, Y_{ençok}: 12.50 metre düzenlenen Gelişme Konut Alanında ($Konut Alanı (13.079,00 m^2) \times Emsal (1.00) = İnşaat Alanı (m^2) / 40 = Nüfus$) **toplam nüfus 327 kişi** olmak üzere toplam nüfus **396 kişi** olmaktadır. **Ancak; TOKİ proje alanında toplam 99 adet konut projesi tamamlanmış olup; buradan nüfus 99 adet konut x 2,9 = 288 kişi hesaplanmıştır.**

Dolayısıyla planlama alanında nüfus 69+288 (TOKİ) = **357 kişi** olarak hesaplanmıştır. Ancak mahkeme kararı ile iptal edilen imar planında da planlama alanı içerisinde yaklaşık 17.490 m² yüzölçümlü kısım konut alanında yer almaktadır. Buradan o imar planında toplam 263 kişi hesaplanmış olup, yeni imar planı ile toplam 357 kişilik bir nüfus hesaplanırsa da artış 94 kişi olmaktadır. Dolayısıyla da kişi başına düşen yeşil alan miktarı, Kavaklıdere imar planının nüfus bütünü de göz önüne alındığında artış olan 94 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

Bir diğer hesap yöntemiyle; imar planında en az parsel büyüklüğü verilmiş olsa, toplam Gelişme Konut Alanında toplam çıkacak parsel hesaplanırsa ve bu parsellerde toplam kaç konut yapılacağı hesaplanırsa, buradan da konut sayısının, ortalama hanehalkı sayısı ile çarpılmasıyla toplam kaç kişilik nüfusun bölgede yaşayabileceği hesaplanmaktadır.

Ancak bahsedildiği gibi hem ortalama hanehalkı verisinin görece dar bir alanda hatalı sonuç verebileceği, bununla beraber tüm yapı imar adalarında en az parsel büyüklüğü verisinin, daha fazla parsel büyüklüğünde aynı sayıda konut yapılabileceği de göz önünde bulundurularak kesin bir konut sayısının elde edilemeyeceğinden dolayı nüfus hesabında farklılıklar olabilmektedir.

Bu nedenle; planlama alanında konut arzının TOKİ tarafından sağlanması ve bu anlamda münferit konut üretiminden ziyade standardizasyonun sağlandığı, kişi başı 40 m² inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabının yapılmasının diğer yöntemlere nazaran daha doğru bir sonuç vereceği değerlendirilmiştir. Ancak en doğru sonuç, TOKİ gibi projesi tamamlanan alanlarda kaç adet konut (bağımsız bölüm) üretileceği belli olduğu için, konut sayısını hane halkı sayısı ile çarpmak en doğru sonucu verecektir.



Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği

5. Sosyal ve Teknik Altyapı

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde “i) **Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan **eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı** gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde, Teknik Altyapı Alanları da “k) **Teknik altyapı alanları:** Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, **trafo**, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile **açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.**” şeklinde tanımlanmaktadır.

İmar planları hazırlanırken İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi uyarınca resmi kurum ve kuruluş görüşlerine görüş sorulmakta, söz konusu Kurumların görüşleri doğrultusunda imar planlarına altlık teşkil edecek veri setleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda Kavaklıdere İlçe bütününe kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken, gerekli kurum ve kuruluşlara görüşleri sorulmuş ve gerekli tüm sosyal ve teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Teklif plan ile planlama alanı içerisindeki nüfus toplam 357 kişi olup (artış 94 kişi); Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**” tablosunda “**Açık ve Yeşil Alanlar**” kısmında belirtildiği üzere, plan onama sınırı içinde düzenlenen toplam **2.917,65 m²** yüzölçümlü “**Park**” alanı, artan nüfus için (+94 kişi) yeterlidir.

6. Arazi Kullanım Kararları

Uygulama İmar Planı, “**Uygulama imar planı:** Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; **yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,**” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu bağlamda Nazım İmar Planları genel arazi kullanım biçimlerini, Uygulama İmar Planları da yapı adalarına kadar detaylı arazi kullanımlarını gösteren planlardır. Nitekim bu hususlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde;

“(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı

ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükümleri ile çerçevesi çizilmiştir.

Bu bahisle düzenlenen Trafo Alanı gibi detay kullanımlar, Uygulama İmar Planının gerektirdiği detay ve teknikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiştir.

Diğer yandan teklif plan ile 396 kişilik nüfusun (+94 kişi) ihtiyacı olacak park ve yeşil alanlar ilgili meri mevzuatlar ile belirlenen standart ve kriterlere, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak ayrılmıştır.

Gelişme konut alanları, güneyde sınırları kesinleşen ve orman alanı olarak düzenlenen alan ile 10 metre genişliğinde taşıt yolu ile ayrılmıştır.

Mahalle ölçeğinde hizmet vermesi için düşünülen Ticaret Alanının alanı ve konumu aynen korunmuştur.

Onaylı İmar Planındaki orman alanının, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün askı ilan süresi içerisinde yapmış olduğu itiraz neticesine, plan onama sınırı dışına çıkarılmış olup, bu sebeple toplam planlama sınırı değişmiştir.

Kullanım	Alan (m ²)	
	Onaylı İmar Planı	İtiraz Düzeltmelerinden Sonra Hazırlanan İmar Planı Değişikliği
Gelişme Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı)	16.437,35	17.658,65
Ticaret Alanı	799,98	799,98
Park Alanı	4.703,97	2.917,65
Trafo Alanı	72,00	72,00
Orman Alanı	11.715,29	-
Yol ve Genel Otopark Alanı	8.572,42	7.957,80
Toplam Planlama Alanı	42.301,01	29.406,08

Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

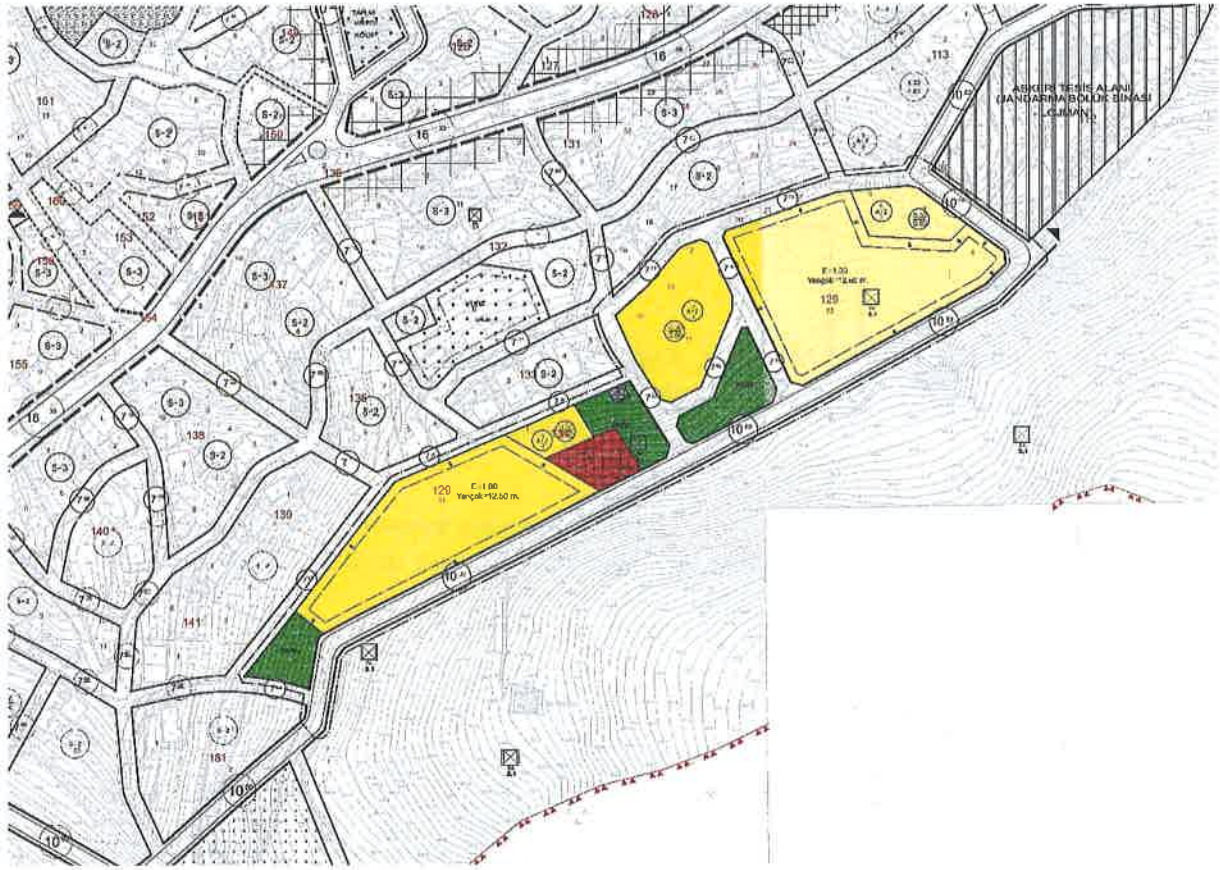
7. Şehircilik İlke ve Esasları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle nüfusun ihtiyacı olacak park alanı, ulaşım yolları, otopark alanı ile Ticaret Alanı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri”nde belirlenen asgari büyüklüğe uygun olarak düzenlenmiştir.

Esas itibariyle; Gelişme Konut Alanı (4. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; onaylı imar planına askı ilan süreci içerisinde yapılan;

1. Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 2383 sayılı yazısında belirtilen orman alanlarının imar planına konu edilmemesi gerekliliğinin oluşturduğu itiraz konusu ile
2. Özel mülkiyete konu taşınmaz maliklerince 14.09.2023 tarihli dilekçe ile yapılan, konut alanlarının hak kaybı olmaması adına, eski onaylı imar planı arazi kullanım kararlarına dönüştürülmesi itiraz konusu doğrultusunda;

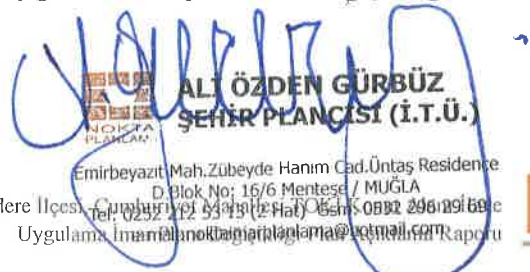
Yapılan itirazlar çerçevesinde yeniden düzenlenmiş olup, herhangi bir nüfus artışı, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının standardını düşüren bir plan değişikliği teklifi olmayıp, bir kısmının önceki plan kararlarına yeniden döndürülmesi ve orman alanlarının plan onama sınırı dışına çıkarılmasından ibarettir.



Görsel 11: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

16. SONUÇ

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak, **onaylı imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesi neticesinde**, İş bu Gelişme Konut Alanı (4. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.


ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCI (İ.T.Ü.)
Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hanım Cad. Üntaş Residence
D Blok No: 15/6 Mentese / MUĞLA
Kavaklıdere İlçesi - Çarşıyolu 34131 (E-10) Sokak No: 206 091 69
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

V

Tuba VAROL
Şehir Plancısı

Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi
4. Etap Toplu Konut Projesine ilişkin 1/1.000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 28 sayfadır.-

Ali Serhan EREL
Şube Müdürü

