



TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ  
ATATÜRK (ESKİ YENİ MAHALLESİ)  
VE MADENLER MAHALLESİ  
YAKLAŞIK 47,5 HA ALANA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER TABLOSU

<b>1.GİRİŞ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AMAÇ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>6</b>
3.1. Coğrafi Konum .....	6
3.2. Ulaşım.....	7
3.3. Teknik Altyapı .....	8
3.3.1. Otopark ve Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj (Büyük Araç Otopark) Alanları .....	8
3.3.2. Enerji Üretim ve Taşınım Alanları .....	9
3.3.3. Atık Bertaraf, Depolama ve Geri Kazanım Tesis Alanları.....	9
3.3.4 Arıtma Tesis Alanları .....	9
3.4. Nüfus Yapısı .....	9
3.5. İklim ve Bitki Örtüsü .....	12
3.6. Sosyo-Ekonomik Durum ve Sektörel Yapı .....	13
<b>4. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER .....</b>	<b>14</b>
4.1 Teklif Alana Ait Sayısal Veriler.....	14
4.2 Alanın Doğal Yapı Analizleri .....	15
4.2.1. Eşyükselti Analizi .....	15
4.2.2. Eğim Analizi .....	16
4.2.3. Yöneliş Analizi .....	17
4.3 Depremsellik ve Jeolojik Durum.....	18
4.3.1. Fay Zonları – Muğla Yatağan Fay Zonu .....	18
4.3.2. Alanın Jeolojisi .....	19
<b>5. YAPISAL- ALANSAL ANALİZLER .....</b>	<b>23</b>
5.1. Bina Fonksiyonu .....	23
5.2. Bina Kat Adetleri .....	24
5.3. Bina Yapım Cinsleri.....	25
5.4. Yapı Kalitesi .....	26
5.5. Yapı Yaşı.....	28
5.6. Ruhsat Durumu .....	29
5.7. Mülkiyet Durumu.....	30
<b>6. MERİ PLAN HİYERARŞİSİ.....</b>	<b>33</b>
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	33
6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	35
6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	36
6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	37
<b>7. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>40</b>
<b>8. PLAN TEKLİFİ VE KARARLARI .....</b>	<b>44</b>
8.1 Planlama Hedefleri.....	44
8.2 Planlama Yaklaşımı .....	45

8.2.1. Planlama Alanı Nüfus Hesabı .....	45
8.2.2. Planlama Alanı Arazi Kullanım Kararları ve Karşılaştırması .....	46
8.2.3. Asgari Donatı Alanları .....	47
8.3 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	48
8.4 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan Notları .....	49
<b>9. ETKİ DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>56</b>
9.1 Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi .....	56
9.2 Ulaşım ve Trafik Etüdü .....	59
<b>EKLER.....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<b>MÜELLİF VE ŞİRKET BİLGİLERİ .....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## **ŞEKİLLER DİZİNİ**

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu .....	6
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	7
Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri .....	8
Şekil 4: Planlama Alanı Çevresinde Teknik Altyapı Durumu .....	9
Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi .....	14
Şekil 6: Eşyükselti Analizi .....	15
Şekil 7: Eğim Analizi .....	16
Şekil 8: Yöneliş Analizi .....	17
Şekil 9: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası (AFAD) .....	18
Şekil 10: Muğla Yatağan Fay Zonu (MTA) .....	19
Şekil 11: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Hazırlanan Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	21
Şekil 12: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Zemin Etüt Görseli .....	22
Şekil 13: Bina Fonksiyon Analizi .....	23
Şekil 14: Bina Kat Adetleri .....	24
Şekil 15: Yapım Cinsi .....	25
Şekil 16: Yapı Kalitesi .....	27
Şekil 17: Yapı Yaşı .....	28
Şekil 18: Yapıların Ruhsat Durumu .....	29
Şekil 19: Mülkiyet Durumu .....	30
Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	33
Şekil 21: 12.10.2017 tt.'li Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Teklif Alanın Durumu .....	35
Şekil 22: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Teklif Alanının Durumu .....	36
Şekil 23: 31.12.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Teklif Alanının Durumu .....	39
Şekil 24: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	48
Şekil 25: Mevcut İçme Suyu Hatları .....	56

Şekil 26: Mevcut Atıksu Hatları.....	57
Şekil 27: Trafik Sayımı Yapılan Kavşakların Konumu .....	59

## **TABLolar DİZİNİ**

Tablo 1: Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı .....	7
Tablo 2: Planlama Alanının Bulunduğu Bölgelerin Nüfus Verileri .....	11
Tablo 3: Planlama Alanının Bulunduğu Bölgelerin Kadın-Erkek Oranı Grafiği, 2021 TUİK.....	11
Tablo 4: Bina Fonksiyon Dağılımı.....	23
Tablo 5: Bina Kat Adetleri Dağılımı.....	24
Tablo 6: Bina Yapım Cinsi Dağılımı .....	25
Tablo 7: Yapı Kalitesi Dağılımı .....	26
Tablo 8: Yapı Yaşı Dağılımı .....	28
Tablo 9: Ruhsat Durumu.....	29
<b>Tablo 10: Planlama Alanı Ada-Parsel/Mülkiyet listesi .....</b>	<b>31</b>
Tablo 11: Mülkiyet Türü Dağılımı.....	32
Tablo 12: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı .....	37
Tablo 13: Teklif Alan 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı .....	38
Tablo 14:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklik Teklifi ve Meri Plan Karşılaştırması.....	46
Tablo 15: Meri Plan-Yönetmelik ve Teklif Plan Değişikliği Donatı Alanı ve Kişi Başı Karşılaştırması .....	47
Tablo 16: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırılması (Sabah Zirve Saat).....	60
Tablo 17: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırılması (Akşam Zirve Saat).....	61
Tablo 18: Akşam Zirve Saat Öncesi Sonrası Analizi .....	62

## **GRAFİKLER DİZİNİ**

Grafik 1: Yeni Mahallesi Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TUİK.....	10
Grafik 2: Yatağan İlçesi Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TUİK .....	10
Grafik 3: Muğla İli Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TUİK.....	10
Grafik 4: Muğla İli ve Yatağan İlçesinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı Oranları, TUİK 2021 .....	12
Grafik 5: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı.....	32

PLANLAMA EKİBİ

ÜNVAN – İSİM	MESLEĞİ	İMZA
GÜLŞEN ERCAN	ŞEHİR PLANCISI	 GÜLŞEN ERCAN Yük. Şehir ve Bölge Plancısı A Grubu Katme No: 2274 Diploma No: 11855 Oda Sicil No: 612
İSMAYİL ÇAKAL	ŞEHİR PLANCISI	 PROJE YÖNETİM PLANLAMA PEYZAJ BİLİŞİM İŞL. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Levent Mah. Mimarlar Sk. No:21 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL Beşiktaş V.D. 113 031 6003 İsmail ÇAKAL Şehir Plancısı Oda Sicil No: 2063

## **1.GİRİŞ**

Planlama alanı sınırı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında, Bakanlık Makamınının 20.02.2023 tarih ve 5787465 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı Olarak belirlenen alan sınırıdır.

Planlama Alanı, Muğla ili, Yatağan ilçesi, Atatürk Mahallesi (Eski adıyla Yeni Mahallesi) ve Madenler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup brüt alanı 475,383.77 m<sup>2</sup>, net parsel büyüklüğü ise 312,677.00 m<sup>2</sup>'dir. Parsel alanının alansal olarak yaklaşık %85.13'lük kısmı Aydem Enerji, %4.9'i EÜAŞ'a, %3.68'i Yatağan Belediyesi'ne, %2.82'lik kısmı Hazineye ve %3.46'lık kısmı EÜAŞ-Belediye ortaklığına aittir. Alanda 40 adet parsel olup, üzerinde 126 adet yapı bulunmakta ve 643 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Planlama alanında mevcut durumda 2850 kişi yaşamaktadır.

Proje kapsamında Yatağan Termik Santral çalışanları için ayrılmış olan 643 adet lojman yer almaktadır. Bu yapıların %95'i 2000 yılı öncesi yapılmış ve yapılan etütlerde yapıların risk teşkil ettiği görülmüştür. Ayrıca 2021 yılında Afad tarafından hazırlanan Muğla İrap raporu incelendiğinde bölgenin Muğla-Yatağan fay zonu üzerinde yer aldığı, bu fay üzerinde parçalı kırılmada 6.0, tek kırılmada 7.0 ve üzerinde deprem riskinin olduğu da belirtilmiştir. Bu nedenle proje alanında yaşamakta olan kullanıcıların ucuz ve güvenli konut sahibi olmaları amaçlanmaktadır. Deprem ve afet riskini de göz önünde bulundurarak eskimiş ve yıpranmış olan konut stokunun yenilenmesi, alanda yaşayan kullanıcıların konut sahibi olmasının sağlanması, sağlıklı ve güvenli bir çevrenin oluşturulması, yapıların altyapı ve mühendislik hizmetlerinin sağlıklı bir şekilde alabilmesi amacıyla rezerv alan ilan edilmiş ve bu doğrultuda plan çalışması yapılmıştır.

## **2. AMAÇ**

Planlama çalışmasının amacı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında tarif edilen rezerv/riskli alan tanımına uygun olarak seçilen, üst ölçekli planlama kararları ile de bu tarifi destekleyen dönüşüm alanına yönelik tüm mevcut durum değerlendirmelerinin yapılması, meri plan kararlarının irdelenmesi ve elde edilen veriler doğrultusunda teklif planlarının hazırlanmasıdır.

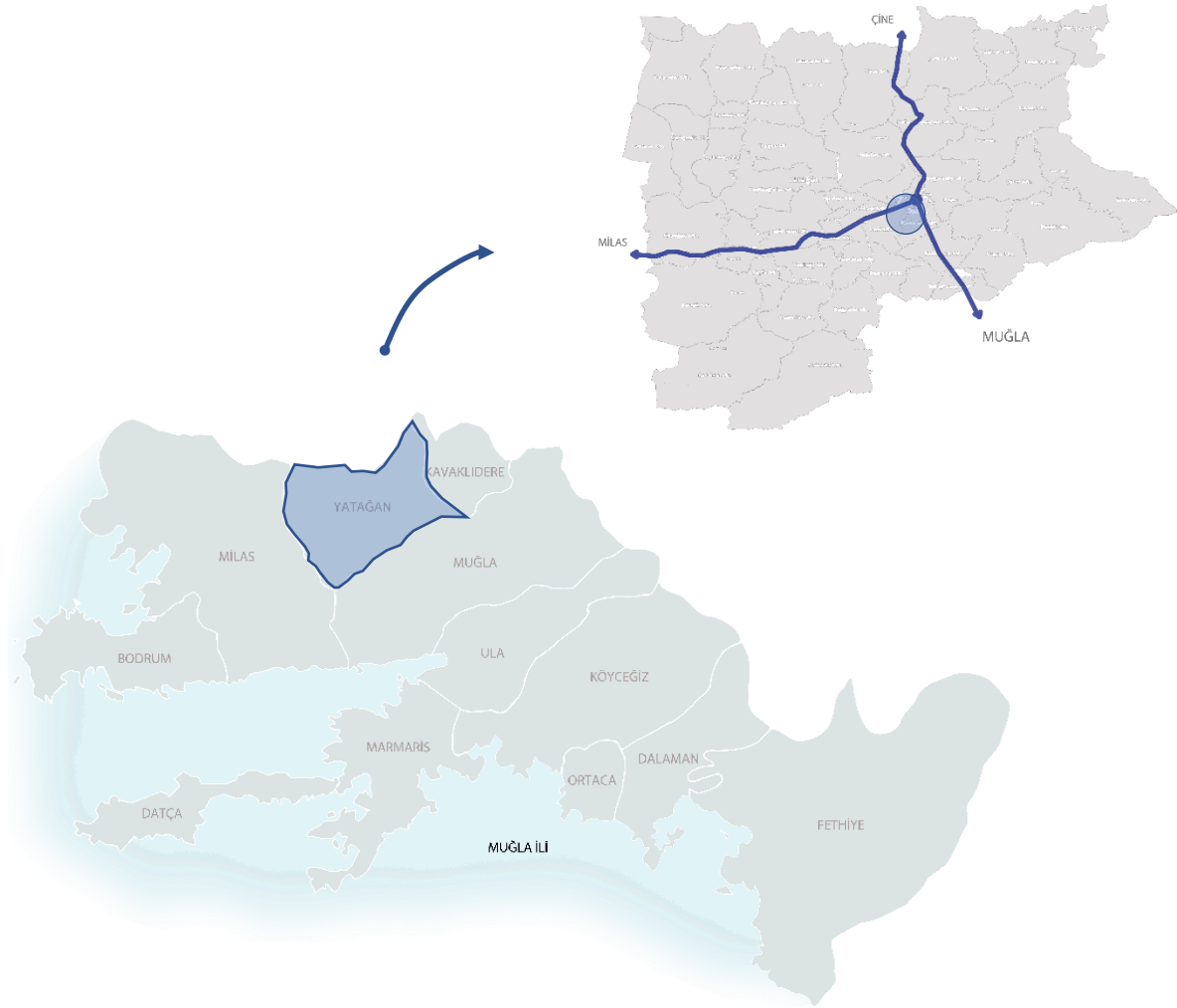
### 3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

#### 3.1. Coğrafi Konum

Ülkenin güneybatısında yer alan Yatağan, Aydın-Muğla karayolu kavşağında olup, Bodrum ve Milas'a giden yol üzerindedir. Muğla'ya 27 km, komşu il Aydın'a 79 km. uzaklıktadır. Denize kıyı şeridi olmayıp, kırsal karakterde coğrafyaya sahiptir.

Kuzeyde Gökbel ve Yatağan dağları, doğuda Göktepe Dağları, güneyde Ören'e (Milas) kadar uzanan Marçal Dağı ile buna paralel giden ve Milas ilçe sınırına kadar uzanan Bencik Dağları, batısında Aldağ ve Kurukümes Dağları ile çevrilidir. Yatağan ilçe merkezinin güneyinde Menteşe, kuzeybatısında Çine, batısında Milas, doğusunda Kavaklıdere ilçesi bulunmaktadır.

Aydın-Muğla Yolu ve İnönü Bulvarı güneybatı kesişiminde yer alan planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde, kuzeyinde konut ve kamusal hizmet alanları, doğusunda tarımsal araziler güneyinde Maden mahallesi yerleşimi, batısında Yeni mahallesi yerleşimi ve Yatağan Termik Santrali bulunmaktadır. Planlama alanının büyüklüğü 475,383.77 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

### 3.2. Ulaşım

Planlama alanının idari olarak sınırları içerisinde yer aldığı Yatağan İlçesi'ne ulaşım karayolu ile sağlanmakta olup, Aydın-Muğla ve Milas'a giden karayolları kavşağında yer almaktadır. Yatağan İlçesi'nin komşu illere ve ilçelere olan uzaklığı Tablo 1'deki gibidir.

**Tablo 1: Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı**

İL	MESAFE	İLÇE	MESAFE
AYDIN	74 KM	MENTEŞE	26 KM
DENİZLİ	171 KM	MİLAS	79 KM
İZMİR	183 KM	KAVAKLIDERE	28 KM
ANTALYA	344 KM	BODRUM	124 KM

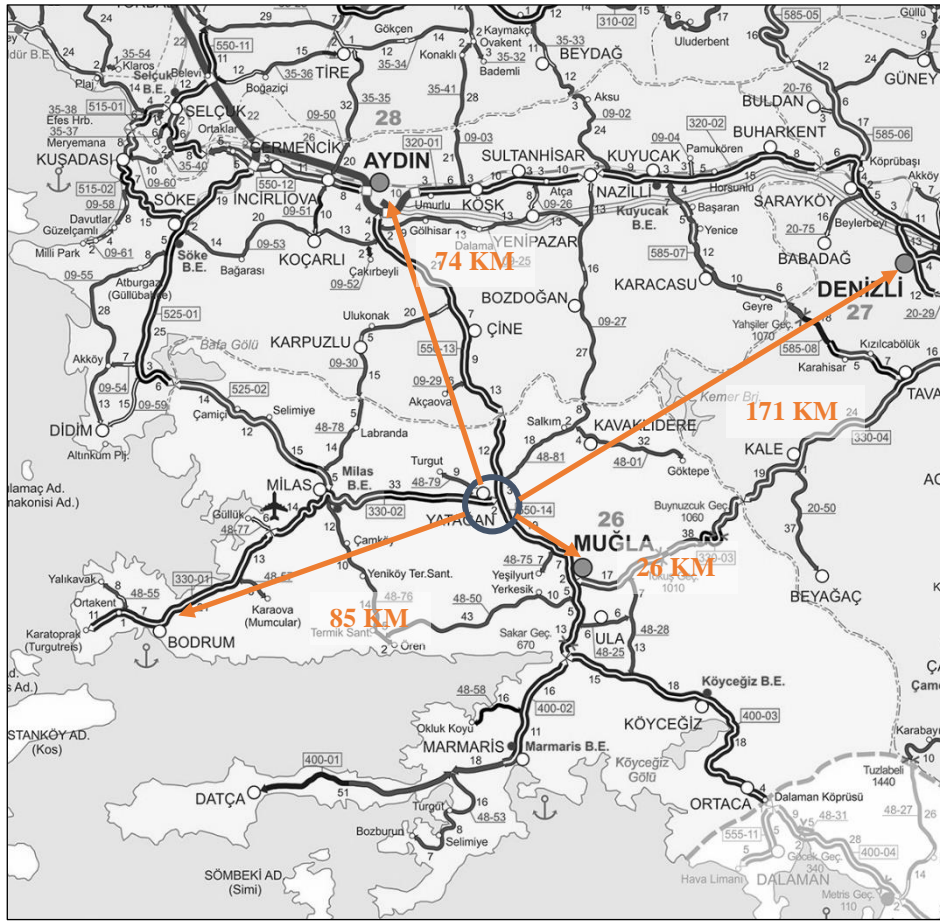
Muğla İl'inde ulusal ve sivil havacılık faaliyetleri, faal olarak 2 adet havalimanı üzerinden sağlanmaktadır. Yatağan ilçesine havayolu ulaşımı ağırlıklı olarak yaklaşık 50 km. uzaklıktaki Bodrum-Milas havalimanından gerçekleştirilmektedir.



Planlama alanına ulaşım Milas-Yatağan karayolu üzerinde İnönü Bulvarı (d-330) üzerinden sağlanmaktadır. Alana toplu taşıma ile ulaşım Muğla Büyükşehir Belediyesi hattı olan Mentеше – Yatağan güzergâhı ile yapılmak istendiğinde mevcut otogar son durak olup, planlama alanına olan mesafesi 1.1 km'dir.

Alana havayolu ile ulaşılmak istendiğinde alan sınırlarına en yakın konumda olan Milas-Bodrum Havalimanı tercih edilmelidir. Belirtilen havayolu durağının alana uzaklığı ise yaklaşık 50 kilometredir.

Alana raylı sistem ve denizyolu ulaşımı ile direkt olarak ulaşım sağlanamamaktadır. Alana en yakın raylı sistem rotası Göller Ekspresi (İzmir -Aydın) hattıdır ve bu hattın alana en yakın istasyonu olan Aydın-Köşk istasyonu ile teklif alan arasındaki uzaklık yaklaşık 75 kilometredir.



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

### 3.3. Teknik Altyapı

#### 3.3.1. Otogar ve Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj (Büyük Araç Otopark) Alanları

Muğla ilindeki ilçeler için, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi tarafından belirlenen alternatif alanlar değerlendirilerek, Milas, Bodrum, Fethiye, Mentеше, Ortaca, Yatağan ve Seydikemer ilçelerinde otogar alanları planlanmıştır. Yatağan İlçesindeki Otogar alanının konumu Şekil 4'te gösterilmiştir.

### 3.3.2. Enerji Üretim ve Taşınım Alanları

Planlama alanı çevresinde enerji üretimi açısından en büyük pay yaklaşık 6 kilometre uzaklıkta bulunan Yatağan Termik Santraline düşmektedir. 630 MW Kurulu güce sahip olan bu santral yıllık 4096 GWh üretim kapasitesine sahiptir. 27.11.2014 ve 27.11.2063 tarihleri arasında 49 yıllık lisansa sahip olan santral Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş. tarafından işletilmektedir. Bahsedilen alan ile planlama alanı arası ilişki Şekil 4'te gösterilmiştir.

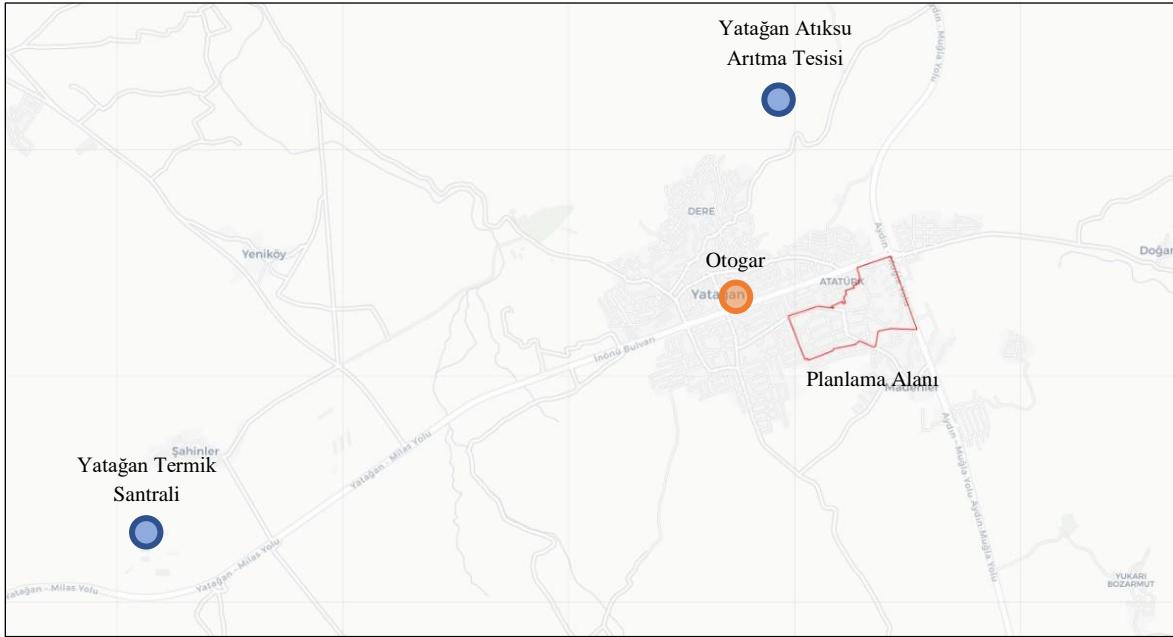
### 3.3.3. Atık Bertaraf, Depolama ve Geri Kazanım Tesis Alanları

Planlama alanı çevresinde atık bertaraf, depolama ve geri kazanım tesisleri Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Kontrol Dairesi tarafından yapılan öneriler doğrultusunda oluşturulmuştur. Bu amaçla oluşturulan Yatağan Katı Atık Aktarma Tesisi alana 7,7 km uzaklıktadır. Bu alanın konumu Şekil 4'te gösterilmiştir.

Bu tesislerde 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" ve "Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlem yapılması gerektiği üst ölçek plan kararlarında belirtilmiştir.

### 3.3.4 Arıtma Tesis Alanları

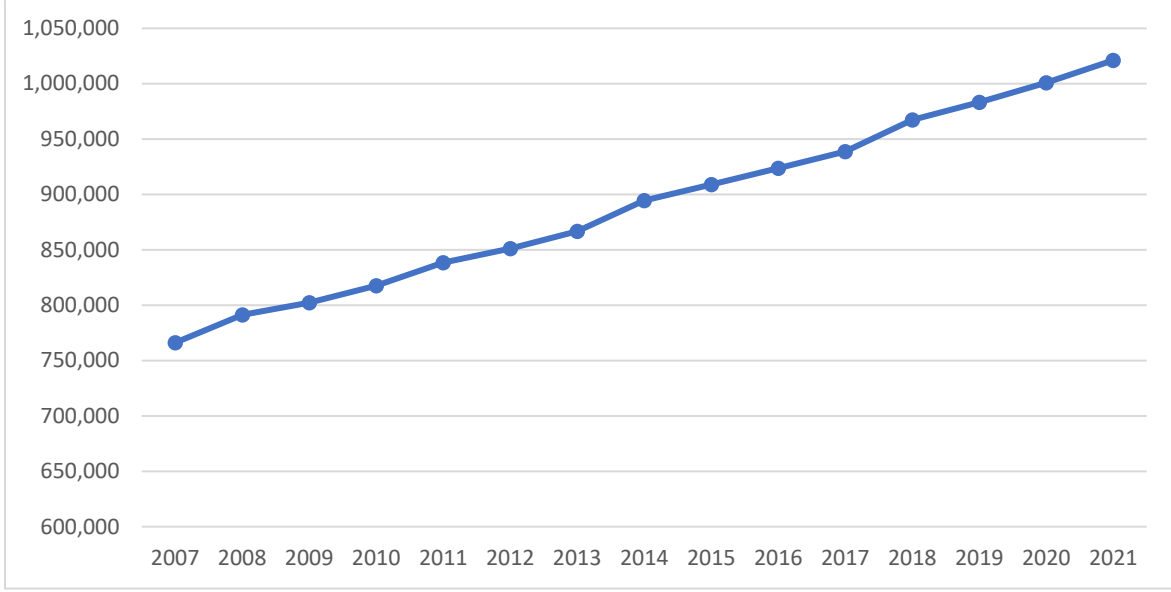
Muğla Büyükşehir belediyesi tarafından 2013 yılında yapımı başlayan Yatağan Atıksu Arıtma Tesisi 2023 yılı nüfusuna göre projelendirilmiştir ve tesisin hedeflenen yılda hizmete girmesi beklenmektedir.



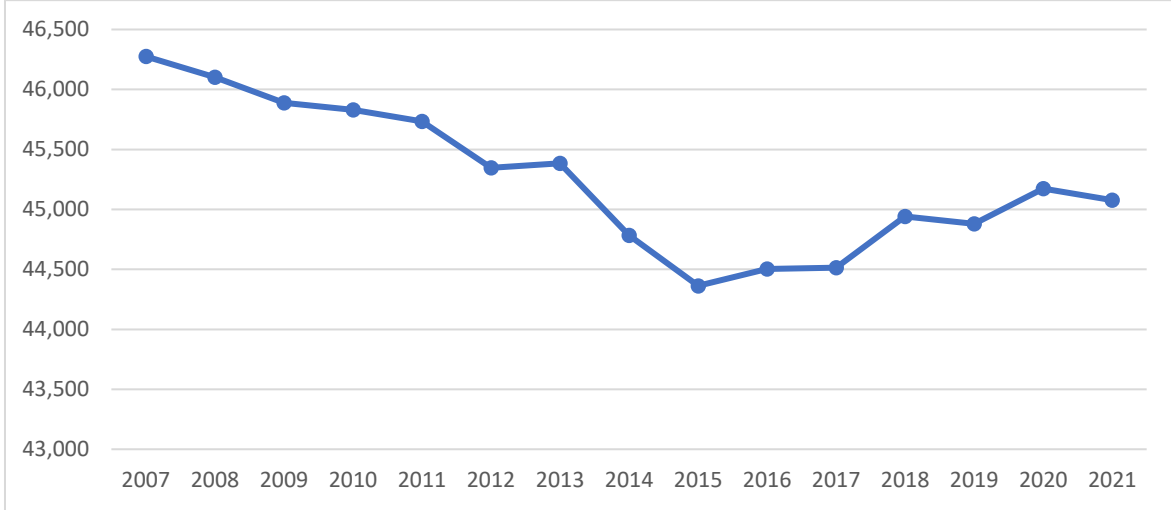
Şekil 4: Planlama Alanı Çevresinde Teknik Altyapı Durumu

### 3.4. Nüfus Yapısı

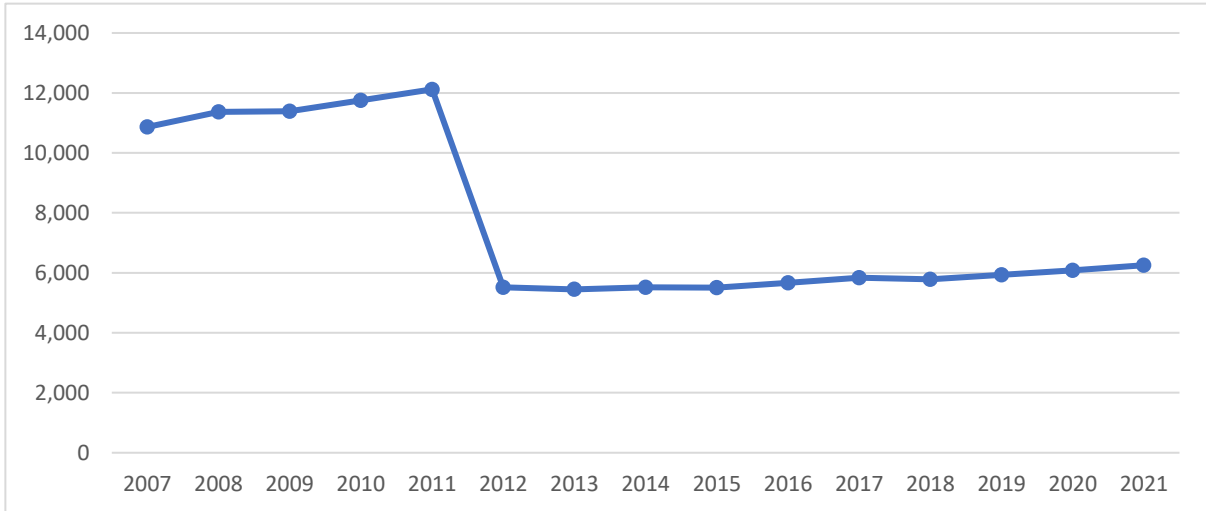
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre, Muğla İli'nin 2021 yılına göre nüfusu 1.021.141 kişidir. Bu nüfus, 517.961 erkek, 503.180 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51 erkek, %49 kadındır. Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 20.368 kişi artmıştır. Yüzölçümü 12.974 km2 olan ilde, kilometrekareye 70.51 kişi düşmektedir.



**Grafik 3: Muğla İli Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TÜİK**



**Grafik 2: Yatağan İlçesi Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TÜİK**



**Grafik 1: Yeni Mahallesi Nüfus Değişimi Grafiği, 2021 TÜİK**

**Tablo 2: Planlama Alanının Bulunduğu Bölgelerin Nüfus Verileri**

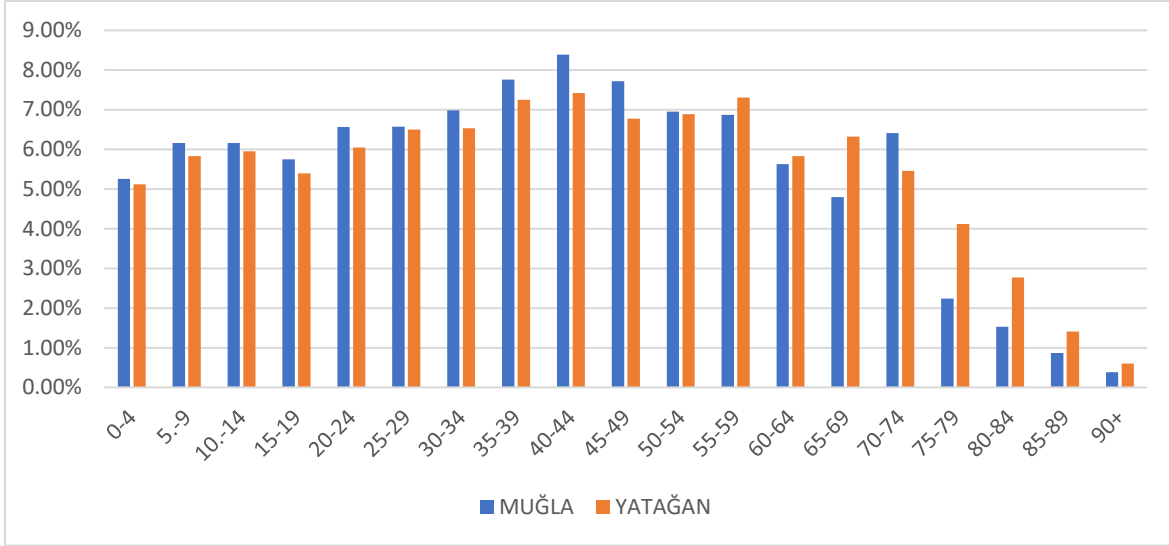
YERLEŞİM	NÜFUS (2021)	NÜFUS ARTIŞ ORANI	YOĞUNLUK
MUĞLA	1.021.141	+%2,04	70.51 /km <sup>2</sup>
YATAĞAN	45.077	-%0.02	51.93 /km <sup>2</sup>
YENİ	6,254	+%0.27	740.99 /km <sup>2</sup>

Yukarıda verilen grafikler incelendiğinde teklif alanın içinde bulunduğu Yeni Mahallesi, Yatağan İlçesi ve Muğla İli'ne birbirlerinden farklı eğilimlerde olan bir grafikler izlemiştir. Muğla İli 2007 yılından bu yana düzenli artış gösterirken; Yatağan İlçesinde ise düzensiz artış azalışlar mevcuttur. Bu nüfus düzensizliğinin sebebi olarak, bölgedeki yeni ve nitelikli konut stokunun arz eksikliği sebebiyle, bölgedeki nitelikli nüfusun, çevre ilçelere kayma eğiliminde olmasından ötürü olduğu söylenebilir. Buna ek olarak, bölgedeki sosyo-kültürel alanların eksikliği de bölgeye olan ilgilinin, Yatağan çevresindeki ilçe merkezlerine yöneldiği gösterilebilir. Planlama alanının bulunduğu Yeni Mahallesi ise düzenli artış eğilimindedir. Ancak nüfus artış oranı bölgesine göre daha yavaştır. Grafik 1'de görüldüğü gibi 2012 yılında gözlemlenen ani nüfus değişimine 6360 sayılı kanun kararıyla köylerin mahalle olması neden olarak gösterilebilir.

**Tablo 3: Planlama Alanının Bulunduğu Bölgelerin Kadın-Erkek Oranı Grafiği, 2021 TÜİK**

YERLEŞİM	KADIN		ERKEK	
	NÜFUS (KİŞİ)	ORAN (%)	NÜFUS (KİŞİ)	ORAN (%)
MUĞLA	503.180	49.27	517.961	50.72
YATAĞAN	22.421	49.57	22.729	50.42
YENİ	3.058	48.90	3.196	51.10

Belirtilen tüm yerleşim kademelerinde kadın-erkek oranları birbirine benzer değerler göstermekteyken kadın-erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde kadın nüfusu ile erkek nüfusunun birbirine yakın değerlerde arttığı görülmektedir.



**Grafik 4: Muğla İli ve Yatağan İlçesinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı Oranları, TUİK 2021**

Yukarıda verilen yaş grupları grafiği incelendiğinde planlama alanının bulunduğu yerleşim bölgelerinde görülen hâkim yaş aralığı, çalışabilir nüfus olan 19-65 yaş aralığıdır. Her iki yerleşimde de genç nüfusun oran olarak hâkim olduğu görülmekte olup nüfus piramidi şeklinden yerleşimlerin artan nüfus grafiğine sahip olduğu analizi yorumlanabilir.

Muğla İli ve Yatağan İlçesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip yaş grubu her iki yerleşimde de 40-44 yaş aralığıdır.

Yatağan İlçesi mahallelere göre nüfus büyüklükleri incelendiğinde en fazla nüfusun planlama alanının yer aldığı Yeni Mahallesi'nde olduğu görülmektedir. Yeni Mahallesi'nden sonra Cumhuriyet, Atatürk, Dere, Bozarmut, Madenler, Akyol, Turgut, Bencik, Konak ve Akgedik Mahalleleri gelmektedir. Yerleşimde en az nüfusa sahip mahalle ise 154 kişilik nüfus ile Yeşilköy Mahallesi'dir.

Planlama alanı, Atatürk Mahallesi (eski adıyla Yeni Mahalle) ve Maden Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Yeni Mahallesinin nüfusu 2021 yılında Tablo 3'te gösterildiği gibi 6.254 kişi olarak belirlenmiştir. Bölgede yaşayan nüfusunun sosyal yapısı incelendiğinde; ücretli çalışan işçi ve kısmen sosyal güvencesi olan, dar gelirli vatandaşlardan teşekkül ettiği gözlenmektedir.

### **3.5. İklim ve Bitki Örtüsü**

Yatağan ve çevresinde, belirsiz Akdeniz iklimi görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. Kış aylarının sert, yağışsız ve rüzgârlı geçtiği de görülür. Yağış oranları yıllara göre değişmekle beraber Kasım- Aralık ve Şubat-Mart aylarında yüksek yağış alır. En sıcak ayları Temmuz-Ağustos, en soğuk ayları ise Ocak-Şubattır. Yerleşim en çok yağışı Aralık, en az yağışı da Eylül ayında alır.

Yerleşimin coğrafi görünümü, iklim ve toprak koşullarına göre şekillenen doğal bitki topluluğu ile çok çeşitli ve zengindir. Akdeniz ikliminin tüm etkileri ve bitki örtüsü de görülür. Kış aylarında dondurucu soğukların olmaması ve yaz aylarında da sıcaklık oranının yüksek olması bitkilerin büyümesine olumlu etki yapar. Kuraklığın çok belirgin oluşundan kurakçıl

formasyonlar gelişmiştir. Bu bitki topluluğuna maki denir. Yüksek bölgelerde sıcaklık oranı düşük olduğundan, bu alan iğne yapraklı ormanlarla kaplıdır. Büyük çalı topluluklarına ve toprağın kalkerli olduğu bölgelerde ise otsu bitkilerden, adaçayı, kekik bol miktarda görülür. Aynı zamanda orman altı bitki türlerinden; böğürtlen, çıntar, sarmaşık, deve diken ve kuzu göbeği de görülür.

İlçede, % 75 Kızıl çam, %19 Karaçam, % 5 Fıstıkçamı, %1 oranında Ardıç, radiata çamı, sedir ve meşe bulunmaktadır. Tali bitki örtüsü sistas, kekik, böğürtlen, çınar ve kavaktır.

### **3.6. Sosyo-Ekonomik Durum ve Sektörel Yapı**

İlçe, ekonomik sektörünün ana unsurları; mermer, maden, enerji üretimi, linyit kömürü, tarım, ormancılık, hayvancılık ve nakliyecilikten oluşmaktadır. Coğrafi konumu açısından da turistik ilçelere köprü vazifesi görmektedir.

Nüfusun yaklaşık %50'si işçi, %20'si kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan, %10'u esnaf, %20'si tarım hayvancılık ile uğraşmaktadır. İlçede önemli sanayi kuruluşları; Yatağan Termik Enerji Santrali, 50 adet Mermer Ocağı, 31 adet Mermer Fabrikası, 3 adet Kömür Ocağı, 1 adet Süt İşleme Tesisi, 9 adet Zeytinyağı Fabrikası, 1 adet kendi markasına sahip zeytinyağı işletmesi vardır. İlçede hemen hemen tüm bankaların şubesi ile 3 adet taşıyıcılar kooperatifi mevcuttur.

Yöre halkı ilçe merkezinde çarşamba ve cumartesi günleri kurulan hafta pazarında köyde ürettiği ihtiyaç fazlası süt, yumurta, bal, yaş sebze, meyve, zeytin, ceviz vb. ürünlerini satarak değerlendirmekte ve aile ekonomisine katkı sağlamaktadır.

İlçede 18.02.1964 yılında kurulan ve Kavaklıdere İlçesi'ni de kapsayan Yatağan Orman İşletme Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü'nün 13.04.1977 tarih ve 22 sayılı olurları ile Kavaklıdere'ye yeni bir İşletme Müdürlüğü kurularak ikiye ayrılmıştır. İşletmeye bağlı Yatağan, Turgut, Mentеше Çayı, Bağyaka Orman İşletme Şeflikleri ve Yatağan Depo Şefliği vardır. İlçede ormanlık saha alanı 82.694 hektardır.

Yatağan Termik Santrali (YEAŞ ve TKİ-GELİ Güney Ege Linyitleri İşletmesi) Muğla-Yatağan bölgesindeki düşük kalorili linyit kömürünün değerlendirilmesi amacıyla 1975 yılında yatırım programına alınmıştır. 3 ünitenin sahip oldukları toplam 3x210 =630 MW kurulu güçleri ile yıllık üretim kapasiteleri 4.095.000 KWh'tir. Bu işletmeler Kamu İktisadi Teşebbüsü (TKİ ve GELİ) olarak hizmet vermekte iken, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 07.08.2014 tarihli ve 2014/71 sayılı Kararına istinaden 01.12.2014 tarihinde ÖYK ile devir edilerek söz konusu tarihten itibaren Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş. olarak hizmet vermektedir. Ayrıca son yıllarda bölgede Rüzgâr Enerji Santrali (RES) ve Güneş Enerjisi Santrali (GES) alanlarında çalışmalar yürütülerek birçok firma tarafından santral yapılarak faaliyete alınmış olup, halen bu alanda yatırım çalışmaları devam etmektedir.

## 4. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

### 4.1 Teklif Alana Ait Sayısal Veriler



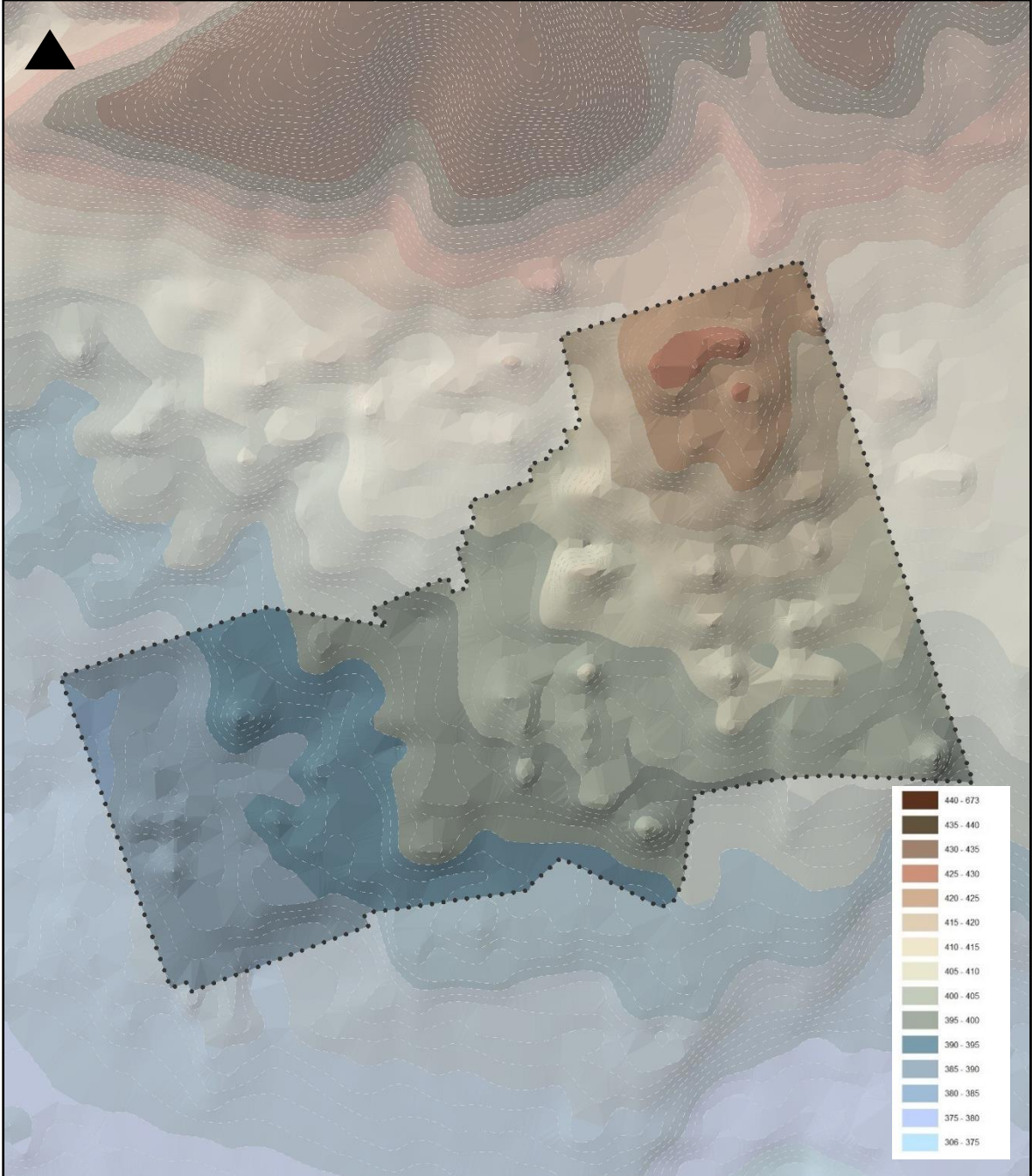
Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

➤ Planlama Alanı Yüzölçümü	: 475,383.77 m <sup>2</sup>
➤ Parsel Alanı	: 312,677.00 m <sup>2</sup>
➤ Toplam Parsel Sayısı	: 40 adet
➤ Toplam Bina Sayısı	: 126 adet
➤ Bağımsız Birim Sayısı	: 643 adet
➤ Planlama Alanı Nüfusu	: 2850 kişi

## 4.2 Alanın Doğal Yapı Analizleri

### 4.2.1. Eşyüksekti Analizi

Çalışma alanının eşyüksekti değerlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde 385 metre ile 430 metre arasında değişen değerlerin olduğu görülmektedir. Alanın yüksekti değerlerinin genel olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru artış gösterdiği bir arazi yapısı bulunmaktadır. Alandaki en yüksek kot noktası şekil 6'da da görülebileceği üzere 425-430 metre aralığında iken en düşük kot noktası ise 385-390 metre aralığındadır.

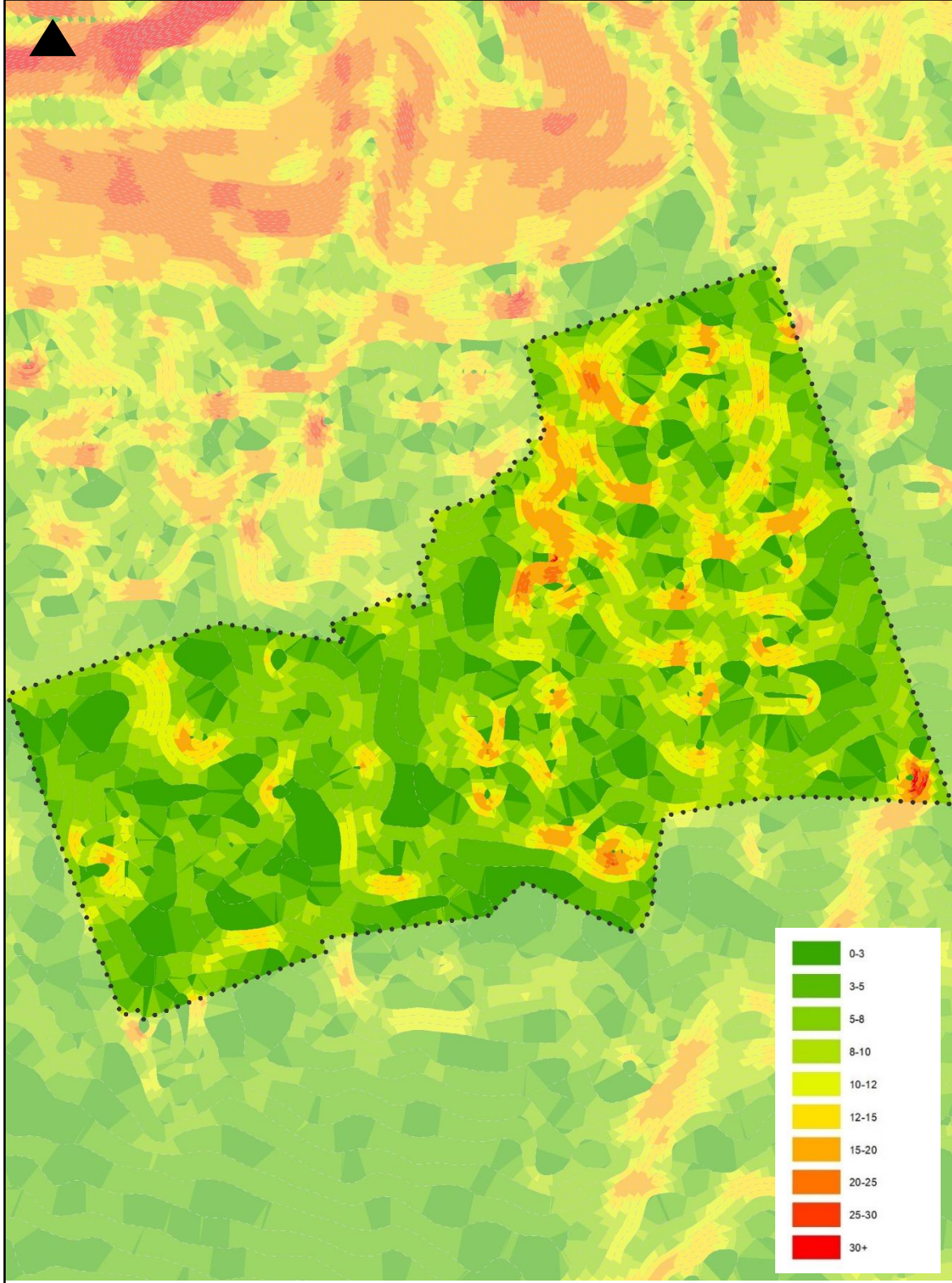


Şekil 6: Eşyüksekti Analizi



#### 4.2.2. Eğim Analizi

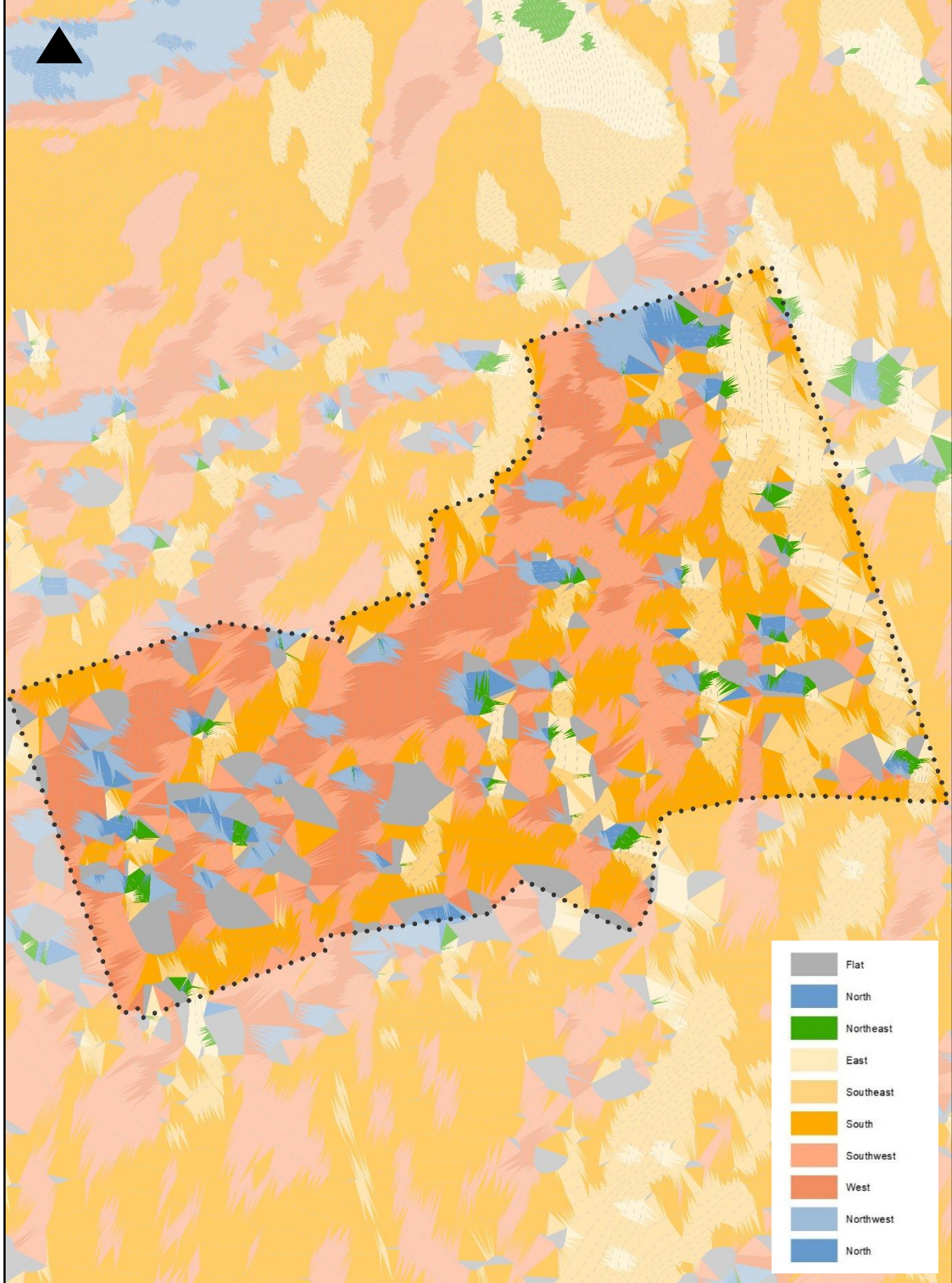
Çalışma alanı eğim analizi kapsamında incelendiğinde alanın eğim değerlerinin yerleşilebilirlik kriterleri açısından uygun değerlere sahip olduğu görülmektedir. Alandaki bu değerler %0-3 aralığı ile %15-20 aralığındadır. Alandaki minimum eğim yüzdesi %3 iken maksimum eğim değeri ise %20'nin üzerindedir.



Şekil 7: Eğim Analizi

#### 4.2.3. Yöneliş Analizi

Çalışma alanı yöneliş durumuna bakıldığında ise batı ve güneybatı yönelimli alanların hâkim olduğu görülmektedir. Bunun haricinde alanda kuzey yönelimli alanların da varlığından söz etmek mümkündür.

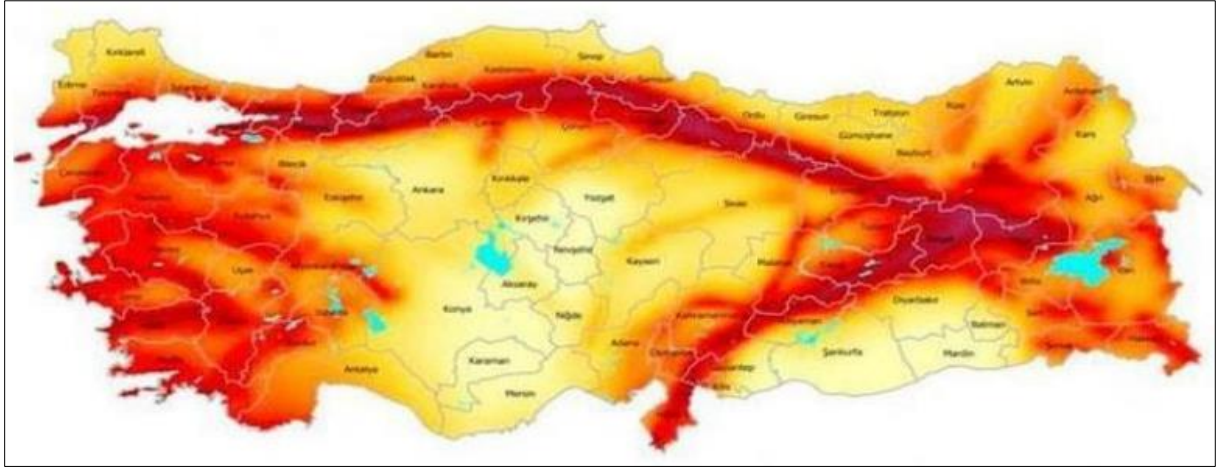


Şekil 8: Yöneliş Analizi

### 4.3 Depremsellik ve Jeolojik Durum

Muğla bölgesindeki deprem tehlikesi makro ölçekli değerlendirildiğinde, içinde bulunduğumuz Anadolu Levhası, Güneybatıda bulunan Afrika Levhası ve Güneydoğuda bulunan Arabistan Levhası ile birlikte hareket halindedir. Bu nedenle levha sınırlarında stres gerilim dediğimiz enerji birikimleri söz konusudur. İşte bu enerji birikimleri belli bir doyum noktasına ulaştığında fay hatlarında kırılmalar gerçekleşerek deprem oluşturmaktadır.

Muğla ve çevresini de içine alan Ege Bölgesi, Horst ve Graben sistemlerinden oluşmaktadır. Muğla'nın hem karada hem de denizde yer alan fayların oluşturduğu sismik tehlikeler altında olduğu anlaşılmaktadır. Başta Fethiye, Gökova körfezi, Muğla Yatağan çevresi ve Milas olmak üzere Ula, Marmaris ve Datça çevresinde deprem üreten faylar bulunmaktadır. Akdeniz de yer alan Plini- Strabo- ve Rodos Transform-fayı ile bu kara fayları nedeniyle Muğla bölgesi yüksek tehlikeli deprem ve tsunami bölgesinde yer almaktadır. (Afad Muğla İrap,2021)



Şekil 9: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası (AFAD)

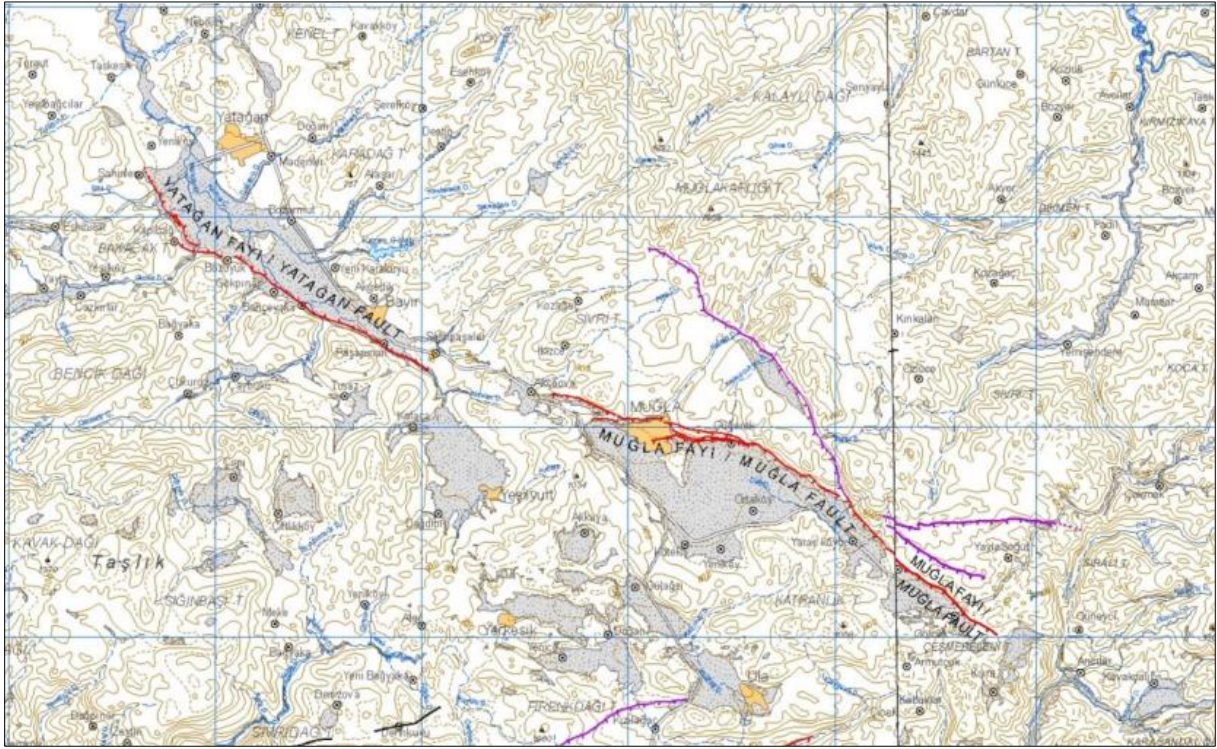
#### 4.3.1. Fay Zonları – Muğla Yatağan Fay Zonu

MTA'nın Türkiye diri fay haritalarında K40-65B uzanımlı diri bir normal fay olarak tanımlanır (Holosen fayı) (Şekil 10). İki parçadan oluşan fayda Muğla segment 25 km, Yatağan segmenti ise 18 km uzunluktadır. Yatağan segmenti, batıda Turgut ilçesinden başlayıp, Yatağan ilçesinin güneyinden geçerek Akçaova'ya doğru uzanmaktadır. Fayın Yatağan bölümü KD'ye doğru eğimlidir. Fay daha sonra GB'ye doğru eğimlenerek Muğla ilçesini kuzeyden kat ederek Gölcük ilçesine kadar ilerlemektedir. Her iki fayın morfolojiyi kontrol etmesi ve Kuvaterner çökellerini kesmesi nedeniyle diri fay olarak kabul edilmektedir. (Afad Muğla İrap,2021)

Yatağan segmenti üzerinde açılan paleosismoloji hendeklerinde, biri M.Ö. 366 ile M.Ö. 160 yılları arasında ve ikincisi M.S. 342 ±131 yıllarında olmak üzere iki yüzey kırığı yaratan depremin meydana geldiği belirlenmiştir. Muğla fayı üzerinde yapılan paleosismoloji çalışmalarında M.Ö. 6000 ve M.Ö. 5200 yıllarındaki en az Mw>6 büyüklüğünde iki depremin meydana geldiği tespit edilmiştir. Aletsel dönemde, bölgede 1941 yılında iki adet Ms 6.0'lık deprem meydana gelmiştir ancak bunların hangi faylar üzerinde olduğu belirsizdir. Ayrıca fayın haritalanmamış olan doğu ucunda (Gölcük doğusu, Arıcılar ve Kavakçalı mevki) 13 Mart

2017'de Mw 4.9, 22 Kasım 2017'de Mw 5.0 ve 25 Kasım 2017'de Mw 5.1 büyüklüğünde depremler meydana gelmiştir. Bu depremlerin büyüklüğünün çok yüksek olmamasına rağmen bölge köylerinde küçük ölçekli hasarlar, kaya düşmeleri ve heyelanlara neden olmuştur. (Afad Muğla İrap,2021)

MTA Türkiye Diri fay haritasına göre Muğla-Yatağan fayı yaklaşık 43 km uzunluğundadır. İki segment arasında yer alan 6 km'lik sıçrama bölgesini göz ardı edildiğinde ve fayın 43 km'lik kesimin tamamının tek seferde kırılması durumunda fayın Mw 7.0'lık bir deprem üretmesi mümkündür. Parçalı kırılması durumunda ise Mw >6'lık depremler meydana getirmesi olasıdır. Paleosismoloji sonuçlarına göre Muğla-Yatağan fayı üzerindeki son yüzey kırığı yaratan deprem en az 1600 yıl önce oluşmuştur. Bu fayın deprem tehlikesinin daha güvenilir biçimde belirlenebilmesi için, fayın her iki segmentinin deprem tarihçesinin, segmentlerin deprem tekrarlanma aralığının ve kayma hızlarının ayrı ayrı çalışılması ve fayların birlikte davranıp davranmadığının paleosismolojiyle araştırılmasına ihtiyaç vardır. (Afad Muğla İrap,2021)



Şekil 10: Muğla Yatağan Fay Zonu (MTA)

#### 4.3.2. Alanın Jeolojisi

Çalışma alanı ve yakın çevresinde izlenen Paleozoyik yaşlı metamorfikler oluşturmaktadır. Menderes masifi olarak adlandırılan temeldeki kaya birimleri, bir çekirdek ve bunun üzerinde bir örtüden oluşmuş iki birim olarak düşünülmektedir. Çekirdek gnayslardan oluşmaktadır. Gnaysların çevresinde çeşitli şistlerden oluşmuş kalın bir örtü çevrelemektedir. Metamorfizma derecesi çekirdekten dışa doğru azalmaktadır. Şistlerin üst seviyelerinde şistlerle aralanmalı yer yer mermerler de gözlenmektedir. Bunların üzerinde Mezozoik yaşlı kireçtaşları uyumsuz olarak yer alır. Mezozoik kireçtaşları üzerine yine uyumsuz olarak karasal neojen çökelleri gelir. Bölgede stereografik olarak temeli oluşturan Neojen öncesi temel kayalar ile bu kayaların üzerinde yer alan Neojen ve neojen sonrası örtü kayaları yer almaktadır.

Planlama alanı Şekil 10'da belirtildiği gibi Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102(d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince 22.05.2020 tarihinde incelenen ve onaylanan jeolojik etüt raporuna göre "Önlemler Alanlar-5.1. (Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler alanlar)" lejantında yer almaktadır.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar ve arazi gözlemleri sonucunda; inceleme alanın büyük bir kısmında oturma, sıvılaşma veya taşıma gücü açısından herhangi bir sorun beklenmemektedir. Özellikle inceleme alanının büyük bir kısmını oluşturan Tmy formasyonu olan bölgelerde olağanüstü bir zemin problemi gözlemlenmemiştir.

Fakat inceleme alanının bulunduğu bölgenin 1. Derece deprem bölgesinde bulunması kalınlığı değişken olan bir birim bulunması, öngörülemeyen zemin problemleri ile karşılaşılması (yanal yayılma, zemin büyütmesi vb.) gibi faktörler nedeniyle inceleme alanının bu kısmı Önlemler Alanlar 5.1 olarak ayrılmıştır. Ayrıca inceleme alanının içerisinde geçmekte olan Doğancı Deresi ve dere kenarları taşkın riski taşıyabilir. Bu kısımlarda DSİ görüşü alınmadan yapılaşmalara izin verilmemelidir.

Önlemler Alanlar 5.1'de Alınması Gereken Önlemler;




- Yapılacak yapılarda zemin-temel etütlerinde; temel etki derinliği boyunca, şişme, taşıma gücü, ani oturma, sıvılaşma, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb. jeoteknik parametreler detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak zemin parametrelerini arttıracak olan önlem ve /veya önlemler belirlenmesi,
- İnceleme alanının bu kesimi genel olarak yatay ve yataya yakın bir morfoloji sunmaktadır. Ayrıca gözlenen formasyonun içerdiği kil malzeme yapısı itibarıyla yağış ve yüzey sularının doğal olarak drene edilmesini engellemektedir. Aynı birim güney kesimine nazara kuzey kesimde de gözlenmiş olup, kuzey kesim nispeten daha yüksek kotta yer almaktadır. Bu nedenle üst kotlarda biriken ve süzülmemeyen yüzey ve yağış suları güney kesime drene olacaktır ve bu nedenle her türlü yapılaşma ve planlama çalışmasında, uygun bir drenaj sistemi de planlanması,
- Yapılan sondaj çalışmalarında loglanması mümkün olmayacak kalınlıklarda çakıl bantları gözlenmiştir. Gözlenen birim her ne kadar CL (Düşük Plastisiteli Kil) olsa da az miktarda çakıl muhteva etmektedir. Bu çakıl yapı zemin etkileşimine negatif etki edecek düzeyde değildir. Fakat temel kazısı vb. durumlarda bu seviyelere süzülüş olan yüzey suları açığa çıkabilir. Bu nedenle her türlü yapı temelinde, uygun izolasyon yöntemlerinin kullanılması,

- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikleri seviyelerinde taşıtırılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmesi, gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.


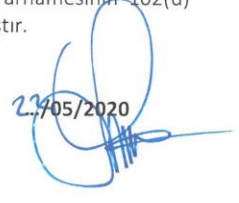
İLİ	MUĞLA
İLÇE	YATAĞAN
BELDE	---
KÖY/MAH	--
MEVKİİ	MERKEZ MAHALLELERİ GÜNEY ETABI
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-a-18-a / a-18-b N20-a-19-a / a-19-d
4 Adet 1/5000 Ölçekli	
35 Adet 1/1000 Ölçekli	1/1000 ÖLÇEKLİ : 35 Adet 1/1000 Ölçekli Pafta
ADA	
PARSEL	YATAĞAN MERKEZ MAHALLELERİ GÜNEY ETABI
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik 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 KOMİSYONU**

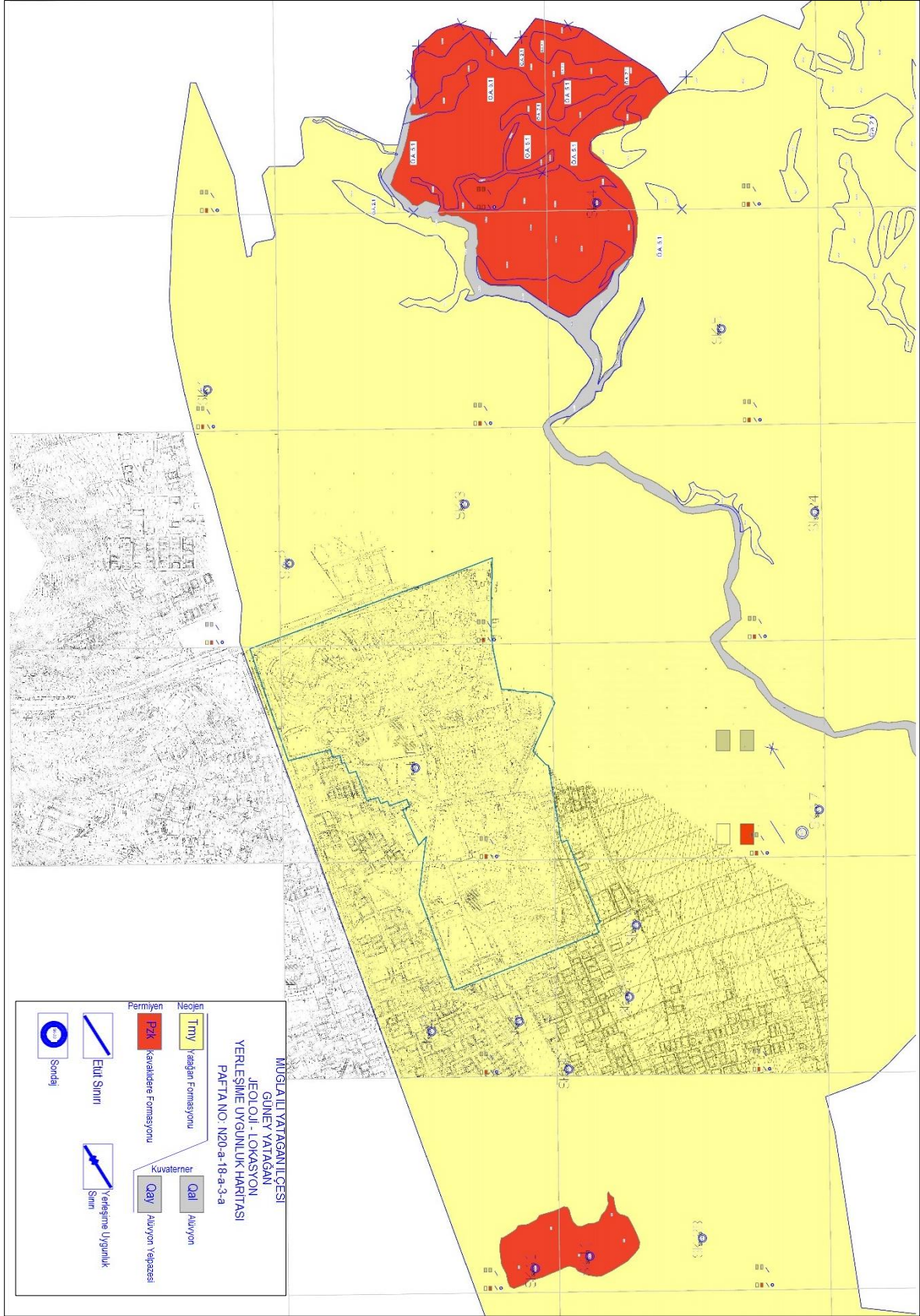
21/05/2020  AYFER KURDU (JEOLJİ MÜH.)	21/05/2020  ESRA KARAYILAN (JEOLJİ Y. MÜH.)	21/05/2020  LAMİSER ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)
---	---	---

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102(d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

22/05/2020  YUSUF SARIKAYA ŞUBE MÜDÜRÜ V.	22/05/2020  VEYSEL ŞEMİSİ GÜNER İL MÜDÜR YRD. V.
---	--

ONAY  
22/05/2020  
  
ÖMÜR ÖZDİL  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

Şekil 11: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Hazırlanan Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası



Şekil 12: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Zemin Etüt Görşeli

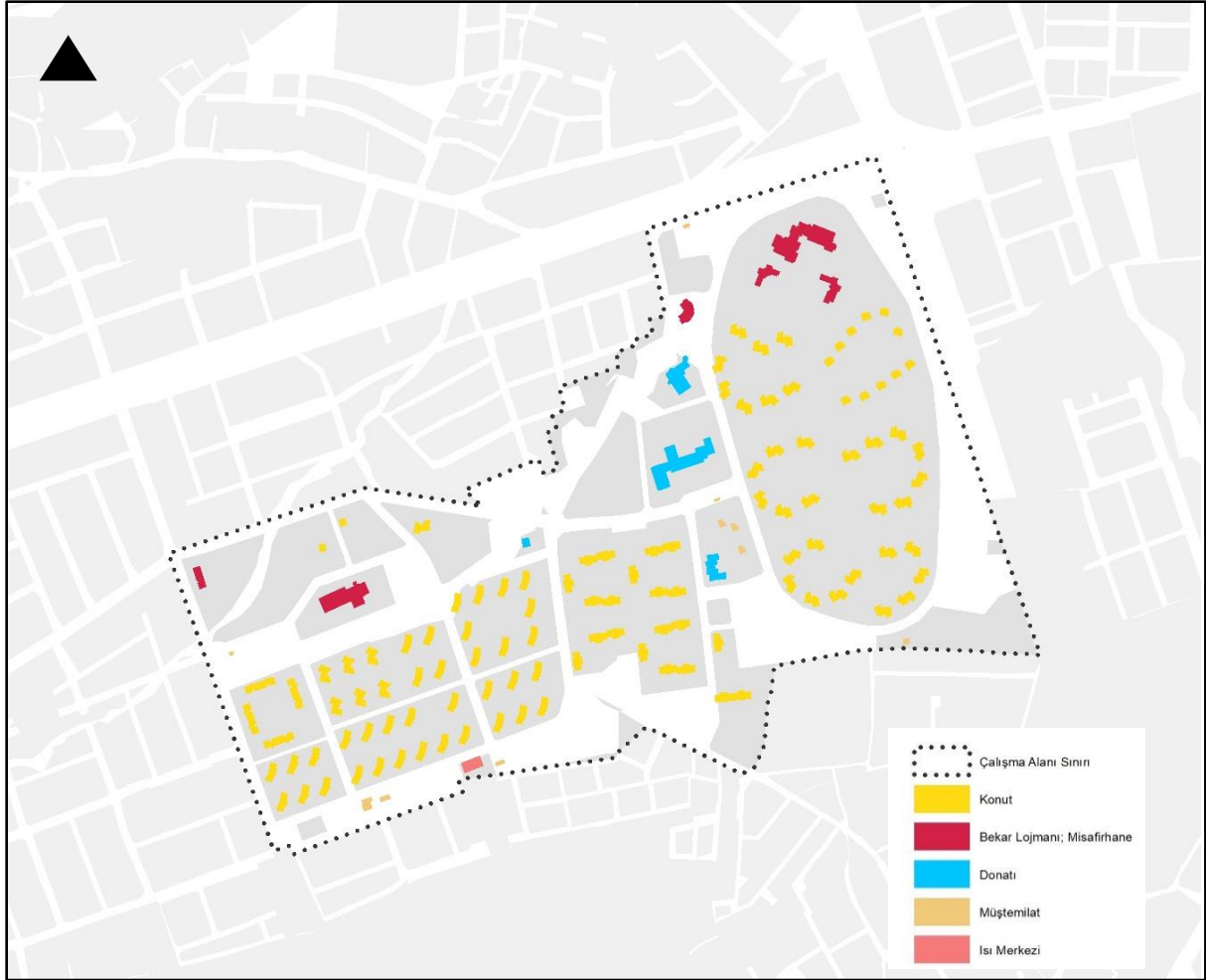
## 5. YAPISAL- ALANSAL ANALİZLER

### 5.1. Bina Fonksiyonu

Planlama alanına yönelik yapılan arazi çalışmaları sonucunda ve güncel halihazır verilerine dayanarak arazi kullanım dağılımı haritası oluşturulmuştur. Toplam 31 hektarlık parsel alanında, 126 yapı bulunmaktadır. Bu yapıların fonksiyonlarına dağılımı Tablo 4'teki gibi şekillenmektedir. Belirtilen yapıların %83,33'ü konut, %3.17'si misafirhane, %4,76'sı sosyal altyapı alanlarını içeren donatılar, %7.94'ü, müştemilat yapıları ve %0,79'u alanda 1 adet bulunan ısı merkezidir. Tablo 4'te de görülebileceği üzere alanda 105 adet ile konut fonksiyonu en fazla bulunan kullanımdır.

**Tablo 4: Bina Fonksiyon Dağılımı**

Bina Fonksiyonu	Adet	Oran (%)
Konut	105	83.33
Misafirhane	4	3.17
Donatı	6	4.76
Müştemilat	10	7.94
Isı Merkezi	1	0.79
Toplam	126	100



**Şekil 13: Bina Fonksiyon Analizi**

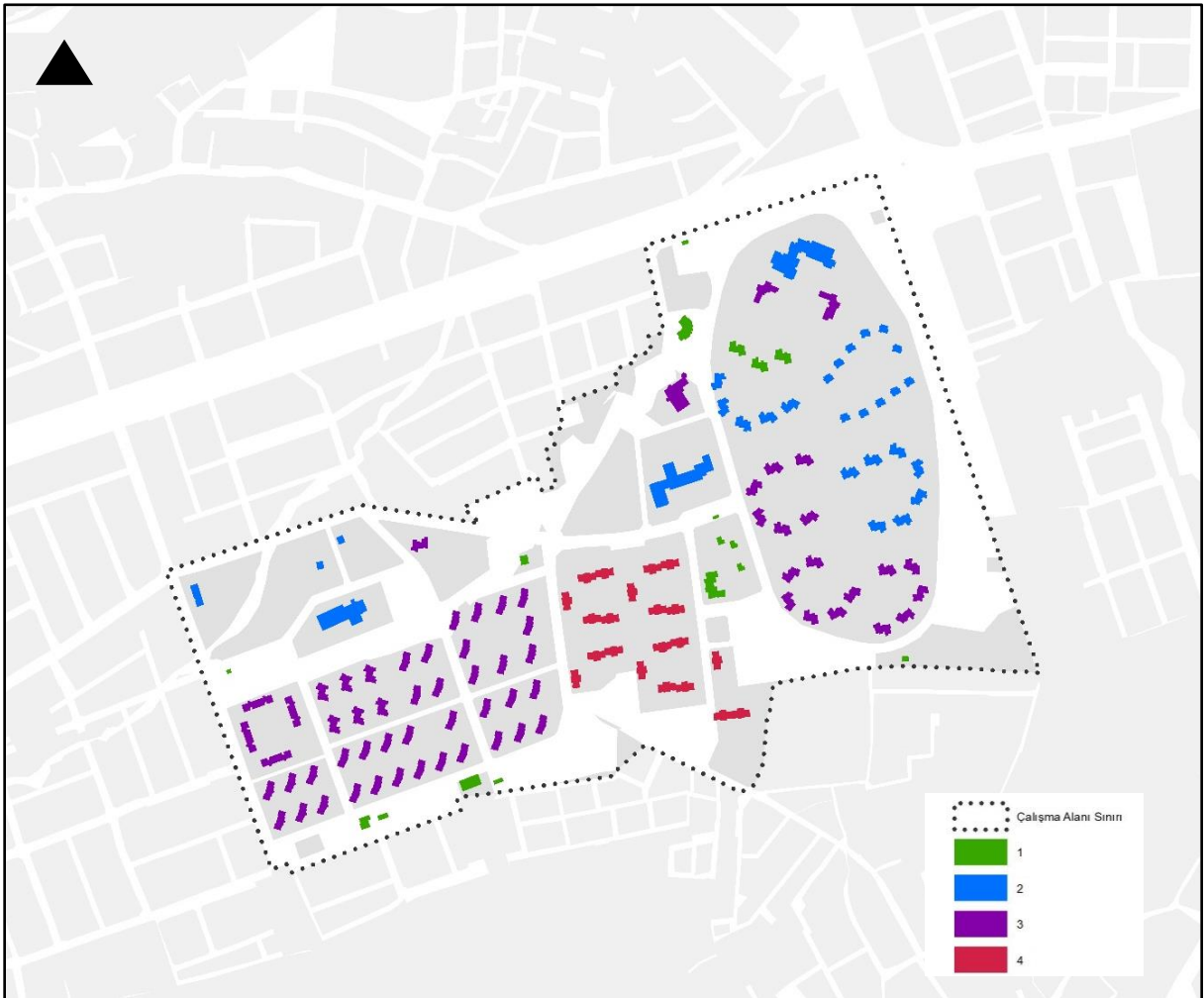


## 5.2. Bina Kat Adetleri

Planlama alanının bulunduğu bölgede yapılan, yapı stoku analizini destekleyen nitelikte yer alan ve fiziki yapı analizleri arasına dahil olan kat adeti analizi, alanın genelinde bina kat adetlerinin dağılımını gösteren analizdir. Yapılan arazi çalışmaları neticesinde Tablo 5’de de gösterildiği üzere teklif alanda yer alan yapıların %13,49’u 1 katlı yapılardan %23,02’si 2 katlı yapılardan, %53,17’si 3 katlı yapılardan ve %10,32’si 4 katlı yapılardan oluşmaktadır.

**Tablo 5: Bina Kat Adetleri Dağılımı**

Bina Kat Adeti	Adet	Oran (%)
1 Katlı	17	13.49
2 Katlı	29	23.02
3 Katlı	67	53.17
4 Katlı	13	10.32
Toplam	126	100



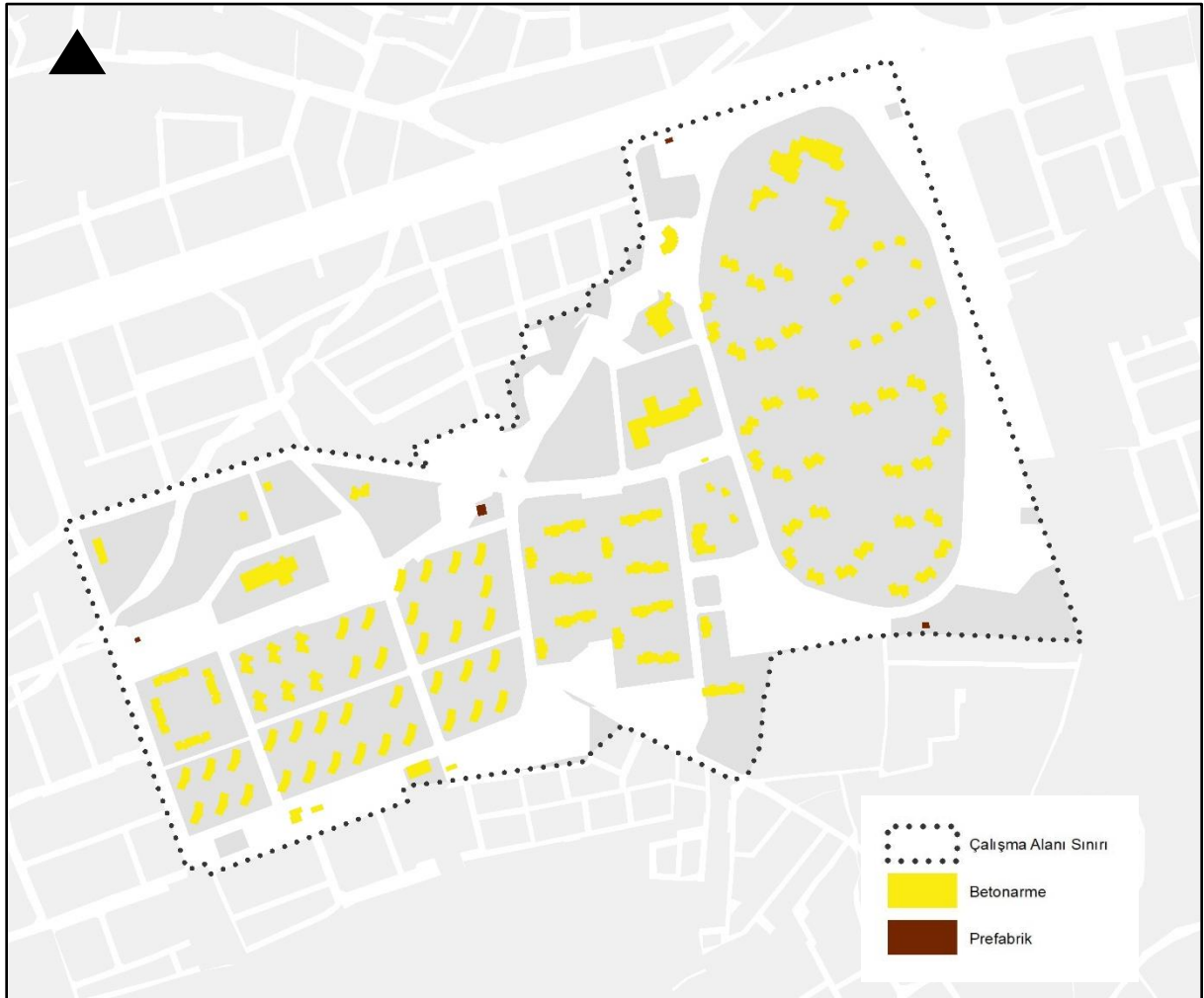
**Şekil 14: Bina Kat Adetleri**

### 5.3. Bina Yapım Cinsleri

Planlama alanında yapılan araştırmalara kapsamında yorumlanan bina yapım cinsi analizlerine göre değerlendirmeye alınan toplam 126 adet yapının cinsi belirlenmiştir. Buna göre alandaki yapıların 122 tanesi betonarme cinsinde iken kalan 4 tanesi ise prefabrik yöntemi tercih edilerek inşa edilmiş yapılardır.

**Tablo 6: Bina Yapım Cinsi Dağılımı**

Bina Yapım Cinsi	Adet	Oran (%)
Betonarme	122	96.83
Prefabrik	4	3.17
Toplam	126	100



**Şekil 15: Yapım Cinsi**

#### 5.4. Yapı Kalitesi

Yapılan çalışmalar sonucu irdelenen bir diğer konu da yapıların kalitesidir. Planlama alanı genelinde binaların yapı durumu iyi, orta, kötü ve harabe olarak değerlendirilmiştir. Buna göre Tablo 7’de de görülebileceği üzere alandaki 126 adet yapı bina durumu açısından benzer nitelikler göstermektedir. Bina durumu yaşanılabilirlik açısından incelendiğinde yapıların dış cephelerindeki aşınma, bozunum ve değişim ile ufak çaplı çatlaklar neticesinde alandaki yapılar iyi durumda olarak değerlendirilmemiştir. Alandaki yapıların %75.4’ü bu bağlamda kötü durumda olarak değerlendirilirken, %24.6’lık dilime sahip 31 adet yapının ise bölgedeki ufak çaplı sarsıntılara dayanabilecek durumda olmalarından ve yaşam konforu açısından Türkiye ortalamasında olması sebebiyle “Orta” kategorisinde yer almaları uygun görülmüştür.

Bölge içerisindeki konutların bir kısmı yaklaşık 35-40 yıllık, bir kısmı da yaklaşık 25-30 yıllıktır. Bu sebeple lojmanların yaklaşık 1/4’ü kötü durumda olup, hemen genel bakıma ihtiyacı vardır. 2/4’ü ise günlük arıza ve bakım ihtiyacı devamlı arz etmekle birlikte yakın zamanda genel bakım isteyen lojmanlardır. 1/4’ü de günlük arıza ve bakım ihtiyacı devamlı arz etmekle birlikte ilerleyen yıllarda genel bakıma ihtiyacı olacaktır. Numune olarak farklı tip bloklarda deprem tahkiki yapılmış olup, güçlendirilmeye gerek vardır raporu çıkmıştır. Konutların tümünde yeni deprem yönetmeliğine göre tahkikleri yapıldığında yapıların güçlendirilmeye ihtiyaç olacağı gerçeği aşikârdır.

**Tablo 7: Yapı Kalitesi Dağılımı**

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Kötü	95	75.4
Orta	31	24.6
Toplam	126	100



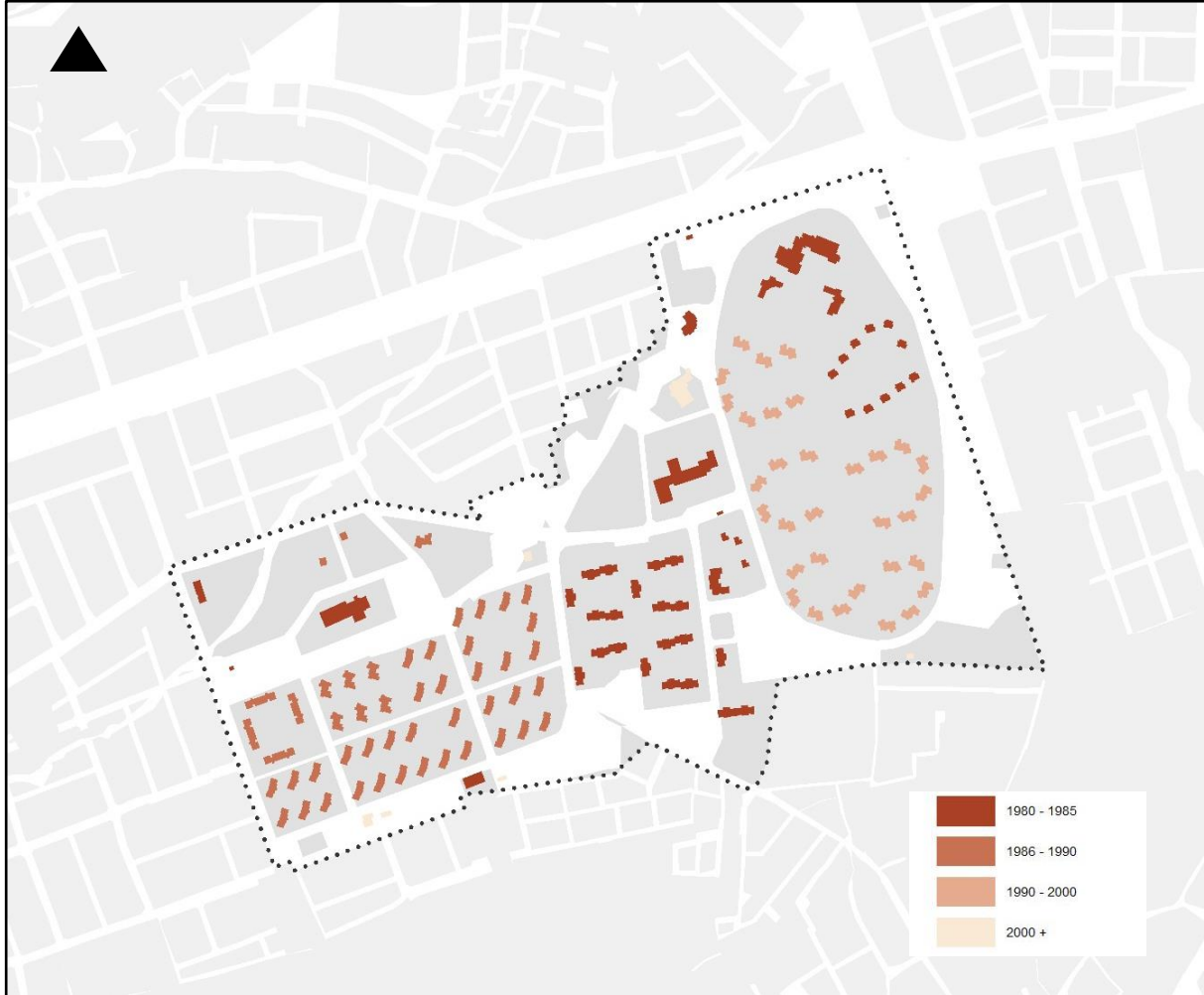
Şekil 16: Yapı Kalitesi

## 5.5. Yapı Yaşı

Planlama alanında yer alan yapıların yaş analizi yapılırken yapıların ruhsat verisinden yararlanılmıştır. Buna göre Tablo 8’de de görülebileceği gibi alanda yer alan yapıların %76,98’i 1980-2000 arası inşa edilen yapılardır. 97 adete sahip olan bu yapılar 20 yaş ve üzeri durumdadır. Alanda 1 adet 2000-2007 arası inşa edilen yapı yer alırken alandaki diğer yapılar 2007 sonrası inşa edilmiştir ve ortalama 10 ila 15 yaş aralığındadırlar.

**Tablo 8: Yapı Yaşı Dağılımı**

Yapı Yaşı	Adet	Oran (%)
1980-1985 Arası	39	30.95
1986-1990 Arası	49	28.89
1991-2000 Arası	32	25.40
2001 ve Sonrası	6	4.76
Toplam	126	100



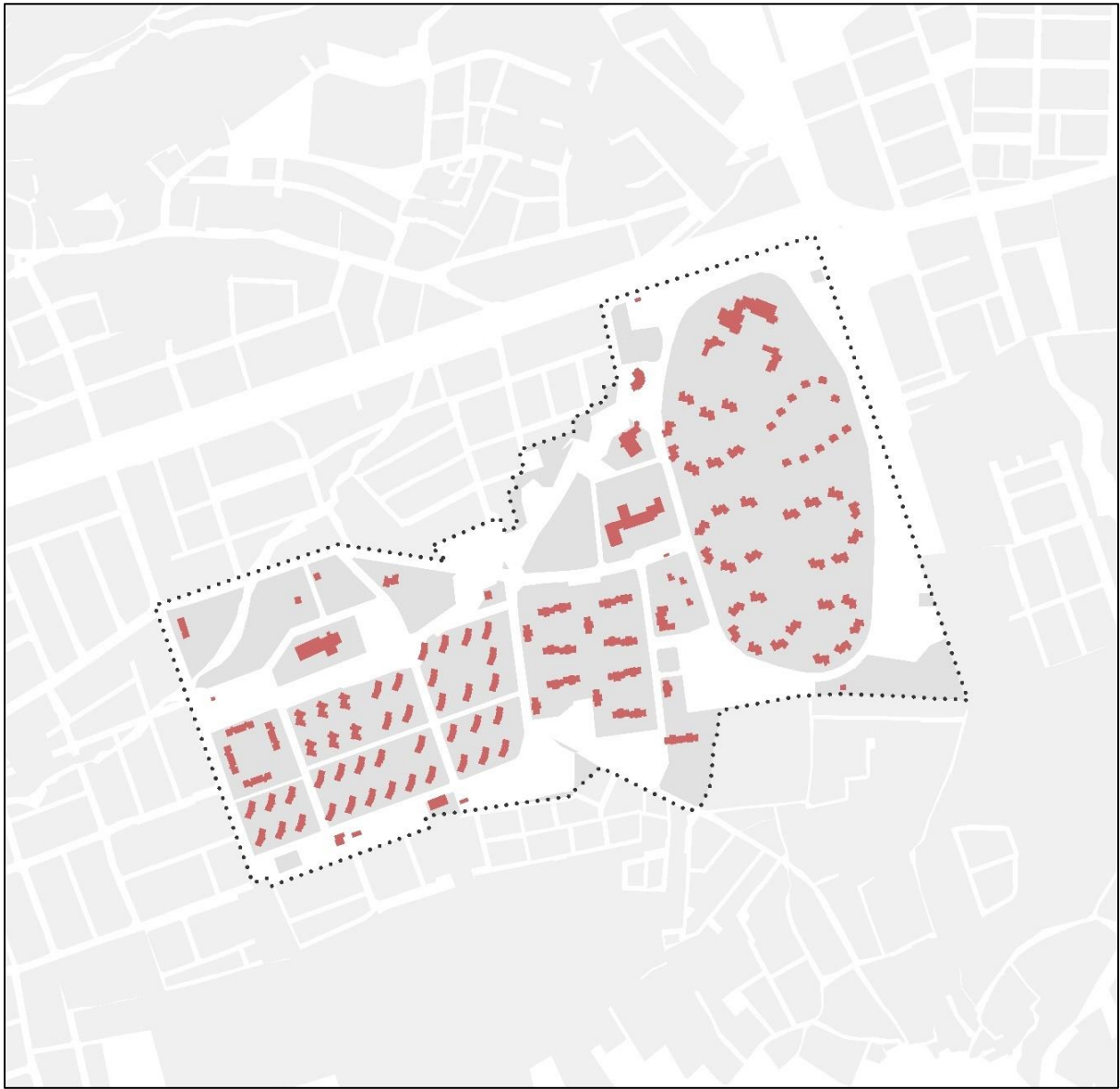
**Şekil 17: Yapı Yaşı**

## 5.6. Ruhsat Durumu

Yapılan incelemeler ve elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanında ruhsatsız yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanda yer alan 126 adet yapının ruhsatlı olduğu söylenebilir (bkz. Tablo 9, bkz. Şekil 16).

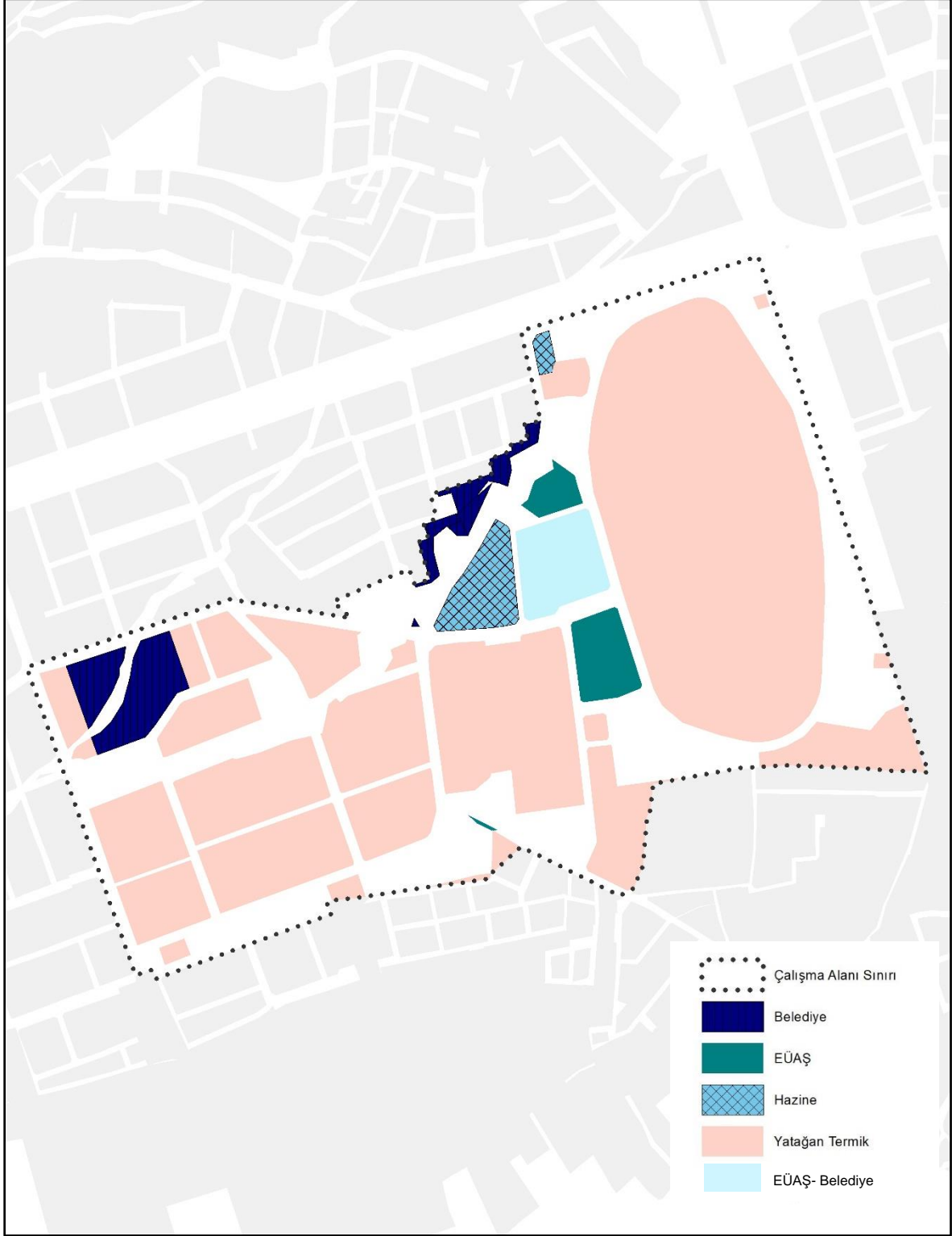
**Tablo 9: Ruhsat Durumu**

Ruhsat Durumu	Adet	Oran (%)
Var	126	100
Yok	0	0
Toplam	126	100



**Şekil 18: Yapıların Ruhsat Durumu**

## 5.7. Mülkiyet Durumu



Şekil 19: Mülkiyet Durumu

**Tablo 10: Planlama Alanı Ada-Parsel/Mülkiyet listesi**

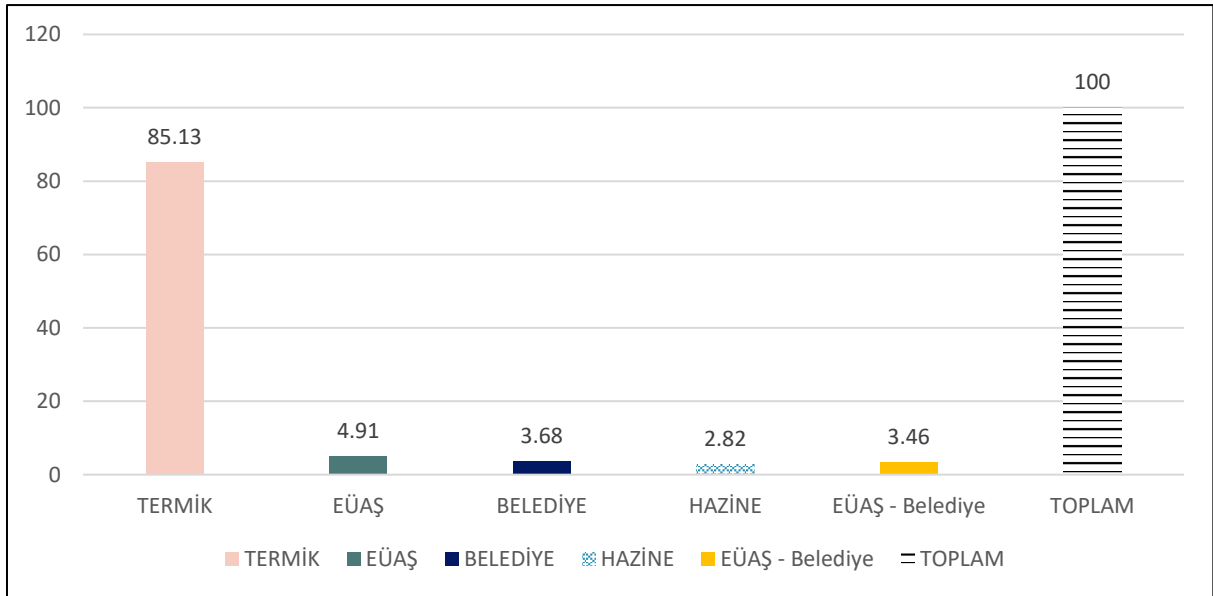
ESKİ ADA PARSEL	YENİ ADA/PARSEL	MÜLKİYET
0/1125		YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
0/1127		YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
0/1753		YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
0/1754		YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
0/1755		YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
387/1	947/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
387/4		BELEDİYE
388/1	946/3	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
389/1	946/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
389/5		BELEDİYE
390/1	945/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
391/1	944/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
392/5	929/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
392/6	929/2	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
393/1	942/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
394/1	928/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
395/1	940/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
396/1	943/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
397/1	933/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
398/1	930/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
399/1	941/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
480/2	909/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
481/1		EÜAŞ - BELEDİYE
482/1		EÜAŞ
483/1	910/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
484/1	931/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
485/1	908/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
486/1		EÜAŞ
487/1		HAZİNE
65/10	914/2	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
65/6	932/1	EÜAŞ
65/8		BELEDİYE
167/0		BELEDİYE
67/6		BELEDİYE
67/7		BELEDİYE
67/8		BELEDİYE
67/9		BELEDİYE
85/3		HAZİNE
96/326	934/3	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş
96/327	939/1	YATAĞAN TERMİK ENERJİ ÜRETİM A.Ş.



Planlama alanında, Tablo 10 doğrultusunda elde edilen mülkiyet türü dağılımları Tablo 11’de gösterilmiştir. Buna göre alandaki mülkiyetin %85,13’ü Yatağan Termik Enerji üretim A.Ş. ve %4.91’i EÜAŞ’a ait olup toplam taşınmazların %90,04’ü özel mülkiyete tabidir. Alanda %3,68 Belediye ve %2,82 Hazine arazisi olmakla beraber toplamda %27.5 paya sahip 11 adet taşınmaz kamu mülkiyetindedir.

**Tablo 11: Mülkiyet Türü Dağılımı**

Mülkiyet	Adet	Alan	Oran
Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş.	26	266,183	85.13%
EÜAŞ	3	15,347	4.91%
Belediye	8	11,504	3.68%
EÜAŞ - Belediye	1	10,812	3.46%
Hazine	2	8,831	2.82%
Toplam	40	312,677	100.00%

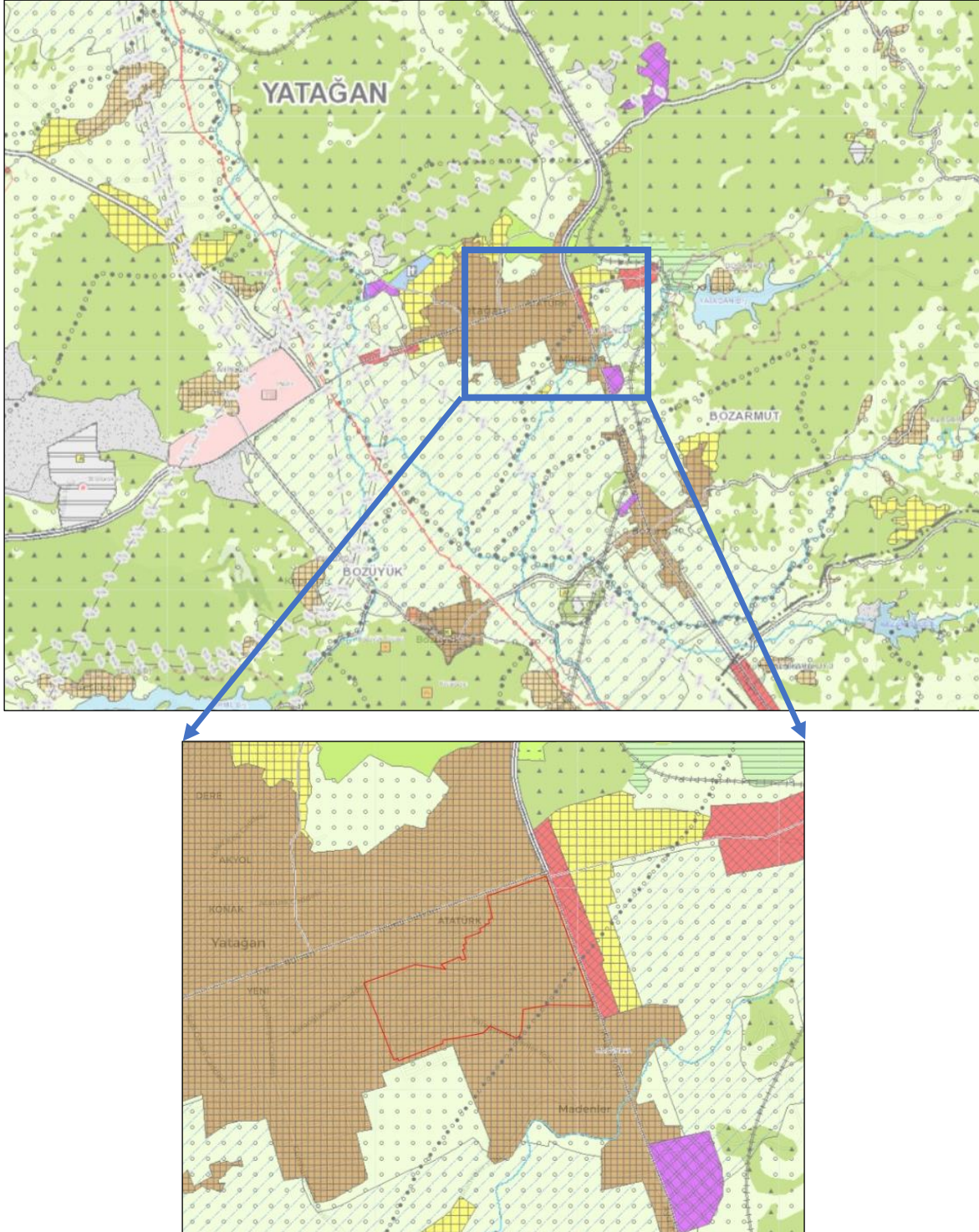


**Grafik 5: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı**

## 6. MERİ PLAN HİYERARŞİSİ

### 6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeni Mahallesi yaklaşık 47.5 ha alanı kapsayan planlama alanı; 09.03.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" lejantı kapsamında yer almaktadır.

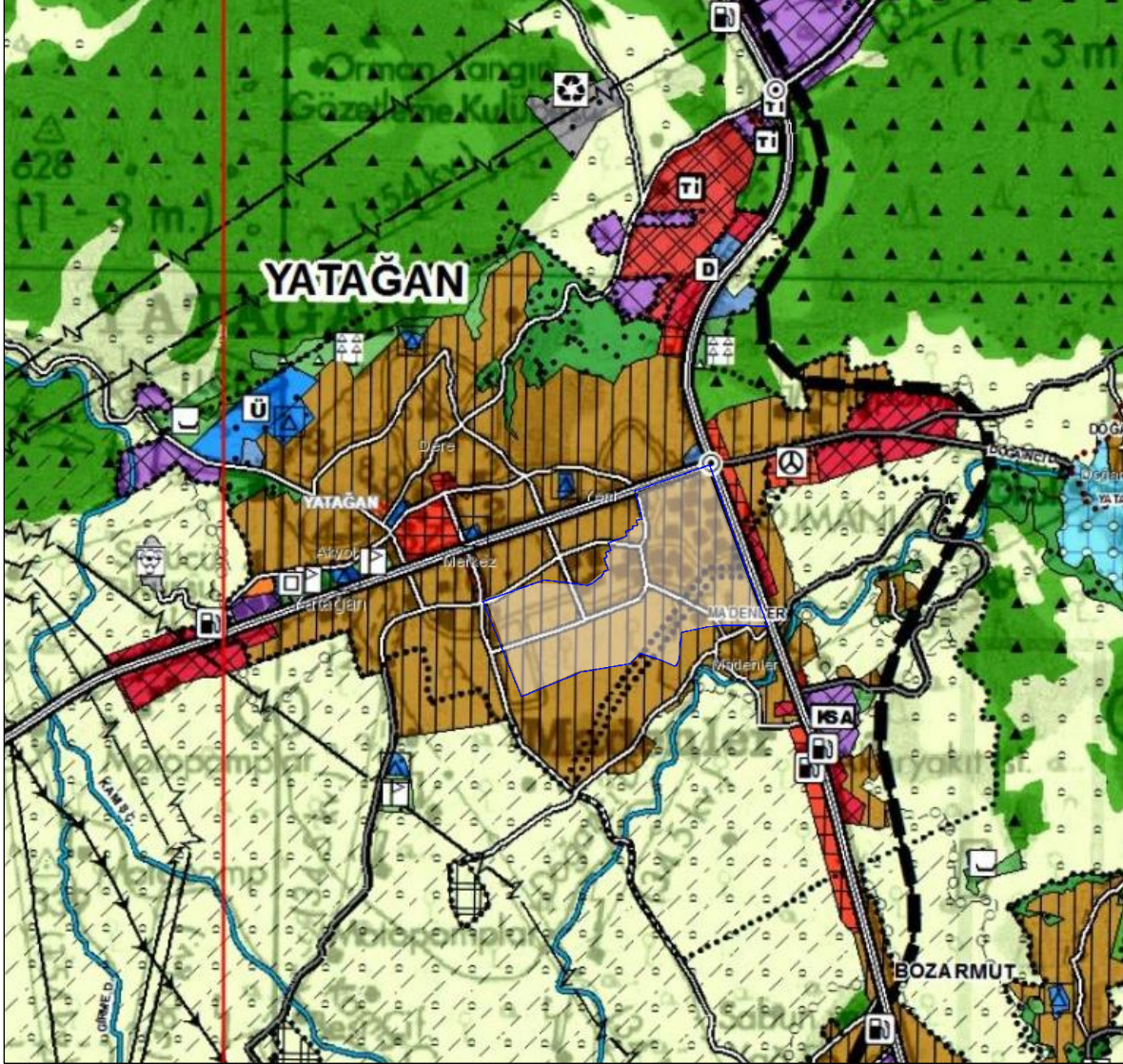


Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

- 09.03.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan notlarının 4.7. maddesinde Kentsel Yerleşik Alanları "Bu Planın Onayından Önce İçerisinde Boşluklar Olsa Dahi Büyük Oranda İskân Edilmiş Alanlardır." Şeklinde tanımlanmıştır.
- Aynı planın plan notlarının 7.18. maddesinde kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarının bütününe ifade eden "Kentsel Yerleşme Alanları" için "Konut Alanları ile Kentin ve Kentlinin İhtiyacına Yönelik Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Açık ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar, Kamu Kurum Alanları, Trafo vb. Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları ve Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Turistik Tesis Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları vb. Çalışma Alanları Yer Alabilir." İfadesi yer almaktadır.
- 7.23. maddede ise "Bu Planın Onayından Sonra, Kentsel Yerleşme Alanları İçerisinde, Sanayi Tesisleri ile Sanayi ve Endüstriyel Hammadde ve Mamul Ürünlerinin Açık ya da Kapalı Olarak Depolanacağı Tesislerin Yer Seçimine İzin Verilmez." kararı bulunmaktadır.
- 8.1.1.1. nolu maddede "Bu Planda Kentsel Yerleşme Alanları İçin Yapılmış Olan Nüfus Kabulü Esas Olmak Üzere, Kentsel Yerleşmeler İçindeki Yoğunluk Dağılımı İlgili İdarelerce İmar Planlarında Yapılacaktır. İmar Planında Yer Alacak Nüfus, O Yerleşme İçin Bu Planla Getirilen Toplam Nüfus Kabulünü Aşamaz." plan kararı yer almaktadır. Buna göre planlama alanının bulunduğu ilçe olan Yatağan ilçesinde 56.352 kişilik nüfus ön görüşünde bulunulmuştur.
- 8.1.1.4. nolu maddede Bu Alanlarda Yapılacak İmar Planlarında, Bu Planda Kabul Edilen Nüfusun Gereksinimi Olan Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Belirtilen Standartlar Çerçevesinde Sağlanacaktır." plan önerileri mevcuttur.

## 6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeni Mahallesi, N20-A3 paftasında bulunan yaklaşık 47.5 ha alanı kapsayan planlama alanı; Muğla Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2017 tarihli ve 330 sayılı kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Kentsel Yerleşme Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 21: 12.10.2017 tt.'li Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Teklif Alanının Durumu (N20-A3 Paftasından Kesit, <https://muglacbs.mugla.bel.tr/munip/>)

Muğla İli 1/25.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının plan notlarının 5.1.1. nolu maddesinde kentsel yerleşme alanları için sadece “Bu planda, Kentsel Yerleşme Alanları İçinde Kalan, Ancak Yürürlükteki İmar Planlarında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” Olarak Belirlenen Alanlarda 5406 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı” Kanunu hükümleri Geçerlidir.” ibaresi yer almaktadır.

Planlama alanı belirtilen hüküm kapsamına girmemektedir.

### **6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



**Şekil 22: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Teklif Alanının Durumu**

Muğla İli, Yatağan İlçesi, N20-A-19-A ve N20-A-18-B paftalarında bulunan 1/5000 ölçekli Yatağan İlave Revizyon Nazım İmar Planında meskûn orta yoğunluklu konut alanı, eğitim, sağlık, ibadet alanı, sosyal tesis, spor, teknik altyapı gibi kentsel sosyal altyapı alanları, resmi kurum alanı, park alanları vb. fonksiyon kararları görülmektedir. Alana ilişkin yapılaşma kararları alt ölçekli planlarda belirlenmiş olup alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo 12: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı**

ALAN DAĞILIMI (1/5000)	
FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	235,203
<b>İMARLI ALAN</b>	<b>235,203</b>
EĞİTİM ALANI	29,345
SOSYAL TESİS ALANI	12,354
İBADET ALANI	3,287
SAGLIK TESİSİ ALANI	5,721
SPOR ALANI	9,084
KAMU HİZMET ALANI	1,440
TEKNİK ALTYAPI	8,936
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>	<b>70,166</b>
PARK ALANI	87,687
DERE	1,783
<b>TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>89,470</b>
YOL	80,545
<b>PLANLAMA ALANI</b>	<b>475,384</b>

#### 6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeni Mahallesi, N20-A-19-A-1-A, N20-A-19-A-1-B, N20-A-18-B-2-C, N20-A-19-A-1-D ve N20-A-19-A-1-C paftalarında bulunan yaklaşık 47.5 alanı kapsayan teklif alan; 26.10.2014 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Yatağan (Muğla) İlave – Revizyon İmar Planında yerleşik konut alanı, sosyal ve teknik donatılar ve açık yeşil alanlar fonksiyonlarını barındırmaktadır. Alana ilişkin fonksiyon detayları Tablo 12’de gösterilmiştir.

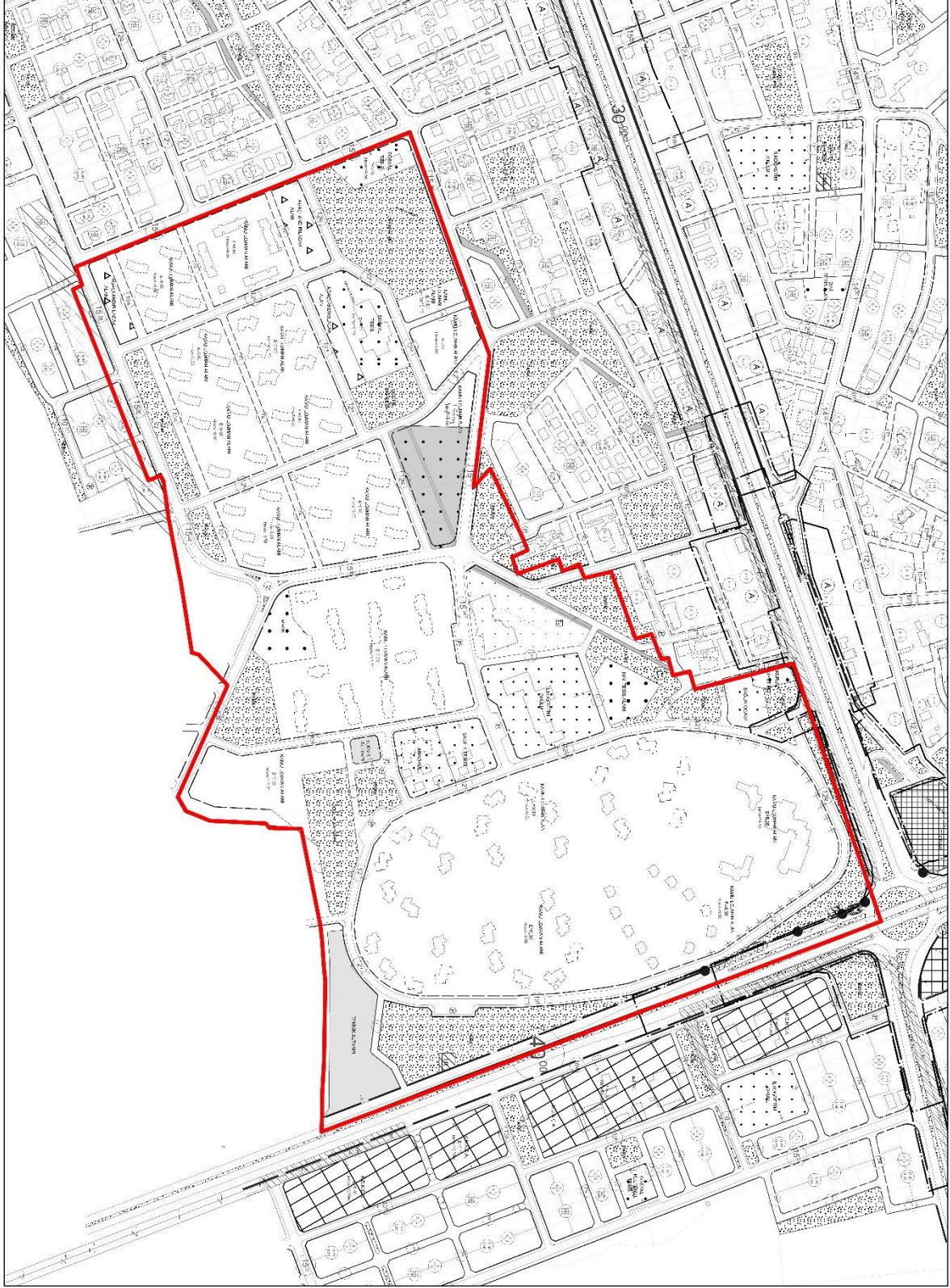
1/1000 ölçekli Yatağan (Muğla) İlave – Revizyon İmar Planı yapılaşma koşulları incelendiğinde Konut Alanlarında Blok Nizam yapılaşma biçimi önerilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma koşulu ise E:0.60, Hmax:12.50 ve Hmax:9.50 ve kısmen E:0.30, Hmax:12.50 yapılaşma koşulları görülmektedir.

Sosyal donatı alanlarında ise meri planda çekme mesafeleri belirlenmiş olup, Sosyal tesis alanında E:0.60 Hmax:9.50 m yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Meri planda görülen anaokulu, ilköğretim, lise, cami, sağlık tesisi, resmi kurum (emniyet) ve teknik altyapı alanlarında ise sadece çekme mesafeleri belirlenmiştir. Uygulama bu alanlarda avan projeye göre yapılacaktır.

Meri planda trafo alanları gösterilmemiş büyük teknik altyapı alanı ayrılmıştır. 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo 13: Teklif Alan 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı**

<b>ALAN DAĞILIMI (1/1000)</b>	
<b>FONKSİYON</b>	<b>ALAN</b>
MESKUN KONUT ALANI	234,362
<b>İMARLI ALAN</b>	<b>234,362</b>
ANAOKULU ALANI	3,831
İLKÖĞRETİM ALANI	10,809
LİSE ALANI	7,797
SOSYAL TESİS ALANI	9,053
CAMİ ALANI	3,225
SAĞLIK TESİSİ ALANI	5,567
RESMİ KURUM ALANI	2,067
SPOR TESİSİ ALANI	7,555
TEKNİK ALTYAPI	10,764
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>	<b>60,669</b>
YEŞİL ALANLAR	76,200
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	7,985
DERELER	1,652
<b>TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>85,837</b>
YOL	94,516
<b>PLANLAMA ALANI</b>	<b>475,384</b>



Şekil 23: 31.12.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Teklif Alanının Durumu



## 7. KURUM GÖRÜŞLERİ

**07.04.2023 tarih ve E-6160531 sayılı Muğla Valiliği- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısında özetle;** 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda alanın "kentsel yerleşik alan" kullanımında kaldığı, "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir" denmiştir.

Söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması söylenmiştir.

Gelen kurum görüşü doğrultusunda plan notu düzenlenmiş ve ÇED notu eklenmiştir.

**15.03.2023 tarih ve E-192440 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında özetle;**

- İlgi (c) yazıda plan taslağına yönelik hazırlanan trafik etüdünün hazırlanıp başkanlığa iletilmesi ve konu ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşünü ileticeği,
- Bu çerçevede taslak planda, mekânsal kullanım kararları ve yol nitelik ve genişliklerinin mevcut onaylı plan bütününde sürekliliğinin sağlanması, mevcut onaylı bütüncül plan genelindeki sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması, standartlarının düşürülmemesi, ilave nüfus getirilmesi halinde nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak planlama alanına hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği,
- Mevcut imar planında ağaçlandırılacak alanın bulunduğu ancak teklif planda bulunmadığı, yeşil alan standardının kişi başı 15 m<sup>2</sup>'den hesap edilerek "İmar Planı değişikliklerinde bu kullanımların kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüştürülebilir" hükmü çerçevesinde değerlendirilmesi, söylenmiştir.

Plan notlarında yapılan incelemelere göre;

- 10 nolu maddedeki "Planlama alanı tamamındaki 1. Ve 2. Bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dahildir." hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bodrum katlara ilişkin 1. Maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği,
- 16 nolu maddedeki "Planlama alanında, toplam emsal inşaat alanı değişmemek koşulu ile, rezerv yapı alanı sınırı üzerinden hesaplanacak olan emsal inşaat alanı, ada ve/veya parseller arasında farklı oranlarda dağıtılabilir. Emsal inşaat alanı dağılımları bu plan raporunda belirlenen oranlara göre ve/veya onaylanacak vaziyet planı ve/veya mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır." şeklinde düzenlenen plan hükmünde farklı mekânsal kullanım kararı getirilmiş parseller arası emsale esas inşaat alanı transferini öngörmekte olduğu; söz konusu hüküm, planın mekânsal kararların belirleyiciliğini ve

bütünlüğünü bozucu nitelikte olup şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık teşkil ettiğinden plan hükümlerinden çıkarılması gerektiği,

- 30 nolu maddedeki “30. Bu alanlarda ilgili kurumların uygun görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılanma hakkını aşmamak koşulları ile özel eğitim ve özel sağlık kurumları yer alabilir.” hükmünün Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek2 tablosunda açıklamalar kısmındaki “8. İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.” hükmü doğrultusunda plan üzerinde yer seçimi belirlenecek eğitim ve sağlık alanlarının özel ibaresi kullanılarak mekânsal kullanım kararlarının planlanması gerektiği tespit edilmiştir, denilmiştir.
- Çevre-imar bütünlüğüne bakıldığında, Z+6 ve Z+9 kat bina yüksekliği kararlarının, bütüncül nazım ve uygulama imar planı kararlarına uyumsuz ve mevcut kent silüetini bozucu bir plan kararı düzenlendiği söylenmiştir.

*Gelen görüşler doğrultusunda; taslak plana göre ayrıntılı trafik etüt raporu hazırlanmış ve dosya ekine konulmuştur. Meri plandaki donatı alanları korunmuş ve artırılmış, teklif planın öngördüğü nüfusa göre yönetmeliğe uygun şekilde donatı alanları ayrılmıştır. Özel eğitim alanı lejanti ayrıca gösterilmiş ve alan hesaplarında belirtilmiştir. Kat yükseklikleri görüş doğrultusunda düzenlenmiştir. Plan notlarında görüş doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılmıştır.*

**28.02.2023 tarih ve E-99734 sayılı MUSKİ – Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü- Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı yazısında özetle;** Halihazırda doğal akışı sağlayan dere ve dere yatağı ile ilgili DSİ 21. Bölge görüşü alınması gerekliliği ve gelen görüş doğrultusunda dere kesiti ve servis yolu ile genişliğince plana işlenmesi gerektiği söylenmiştir.

İçme kullanma suyu ve atıksu hatlarının sayısal verileri dosya ekinde gönderilmiş olup, “mevcutta bu hatların yol alanlarından geçtiği, teklif imar planında da yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması gerektiği...” söylenmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; alana giren tek bir hat bulunmaktadır. Plan notu düzenlemesi yapılmış olup bu hat deplase edilecektir.*

**03.03.2023 tarih ve E-188606 sayılı Muğla İtfaiye Dairesi Başkanlığı yazısında özetle;** Konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; İtfaiye alanı olarak kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.*

**16.02.2023 tarih ve E-1125 sayılı Yatağan Belediye Başkanlığı – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında özetle;** Karayolu bağlantılarının “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümleri”nde belirtilen kavşak, bağlantı yollarına mesafelerin göz önüne alınması, “Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişikliklerinde yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti içerisinde olması” şeklindeki Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin 26. Maddesinin bu ve diğer hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi gerektiği söylenmiştir.

“... teklifin yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliği kapsamında olması halinde Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanması gerektiği söylenmiştir. Yapılan incelemelerde yoğunluk artışı ve kat yüksekliklerinin çevre dokuya uyumsuz olduğu...”

“Üst ölçekli plan kararları (değişiklik gerektirip gerektirmediği vb. hususlar), nüfus projeksiyonları, 3194 sayılı imar kanununun ve bağlı yönetmelikler, mekânsal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda ulaşım etüdü, meri öneri karşılaştırması, jeolojik etüd kararlarının plan teklifine yansıtılmadığı...”

*Gelen görüş doğrultusunda; jeolojik etüt kararları plan paftasına ve raporuna eklenmiş, Teknik Altyapı Etki Değerlendirme ve Ulaşım Etüdü raporu hazırlanmış ve dosya ekine konulmuştur. Meri ve öneri plan karşılaştırmaları yapılmış ve kat yükseklikleri yeniden düzenlenmiştir.*

**10.04.2023 tarih ve E-3309694 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü- 21. Bölge Müdürlüğü yazısında özetle;** Yapılan incelemede belirlenen alan içerisinde iki adet derenin geçtiği, bu dere yataklarının kapalı kesite sahip olduğu, 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi dahilinde bu kapalı kesitlerin açık kesit haline dönüştürülmesi gerektiği belirtilmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; kapalı kanal hatları planda açık olarak gösterilmiştir.*

**E-9205647 sayılı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü yazısında özetle;** ...kurum görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.

**28.03.2023 tarih ve E-754/112827 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü- 2. Bölge Müdürlüğü yazısında özetle;** “... İmar planı kapsamında önerilmiş olan ve onaylı karayolu projesinde bulunmayan taşıt yolu bağlantıları için Genel Müdürlükçe onaylanacak proje değişikliği olması...” gerektiği belirtilmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; plan hükümleri düzenlenmiş, Karayolları Genel Müdürlüğünce proje onaylanmadan uygulamaya geçilmeyeceği belirtilmiştir. Ek olarak gönderilen Karayolu Kamulaştırma Sınırı plana işlenmiştir.*

**E.22701382 sayılı BOTAŞ – Etüt ve Proje Daire Başkanlığı yazısında özetle;** ...kuruluşa ait mevcut veya planlanan herhangi bir boru hattı ve tesis bulunmamaktadır, denmektedir.

**E-1712359 sayılı TEİAŞ – Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı yazısında özetle;** ...kuruluşa ait mevcut veya planlanan herhangi bir enerji hattı ve tesis bulunmamaktadır, denmektedir.

**ADM Elektrik Dağıtım Aş Muğla Bölge Müdürlüğü yazısında özetle;** Alan içinden geçen mevcut enerji nakil hattının korunması ve planlama çalışması doğrultusunda alana ihtiyaç duyacağı trafo alanlarının bırakılması yönünde görüş bildirilmiştir. Trafo alanları için yer gösterir pafta ve enerji nakil hatlarını gösterir pafta eklerde iletilmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; trafo alanları ayrılmış, plan paftalarına işlenmiştir.*

**E-210968199 sayılı T.C. Muğla Valiliği- İl Sağlık Müdürlüğü yazısında özetle;** Hazine mülkiyetinde olmak üzere en az 1500-2000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, mahalle merkezine, yola yakın, hastaların ve araçların rahatça çıkabileceği bir alanın Sağlık Tesis Alanı olarak bakanlığa tahsisi sağlanabilecek taşınmazlardan oluşturulması söylenmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; görüşte belirtilen alanın üzerinde sağlık alanı ayrılmıştır.*

**27.02.2023 tarih ve E-3466175 sayılı İlçe Müftülüğü yazısında özetle;** ...928 Ada 1 Parselde bulunan 48107101 cami kodlu Ahmet Yesevi Camii'nin imar planında yer almadığı, revize edilmesi gerektiği söylenmiştir. Planlama alanında bulunan diğer ibadet tesisi alanı haricinde, söz konusu taşınmazı da içinde alan 3000 m<sup>2</sup>'lik ibadet tesisi alanı talep edilmiştir.

*Gelen görüş doğrultusunda; meri planda bulunan mevcut cami alanı büyütülmüştür. Ayrıca ek olarak görüşe uygun biçimde bir ibadet alanı daha ayrılmıştır.*

**11.04.2023 tarih ve E-6195662 sayılı Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yazısında özetle;** "...Yeni Mahalle 85 ada 3 parsel numaralı 1.032,91 m yüzölçümlü taşınmazın Atatürk 2 Mahallesi 914 ada 1 parsel numaralı 1.033,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz olarak, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğüne İmam Hatip Lisesi Hizmet Binası yapılmak üzere tahsis edilen Yeni Mahalle 487 ada 1 parsel numaralı 7.797,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın Atatürk Mahallesi 927 ada 1 parsel numaralı 7.793,33 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz olarak tescil edildiği bildirilmiştir. Taslak imar planlarında yukarıda bahsi geçen taşınmazlara yönelik konunun dikkate alınması söylenmiştir."

*Gelen görüş doğrultusunda; bahse konu tahsis alanları büyütülerek korunmuştur.*

**E-3534561 sayılı Kültür Ve Turizm Bakanlığı - Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü yazısında özetle;** 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir alan veya bölge bulunmamaktadır.

"..Turizm Tesis Alanı yapılabildiği dikkate alınarak; Turizm tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik otel vb.) plan kararlarına yönelik plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca bakanlıktan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu oluşuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerine ek yapılması gerektiği söylenmiştir."

*Gelen görüş doğrultusunda; bahse konu Turizm alanı plandan kaldırıldığından plan notu ayrıca eklenmemiştir.*

## **8. PLAN TEKLİFİ VE KARARLARI**

### **8.1 Planlama Hedefleri**

Planlama alanı sınırı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında, Bakanlık Makamınının 20.02.2023 tarih ve 5787465 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı Olarak belirlenen alan sınırdır.

Planlama Alanı, Muğla ili, Yatağan ilçesi, Atatürk Mahallesi (Eski adıyla Yeni Mahallesi) ve Madenler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup brüt alanı 475,383.77 m<sup>2</sup>, net parsel büyüklüğü ise 312,677.00 m<sup>2</sup>'dir. Parsel alanının alansal olarak yaklaşık %85.13'lük kısmı Aydem Enerji, %4.9'i EÜAŞ'a, %3.68'i Yatağan Belediyesi'ne, %2.82'lik kısmı Hazineye ve %3.46'lık kısmı EÜAŞ-Belediye ortaklığına aittir. Alanda 40 adet parsel olup, üzerinde 126 adet yapı bulunmakta ve 643 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Planlama alanında mevcut durumda 2850 kişi yaşamaktadır.

Proje kapsamında Yatağan Termik Santral çalışanları için ayrılmış olan 643 adet lojman yer almaktadır. Bu yapıların %95'i 2000 yılı öncesi yapılmış ve yapılan etütlerde yapıların risk teşkil ettiği görülmüştür. Bu nedenle proje alanında yaşamakta olan kullanıcıların ucuza konut sahibi olmaları amaçlanmaktadır. Deprem ve afet riskini de göz önünde bulundurarak eskimiş ve yıpranmış olan konut stokunun yenilenmesi, alanda yaşayan kullanıcıların konut sahibi olmasının sağlanması, sağlıklı ve güvenli bir çevrenin oluşturulması, yapıların altyapı ve mühendislik hizmetlerinin sağlıklı bir şekilde alabilmesi amacıyla rezerv alan ilan edilmiş ve bu doğrultuda plan çalışması yapılmıştır.

Planlama çalışmasının amacı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında tarif edilen rezerv/riskli alan tanımına uygun olarak seçilen, üst ölçekli planlama kararları ile de bu tarifi destekleyen dönüşüm alanına yönelik tüm mevcut durum değerlendirmelerinin yapılması, meri plan kararlarının irdelenmesi ve elde edilen veriler doğrultusunda teklif planlarının hazırlanmasıdır.

Plan hedefleri;

- Nitelikli konut ihtiyacının artması ile birlikte söz konusu talebin karşılanabileceği sağlıklı ve planlı konut yerleşimleri oluşturmak,
- Rezerv yapı alanı olan bölge içerisinde sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı oluşturarak yaşam kalitesini artırmak,
- Proje alanında geliştirilecek nitelikli yapılar ve donatı alanlar ile yaşam kalitesini yükselterek, deprem ve her türlü riske karşı güvenli bir mekân sağlamak,
- Sosyal, kültürel, teknik altyapı gibi kamusal alanlar elde ederek, fiziksel toplumsal, ekonomik, kültürel ve çevresel ihtiyaçlara göre yeniden geliştirilmesine olanak sağlamak,
- 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşümünün sağlanarak afet riski altındaki alanların fen, sanat norm standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere olanak tanınması

Olarak belirlenmiştir.

## **8.2 Planlama Yaklaşımı**

Planlama alanının, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında, Bakanlık Makamının 20.02.2023 tarih ve 5787465 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı Olarak belirlenmesi neticesinde alan bütününe yönelik imar planı hazırlanarak planlama alanının bütünlüğü korunmuştur.

Plan çalışması sürecinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan teklifi yenilenmiş ve gerekli görülen düzenlemeler yapılmıştır. Hazırlanan imar planlarına yönelik Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi ve Ulaşım Etüdü raporları hazırlanmış, bu raporda ve eklerinde ayrıca eklenmiştir.

Planlama alanında kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarının karşılandığı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

### **8.2.1. Planlama Alanı Nüfus Hesabı**

Planlama alanında Konut ve Ticaret + Konut alanındaki nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Meri plandaki fonksiyonları ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar dikkate alınmış ve nüfusun ihtiyacı olan alanlar ayrılmıştır.

Konut ve Ticaret + Konut Alanlarında 201-350 ki/ha yoğunluk belirlenmiştir. Nüfus hesabı yapılırken; konut alanlarının tamamı alınmış olup ve ticaret+konut alanlarındaki ticari kullanımların inşaat alanı çıkarılarak hesaplanmıştır. (Ticaret+Konut alanlarında maksimum %60 ticaret yapılabilir.)

Planlama alanı ve çevresinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2.75'tir. Ortalama daire büyüklüğü 100 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup kişi başı inşaat alanı yaklaşık 35 m<sup>2</sup> ( $100/2,75 \cong 35$ ) hesaplanmıştır. Nüfus hesabında da kişi başı inşaat alanı 35 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, konut ve ticaret+konut alanlarında kullanılmıştır. Planlama alanında plan nüfusu 3.517 kişi olarak hesaplanmıştır.

### 8.2.2. Planlama Alanı Arazi Kullanım Kararları ve Karşılaştırması

Belirlenen planlama hedefleri ve yaklaşımı doğrultusunda bölgede yapılmak istenen dönüşümün gerekliliği ve sosyal konut üretiminin ivedilikle sağlanabilmesi için plan çalışması yürütülmüş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Buna göre; Planlama alanında, kısmen konut alanı, kısmen ticaret+konut alanı ve kısmen ticaret alanı ayrılmış olup; kentsel ve sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. Bu alanlarında dağılımı, meri plan ve yönetmelik ile olan karşılaştırması meri plan karşılaştırma tablosunda ve “Asgari Donatı Alanları” başlığında gösterilmiştir.

Teklif plan değişikliği yapılaşma koşulları belirlenirken çevre yapılanma koşulları ve yükseklikleri dikkate alınmış olup; plan yakın çevresinde 0.90 ve 1.50 emsal yapılaşma kararı ile 5 kat yükseklikleri görülmektedir.

1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı değişikliği ve Meri Plan alan dağılımı ve yapılaşma kararlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

**Tablo 14:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklik Teklifi ve Meri Plan Karşılaştırması**

FONKSİYON ADI	MEVCUT İMAR PLANI			ÖNERİ İMAR PLANI		
	ALAN (m <sup>2</sup> )	YENÇOK	EMSAL	ALAN (m <sup>2</sup> )	YENÇOK	EMSAL
KONUT	234,362	12.50 9.50	0.60 0.30	101,937	Z+4	0.80
TİCARET+ KONUT	0	-	-	138,500	Z+4 ve Z+5	0.75
TİCARET	0	-	-	15,039	Z+5	0.80
ANAOKULU	3,831	AVAN PROJE	AVAN PROJE	3,052	Z+2	1.00
ILKOGRETİM	10,809	AVAN PROJE	AVAN PROJE	12,251	Z+3	1.20
LİSE	7,797	AVAN PROJE	AVAN PROJE	12,025	Z+3	1.20
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	-	-	4,625	Z+3	1.20
SOSYAL TESİS ALANI	9,053	9.50	0.60	3,498	Z+2	1.20
CAMI	3,225	AVAN PROJE	AVAN PROJE	6,450	AVAN PROJE	1.00
SAGLIK TESİSİ	5,567	AVAN PROJE	AVAN PROJE	3,214	Z+3	1.20
RESMİ KURUM ALANI	2,067	AVAN PROJE	AVAN PROJE	2,423	Z+2	1.00
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	-	-	1,506	Z+2	1.00
TEKNİK ALTYAPI/TRAFO	10,764	-	-	1,616	-	-
SPOR ALANI	7,555	AVAN PROJE	AVAN PROJE	9,349	AVAN PROJE	0.20
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	85,837	-	-	87,184	-	-
YOL ALANI	94,516	-	-	72,716	-	-
TOPLAM ALAN	475,384	-	-	475,384	-	-

### 8.2.3. Asgari Donatı Alanları

Planlama alanında nüfusun ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarında hem **meri planda belirlenen alanların üzerine çıkarılmış** hem de Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinde belirtilen **kişi başı standartlar sağlanmıştır**. Buna göre Meri Plan – Yönetmelik ve Teklif plandaki donatı alanları dağılımı ve kişi başı durumu aşağıdaki gibidir. Öneri plan nüfusu olan 3.517 kişi üzerinden standart hesapları yapılmıştır. (Sağlık Tesis Alanında kurum görüşünde 1500-2000 m<sup>2</sup> alan talep edilmiştir. Teklif planda bu alanın üzerinde alan ayrılmıştır.)

**Tablo 15: Meri Plan-Yönetmelik ve Teklif Plan Değişikliği Donatı Alanı ve Kişi Başı Karşılaştırması**

FONKSİYON	Meri Planda	Yönetmeliğe Göre	Teklif Planda	Yönetmelik Kişi Başı (m <sup>2</sup> )	Teklif Plan Kişi Başı (m <sup>2</sup> )
ANAOKULU	3,831	1,759	3,052	0.50	0.87
İLKÖĞRETİM	10,809	7,034	12,251	2.00	3.48
LİSE	7,797	7,034	12,025	2.00	3.42
SOSYAL TESİS ALANI	9,053	2,638	3,498	0.75	0.99
CAMİ	3,225	1,759	6,450	0.50	1.83
SAĞLIK TESİSİ (*)	5,567	5,276	3,214	1.50	0.91
YEŞİL ALAN	85,837	52,757	87,184	15.00	24.79



### 8.3 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 24: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği

## **8.4 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan Notları**

### **GENEL HÜKÜMLER**

- 1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 2. PLANLAMA ALANI SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, BAKANLIK MAKAMININ 20.02.2023 TARİH VE 5787465 SAYILI OLUR’U İLE REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALAN SINIRDIR.**
- 3. PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 5. 5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.**
- 6. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PROJE GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.**
- 7. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.**
- 8. SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.**
- 9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK PROJELERİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI**

DURUMUNDA "ÇED OLURLU" VEYA "ÇED GEREKLİ" KARARI ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

10. PLANLAMA ALANI TAMAMINDAKİ 1. VE 2. BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.
11. PLANLAMA ALANINDA, YAPI NİZAMI, BLOK BOYLARI, KADEMELENDİRME VE BLOKLAR ARASI MESAFE SERBEST OLUP, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI VE/VEYA MİMARİ AVAN PROJESİ İLE BELİRLENİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENEN YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
12. PLANLAMA ALANINDA TİCARİ, SİNEMA, SERGİ ALANI V.B. KULLANIMLARININ GEREKLİLİKLERİNDEN DOLAYI, ZEMİN VE BODRUM KATLARIN KAT YÜKSEKLİKLERİ, ASMA KAT ŞARTI ARANMAKSIZIN MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
13. ÇATI EĞİMİ, ÇATI FORMU VE GENİŞLİKLERİ, ÇEKME MESAFELERİ, BİNA ARASI MESAFELER SERBEST OLUP AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILARDA STATİK KOŞULLAR SAĞLANDIĞI MÜDDETÇE TÜM KONSOL MESAFELERİ SERBESTTİR.
15. PLANLAMA ALANINDA PARSEL İÇERİSİNDE ORTAK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK YAPILAN VE TOPLAM İNŞAAT ALANIN %10'UNU GEÇMEYEN ZEMİN TERASI, HAVUZ VE GÖLET ALANLARI İLE BUNLARIN ZORUNLU MİNİMUM TEKNİK HACİMLERİ TAKS VE EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.
16. UYGULAMA BİR BÜTÜN OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ MÜLKİYET SINIRLARINA UYGUN OLARAK ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
17. PLANLAMA ALANINDA ZEMİN DÜZENLEMESİ YAPILACAK OLUP, DÜZENLENEN ZEMİN TABİİ ZEMİN OLACAKTIR. (±0.00) KOTU BLOKLARIN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN VE/VEYA ARAZİ ORTALAMASINA GÖRE VERİLECEKTİR.

- 18.** PLANDA DÜZENLENECEK KAVŞAK OLARAK GÖSTERİLEN YOL VE KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP; BU ALANLARDA PROJE DEĞİŞİKLİKLERİ KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.
- 19.** MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.02.2023 TARİH VE 99734 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP MEVCUT İÇME-KULLANMA SUYU VE ATIKSU HATLARI PLAN KOŞULLARINA GÖRE DEPLASE EDİLECEKTİR.
- 20.** PLANLAMA ALANINDA PARSELLER ARASINDA İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİ YAPILABİLİR. YENİ PARSELLER VE YAPI ADALARI OLUŞTURULABİLİR.
- 21.** PLANLAMA ALANINDA 22.05.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN YATAĞAN MERKEZ MAHALLELERİ GÜNEY ETABI İMAR PLANINA ESAS AYRINTILI JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 22.** 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18.MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. PLANDA GÖSTERİLEN 18. MADDE SINIRI İLE MÜLKİYET SINIRLARININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA, SINIR OLARAK MÜLKİYET SINIRI KABUL EDİLECEKTİR.
- 23.** HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI FONKSİYON SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANLARINDAKİ YOLUN DOĞRULTUSU VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 2M'YE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPILABİLİR.
- 24.** 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

## ÖZEL HÜKÜMLER

### 1. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

- UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALLERİ VE YAPI YÜKSEKLİKLERİNDE ARTIŞ OLMAMASI KAYDIYLA KONUT VE TİCARET+KONUT FONKSİYONLARI ARASI EMSAL (YAPILAŞMA HAKKI) TRANSFERİ YAPILABİLİR.
- KONUT YAPILARI ALTINDA YAPILABİLECEK TİCARİ FONKSİYONLU YAPILARDA; TİCARİ FONKSİYON KATININ EN FAZLA 4.50M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK KAYDI İLE, TÜM KATLARDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ EKİ “DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR”IN “TABLO 4.1. BİNA TAŞIYICI SİSTEMLERİ” TABLOSUNDA VERİLEN A14 VE A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILMASI, ASMA KAT VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAMASI, ŞARTLARININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

#### 1.1.KONUT ALANLARI:

- KONUT ALANLARINDA; EMSAL=0.80 VE YENÇOK Z+4 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ MAKSİMUM %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR.

#### 1.2.TİCARET+KONUT (TİCK) VE TİCARET (T) ALANLARI:

- TİCARET+KONUT (TİCK) VE TİCARET (T) ALANLARINDA; İŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, OTOPARK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, TEKNOPARK, TEKNOLOJİ MERKEZİ, (TEKMER) BİLİM VE ARGE MERKEZİ, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, KAFE, GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, APART, REZİDANS KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE PROJELENDİRİLEBİLİR.
- TİCARET+KONUT (TİCK) YER ALAN İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE PROJELENDİRİLEBİLİR. TÜM KATLARDA, AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE

OLMAK ÜZERE TİCARET VE/VEYA KONUT FONKSİYONU YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, EMSAL ALANIN MAKSİMUM %60'I TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

- TİCARET+KONUT (TİCK) ALANLARINDA; EMSAL=0.75 VE YENÇOK Z+4 KAT VE YENÇOK Z+5 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET (T) ALANLARINDA; EMSAL=0.80 VE YENÇOK Z+5 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **1.3.BELEDİYE HİZMET ALANI**

- BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLUKLILARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, KATLI OTOPARK, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ, GARAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, PAZAR YERİ, TİCARET, İDARİ VE KÜLTÜREL MERKEZ, REHABİLİTASYON VE REHBERLİK MERKEZİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA EMSAL=1.00 YENÇOK Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **1.4.RESMİ KURUM ALANI**

- BU ALANLAR İÇERİSİNDE KAMUYA AİT YÖNETİM BİRİMLERİ YER ALABİLİR. RESMİ KURUM ALANINDA EMSAL=1.00 YENÇOK Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **2.1.PARK ALANLARI**

- PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA BİRİM TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup>'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI 0.03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK 4.50 M YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN

TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.), AÇIK OYUN ALANLARI İLE AÇIK OTOPARK, TRAFİKO VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. PARK ALANI İÇERİSİNDE KALAN KANAL HATTI BOYUNCA SERVİS AMAÇLI OLMAK ÜZERE YOL DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

## **2.2.AÇIK SPOR TESİSİ ALANI**

- AÇIK SPOR TESİSİ ALANINDA EMSAL =0.20 OLUP BU ALANLARDA YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLARAK FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU VB. SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK VEYA KAPALI TESİSLER YER ALABİLİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:**

- KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI (ENİ-BOYU), BAĞLANTI MEKANLARI, BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, ÇATI ŞEKLİ, YAPI NİZAMI (AYRIK, BİTİŞİK, BLOK) TAKS, MİMARİ TASARIMI İLGİLENDİREN VB. HUSUSLAR MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR. TAMAMI TOPRAK ALTINDA KALAN BODRUM KATLARINA BU ALANLARA HİZMET EDECEK ÇEŞİTLİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

## **3.1.EĞİTİM TESİSİ ALANLARI**

- EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA (İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE) EMSAL=1.20 OLUP Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ANAOKULU ALANINDA EMSAL=1.00 YENÇOK Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İLKOKUL ORTAOKUL LİSE ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA BU FONKSİYONLAR ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYE BİR ARADA KULLANILABİLİR.

## **3.2.ÖZEL EĞİTİM ALANI**

- ÖZEL EĞİTİM ALANINDA EMSAL=1.20 YENÇOK Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM ALANINA HİZMET VEREN İDARİ BİNA, SPOR SALONU, YEMEKHANE, KÜTÜPHANE, TEKNOLOJİ MERKEZİ,

(TEKMER) BİLİM VE ARGE MERKEZİ, SERGİ ALANI VB. YAPILAR YER ALABİLİR.

### **3.3.CAMİ ALANI**

- CAMİ ALANLARINDA EMSAL=1.00'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, SADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.

### **3.4.SAĞLIK TESİSİ ALANI**

- SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA EMSAL=1.20 YENÇOK Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

### **3.5.SOSYAL TESİS ALANI**

- SOSYAL TESİS ALANINDA EMSAL=1.20 YENÇOK Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, RAHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ VB. FONKSİYONLARIN YANI SIRA SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, BİLGİ-BECERİ MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL AMAÇLI YAPILARI İÇEREN KAMUYA AİT ALANLARDIR.



## 9. ETKİ DEĞERLENDİRME

### 9.1 Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi

Proje alanının çevresinde Yatağan Belediyesi'nce işletilen çeşitli çaplarda ve çeşitli malzemelere sahip atıksu ve temiz su şebekelerine ait servis hatları bulunmaktadır. Bununla beraber tedarik edilen belgeler arasında söz konusu bölgede yağmursuyu şebekesi bulunduğu dair bir bilgi edinilememiştir.

Proje alanının sınırları içinde belediyeye ait temiz su şebekesinin AÇB100 ve HDPE 110 borularının geçtiğini görülmektedir. Ancak dâhili şebekeye ait bir bilgi yoktur. Belediyenin atıksu şebekesine ait 300 mm çaplı bir boru güneydoğu yönünden proje alanının içine girip güney kısmındaki yolu takip ederek batısından çıkmaktadır. İlave olarak değinilecek bir başka nokta da proje alanının batı kısmında 200 mm çaplı bir atıksu borusunun dâhili atıksu drenajının mansap borusu olduğu izlenimini vermesidir. Dâhili atıksu şebekesine ait bir bilgiye rastlanmamıştır.



Şekil 25: Mevcut İçme Suyu Hatları

Yukarıdaki resimde proje alanının sınırı kırmızı, AÇB100 boruları kahverengi ve HDPE110 boruları eflatun renklerle gösterilmiştir. Sınırın dışında kalan sarı renkli borular HDPE90 borulardır.



Şekil 26: Mevcut Atıksu Hatları

Yukarıdaki resimde proje alanının sınırı kırmızı, MBB200 borular kahverengi ve MBB300 borular yeşil renklerle gösterilmiştir. Sınırın dışında kalan kahverengi borular da MBB200 borulardır.

### **Alınacak Önlemler:**

Eldeki verilerin incelenmesi üzerine Teklif Projenin altyapı projeleri kapsamındaki atıksu, yağmursuyu drenajları, su temini ve sel riskleri başlıkları altında hazırlanması aşamasında alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

### **Ortak Önlemler:**

- Bölgenin depremselliği göz önüne alınarak şebekelerde ve hidrolik yapılarda deprem kuvvetlerinin etkisini sönmüleyecek temel ve yapı tasarım önlemleri alınmalıdır.
- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları ve atık sular ortamdandan uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü hidrolik yapı projelerinde “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.
- Hidrolik yapıların projelendirilmesinde temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve çıkacak sorunlara karşı gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli temel drenajı ve yalıtım önlemleri alınmalıdır.
- Oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, belediyeye ait mevcut altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
- Planda gösterilen faal ve mevcut temiz su ve atıksu hatlarının geçtiği güzergâhlar yol olarak korunmalıdır.
- Yerlerinin değişmesi talep edilen, belediyeye ait mevcut temiz su ve atıksu hatlarının bulunması halinde; ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce belediye ile mutabakat sağlanmalı ve hazırlanacak uygulama projelerinin belediyeye tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
- Söz konusu Teklif Planı değişikliği sebebiyle debilerin arttırılmasına bağlı olarak belediyeye ait altyapı tesislerinin ne şekilde etkileneceği araştırılmalıdır.

#### **Temiz Su Şebekesi İçin Alınacak Önlemler:**

- Bölgenin depremselliği göz önüne alınarak rijit malzemeli değil de daha esnek malzemeli borular seçilmelidir.
- Dahili şebekede deprem sonrasında görülebilecek sızma, kaçak sorunlarına karşı sorunlu kolu izole edebilmek için şebeke üzerinde kullanılan tevkif vanalarının sayısı arttırılmalıdır.
- Dâhili dağıtım şebekesi için belediye şebekesine bağlantı yeri seçiminde yeterli debinin sağlanabileceğinden emin olunmalıdır.
- Mansap noktasından bağlantı noktasına kadar olan harici şebeke borularının takibi yapılarak kanserojen etkiye sahip olduğu bilinen AÇB malzemeli boruların bulunmadığı bir kol seçilmelidir.
- Proje sahası içine yangın söndürme hacmi de dâhil olmak üzere bütün alanın 24 saatlik su ihtiyacını karşılayacak bir depo planlanmalıdır.
- Temiz su şebekesi üzerinde yangın hidrantları da planlanmalıdır.

#### **Atıksu Şebekesi İçin Alınacak Önlemler:**

- Bölgenin depremselliği göz önüne alınarak rijit malzemeli değil de daha esnek malzemeli borular seçilmelidir.
- Şehir şebekesine bağlantı noktası seçilirken, o noktadan sonra şehir şebekesinin bağlantı debisini taşıyabilecek kapasitede olduğu kontrol edilmelidir.
- Atıksu şebekesine temel drenajı, sulama ve yağmur suları karıştırılmamalıdır.
- Sistemin ters çalışmasını önleyecek tedbirler alınmalıdır.

#### **Yağmursuyu Şebekesi İçin Alınacak Önlemler:**

- Bölgenin depremselliği göz önüne alınarak rijit malzemeli değil de daha esnek malzemeli borular seçilmelidir.
- Belediyeye ait yağmursuyu şebekesi var ise dâhili şebeke en az iki farklı noktadan bu şebekeye bağlanmalıdır yoksa güneyden geçen dereye kadar yeterli kapasitede bir hat döşenmelidir.
- Sistemin ters çalışmasını önleyecek tedbirler alınmalıdır.
- Çatı inişleri yol drenajından ayrılarak lokal/genel yağmursuyu hasadı depolarına yönlendirilmelidir.

### Temel Drenajları:

- Bölgenin depremselliği göz önüne alınarak rijit malzemeli değil de daha esnek malzemeli borular seçilmelidir.
- Her binaya ait en az bir adet perfore boruların birleşme bacası bulunmalı bu bacadan yağmursuyu bacasına yapılacak bağlantı asla cazibeli olmamalı, dalgıç pompa kullanılmalıdır.

### 9.2 Ulaşım ve Trafik Etüdü

Teklif plan alanı kapsamında yapılan mevcut durum ve proje analizleri çalışma sonuçları teklif plan dosyasında bulunan Ulaşım ve Trafik Etüdü Raporunda detaylı olarak anlatılmıştır. Çalışma yönetiminde belirtildiği üzere öncelikle mevcut durum tespiti yapılmış mevcut durum analizi sonuçları ortaya konulmuştur. Daha sonra teklif plan kapsamında bölgeye gelecek ek trafik yükleri mevcut ulaşım ağına yüklenerek test edilmiştir. Mevcut durumda ulaşım ağına hiçbir iyileştirme yapılmaması taktirde trafik akışında problemler olacağı öngörülmüştür. Ortaya çıkan bu problemler 3 farklı alternatif proje karşılaştırılmalı olarak analiz edilerek değerlendirilmiştir.



Şekil 27: Trafik Sayımı Yapılan Kavşakların Konumu

Alternatif 1 olarak adlandırılan proje Karayolları Genel Müdürlüğü'nün onaylı projesi olup bu projede planlama alanına gelecek trafik yükü düşünüldüğünde eksikler tespit edilmiş ve Alternatif 2 numaralı proje sunulmuştur. Alternatif 2 olarak adlandırılan bu projeye mevcut

projeye ek olarak ana akım güzergahında kısa U dönüşleri ve Bodrum yoluna katılım ve ayrılmalarda kanalize edilmiş sağa dönüşler eklenmiştir. Proje bu şekilde uygulandığında çalışılan ulaşım ağı ve özellikle en yoğun kavşak olan 2 numaralı kavşakta trafik akımı açısından problemler çözülmüş duruma gelmektedir.

Ancak trafik sorunların çözümü için ulaşım sistemleri ve altyapısının geliştirilmesine yönelik Alternatif 2 gibi projeler orta ve uzun vadeli, kapsamlı ulaşım planlama çalışmaları ve maliyetler gerektirmektedir. Bu kapsamda çalışma alanının daha kısa zamanda hizmete açılacağı ihtimali göz önüne alınarak daha kısa zamanda yapılabilecek ve trafik akımındaki problemleri iyileştirebilecek yeni bir alternatif proje çalışılmıştır. Kısa vadede uygulanabilecek trafik sirkülasyon ve geometrik düzenleme projeleri de sinyal optimizasyonları ile beraber düşünüldüğünde ulaşım ağları için çok önemli olduğu bilinmektedir.

Bu kapsamda kısa zamanda uygulanabilecek olan 3 numaralı alternatif proje çalışılmıştır. Bu doğrultuda, planlama alanına akşam zirve saatte Muğla yönünden gelecek 500-600 taşıt/saat değerinde bir trafik akımını 2, 3, 4 ve 5 numaralı kavşakları dolaştırmadan 1 ve 2 numaralı kavşaklar arasından sola döndürerek planlama alanına girişini sağlamak amaçlanmıştır. Bu kavşak sinyalize kavşak olarak planlanmış olup yaklaşık 100 metre uzunluğunda bir sola dönüş cebi ve sağa dönüşler için ayrılma ve katılma cepleri için taslak planda yeterli alan bırakılmıştır.

Mevcut durum ve bu 3 alternatif proje için izole kavşak analizleri yapılmış olup analiz sonuçlarının karşılaştırmalı sonuçları sabah ve akşam zirve saatte ayrı ayrı olmak üzere aşağıdaki Tablo 19 ve 20'de görülmektedir.

**Tablo 16: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırılması (Sabah Zirve Saat)**

SABAH ZİRVE SAAT					
KAVŞAK	MEVCUT	MEVCUT + YOLCULUK	ALTERNATİF 1	ALTERNATİF 2	ALTERNATİF 3
1	45%	45%	45%	45%	45%
2A	68%	69%	98%	55%	68%
2B Ayrılma	36%	37%	37%	37%	36%
2B Katılma	64%	64%	65%	44%	64%
2C Ayrılma	19%	19%	19%	19%	19%
2C Katılma	29%	29%	29%	29%	29%
3	60%	61%	İptal	60%	61%
3 Yan Yol	39%	40%	40%	40%	40%
4	80%	85%	83%	83%	83%
5	35%	48%	47%	47%	47%

Sabah zirve saatte ticaret fonksiyonlu yolcular olmadığı için sisteme ek olarak gelecek taşıtlar akşam zirve saatten daha düşüktür. Yine sabah zirve saat mevcut durum trafik akım verileri de akşam zirve saatten daha düşüktür. Bu sebeple sabah zirve saatlerde hem mevcuttaki yok ağında hem de çalışma alanına gelecek ek trafik yükleri sonrasında kavşaklarda olağanüstü bir trafik problemi yaşanması beklenmemektedir.

Yukarıdaki alternatif proje analiz sonuçları değerlendirildiğinde 4 numaralı kavşak hariç genellikle kavşak kapasite kullanımları kapasitenin çok altında olduğu görülmektedir 4 numaralı kavşakta ise sabah zirve saatinde ev – iş yolculuklarından dolayı kapasite kullanım oranı %83 değerine gelmektedir.

**Tablo 17: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırması (Akşam Zirve Saat)**

AKŞAM ZİRVE SAAT					
KAVŞAK	MEVCUT	MEVCUT + YOLCULUK	ALTERNATİF 1	ALTERNATİF 2	ALTERNATİF 3
1	45%	61%	61%	61%	61%
2A	75%	114%	140%	73%	79%
2B Ayrılma	46%	76%	76%	76%	49%
2B Katılma	66%	70%	101%	66%	70%
2C Ayrılma	17%	17%	17%	17%	17%
2C Katılma	36%	45%	45%	45%	40%
3	63%	90%	İptal	63%	65%
3 Yan Yol	40%	61%	61%	61%	49%
4	89%	135%	117%	117%	117%
5	33%	97%	58%	58%	61%

Akşam zirve saatte ise hem mevcut durum trafik sayımları hem de çalışma alanına gelecek ziyaretçi sayıları sabah zirve saate göre yüksek olduğu tespit edilmiştir. Öncelikle eğer ulaşım ağında hiçbir proje yapılmazsa özellikle 2 ve 4 numaralı kavşaklarda problemler yaşanacağı tespit edilmiştir. 1 numaralı alternatif proje uygulandığı takdirde 2 numaralı kavşaktaki serbest sola dönüşler dönel kavşak içine alındığı için kavşak daha da kötüleşmekte ama diğer kavşak noktalarında iyileşmeler meydana gelmektedir.

1 numaralı alternatif proje revize edilerek oluşturulan 2 numaralı alternatif proje ise tüm alternatiflerden daha iyi performans göstermektedir. Ancak bu proje maliyetli ve uzun vadede yapılacak bir projedir. Bu sebeple daha kısa vadede yapılabilecek daha düşük maliyetli Alternatif 3 numaralı proje oluşturulmuştur. Bu projenin sonuçları da incelendiğinde 2 numaralı

proje ile arasında çok düşük farklar olduğu görülmektedir. Fayda maliyet karşılaştırılması yapıldığında 3 numaralı alternatif projenin uygulanması gerektiği aşıkardır.

İzole kavşak analizleri dışında tüm yol ağının bir bütün olarak simülasyon modeli kurularak mevcut durum ve tüm alternatif projeler için analiz yapılmıştır. Bu modelleme yapılırken öncelikle çalışma alanı çevresinde 5 kavşak ve bu 5 kavşağı birbirine bağlayan yol ağının sabah ve akşam zirve saatleri için mevcut durum analizleri yapılmıştır. Mevcut durum analizleri yapıldıktan sonra çalışma alanına girecek ve çıkacak taşıtlar sisteme yüklenerek öneri alternatif projelerin yapılması ile birlikte yeni oluşan durum mevcut durumla karşılaştırılmıştır. Çıkan sonuçlar aşağıdaki Tablo'21 de görülmektedir.

**Tablo 18: Akşam Zirve Saat Öncesi Sonrası Analizi**

AKŞAM ZİRVE SAAT ULAŞIM AĞI ANALİZİ					
Parametre	MEVCUT	MEVCUT + YOLCULUK	ALTERNATİF 1	ALTERNATİF 2	ALTERNATİF 3
Ortalama Hız (km/sa)	47,48	10,01	16,25	42,05	40,55
Ortalama Gecikme (sn)	35,47	441,83	253,20	52,53	65,99
Ortalama Durma	1,08	21,21	15,32	1,83	2,21
Seyahat Süresi (sa)	284,17	1472,00	1060,60	475,29	505,16
Taşıt Sayısı (adet)	7.087	9.231	10.569	11.610	11.598

Ulaşım ağı simülasyon analizinden çıkan sonuçlar da daha önce çıkan sonuçlara paralellik göstermektedir. Örneğin mevcut durumda akşam zirve saatte yol ağındaki ortalama hız değeri yaklaşık 47 km/saat olarak bulunmuştur. Hiçbir proje uygulanmadan çalışma alanı hizmete açılırsa bu değer 10 km/saate kadar düşmektedir. Alternatif 1 numaralı proje uygulandığında bu değer 16 km/saate çıkmaktadır. Alternatif 1 numaralı projedeki eksiklikler revize edilip 2 numaralı alternatif proje uygulandığında ortalama hız 42 km/saate çıkmaktadır. Daha düşük maliyetli ve kısa sürede uygulanabilecek Alternatif 3 numaralı proje uygulandığında ise 2 numaralı alternatifte göre hız 1,5 km/saat düşmektedir.

Akşam zirve saatte mevcut durumda ulaşım ağında 2 saatte 7.087 taşıt seyahat etmiştir. Çalışma alanına gelen taşıtlar da ulaşım ağına eklendiğinde 2 ve 3 numaralı alternatiflerde ulaşım ağında seyahat eden taşıt sayısı yaklaşık 11.600 taşıta kadar çıkmaktadır. Ulaşım ağında herhangi bir iyileştirme yapılmazsa bu değer 9.231 taşıta, 1 numaralı proje uygulandığında ise 10.569 taşıta düşmektedir. Taşıt sayısındaki bu azalma kuyrukta bekleyen taşıtlara karşılık gelmektedir.

Taşıt başına ortalama gecikme süresi incelendiğinde mevcut durumda bu değer 35,47 saniye olduğunu görmekteyiz. Çalışma alanına gelen taşıtlar da ulaşım ağına eklendiğinde ulaşım ağında herhangi bir iyileştirme yapılmazsa bu değer 441 saniyeye kadar çıkmaktadır. 1 numaralı proje uygulandığında ise 253 saniyeye düşmektedir. 2 numaralı alternatif proje uygulanırsa ortalama gecikme süresi 52 saniyeye düşerek en iyi alternatifler arasındaki en iyi değeri vermektedir. 3 numaralı alternatifte ise ortalama gecikme süresi 66 saniye civarındadır.

Yapılan bu ulaşım ve trafik etüdü kapsamında Muğla İli, Yatağan İlçesi Atatürk (Eski Yeni Mahallesi) ve Madenler Mahallesinde bulunan yaklaşık 47.5 ha alana ilişkin imar planı

çalışması içinde kalan yollar ve bu yolların kamu yolu bağlantıları analiz edilmiştir. Çalışma aşamalarında söz konusu imar planında tanımlanan fonksiyonlara ilişkin talep analizi yapılarak imar planı uygulandığı anda planlanan yol ağındaki taşıt trafiği için meydana gelebilecek darboğazlar ve olası problemler öngörülerek bu problemlerin çözümüne yönelik projeler geliştirilmiştir.

Bu alternatif projeler arasında kalıcı olarak bölgedeki problemi çözecek proje, Karayollarının daha önce hazırladığı projenin etüt kapsamında tarif edildiği şekli ile revize edilerek uygulanması durumudur. Ancak bu proje yüksek maliyetli aynı zamanda orta ve uzun vadede uygulanacak proje olduğu için acil eylem planı kapsamında rapor içeriğinde anlatılan 3 numaralı alternatif projenin çalışma alanının hizmete başlaması ile birlikte yapılması gerekmektedir. Bu amaçla da planlama alanında D-330 Muğla - Bodrum Karayolu'na paralel ve bu yolun yükünü hafifletecek olan 23 metrelik yol planlanmış ve bu yol ile D-500 Muğla – Aydın Karayolu'nun bir sinyalize kavşakla bağlanması tarafımızdan önerilmektedir. Yapılan modelleme ve analiz sonuçları da bu öneriyi desteklemektedir.



MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ, ATATÜRK (ESKİ YENİ MAHALLESİ) VE MADENLER MAHALLESİ  
YAKLAŞIK 47.5 HA ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÜLŞEN ERCAN  
Yük. Şehir ve Bölge Plancısı  
A Grubu Karne No: 2274  
Diploma No: 855  
Oda Sicil No: 812

PROJE YONETİM  
PLANLAMA PEYZAJ BİLİŞİM  
SANTUR SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Ehlet Mak. Menajyeri Sic. No: 21  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Beşiktaş Y.D. 733 031 6089  
İsmail ÇAKAL  
Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 2863

Dosya No : 481532043  
Plan No : UİP- 481013470  
Ölçek : 1/1.000

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Atatürk (Eski Yeni Mahallesi) ve Madenler Mahallesi  
Yaklaşık 47.5 Ha alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

03 Mayıs 2021

E K İ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 74 sayfadır.-

