



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
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1.GİRİŞ.....	5
2. AMAÇ	5
3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ	6
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
4. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	14
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
5. YAPISAL- ALANSAL ANALİZLER	23
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
6. MERİ PLAN HİYERARŞİSİ.....	33
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
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	40
8. PLAN TEKLİFİ VE KARARLARI	44
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
8.3 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği	47
8.4 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları	48
9. ETKİ DEĞERLENDİRME	49
9.1 Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi	49
9.2 Ulaşım ve Trafik Etüdü	52
EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
MÜELLİF VE ŞİRKET BİLGİLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

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: 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği	47
Şekil 25: Mevcut İçme Suyu Hatları	49
Şekil 26: Mevcut Atıksu Hatları	50

Şekil 27: Trafik Sayımı Yapılan Kavşakların Konumu 52

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

Tablo 10: Planlama Alanı Ada-Parsel/Mülkiyet listesi 31

Tablo 11: Mülkiyet Türü Dağılımı 32

Tablo 12: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı 37

Tablo 13: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı 38

Tablo 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişiklik Teklifi ve Meri Plan Karşılaştırması 46

Tablo 15: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırılması (Sabah Zirve Saat) 53

Tablo 16: Kavşakların Kapasite Kullanım Oranları Karşılaştırması (Akşam Zirve Saat) 54

Tablo 17: Akşam Zirve Saat Öncesi Sonrası Analizi 55

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 Karne No: 2274 Diploma No: 11855 Oda Sicil No: 612
İSMAYİL ÇAKAL	ŞEHİR PLANCISI	 PROJE YÖNETİM PLANLAMA PEYZAJ BİLİŞİM TARAT TUR. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ Etiler Mah. Manolyalı Sk. No:21 Etiler Mas. İSTANBUL Beşiktaş / T.C. 3431031 6089 İsmayil ÇAKAL Şehir Plancısı Oda Sicil No: 2863

1.GİRİŞ

Planlama alanı sınırı, 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 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 m², net parsel büyüklüğü ise 312,677.00 m²'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.

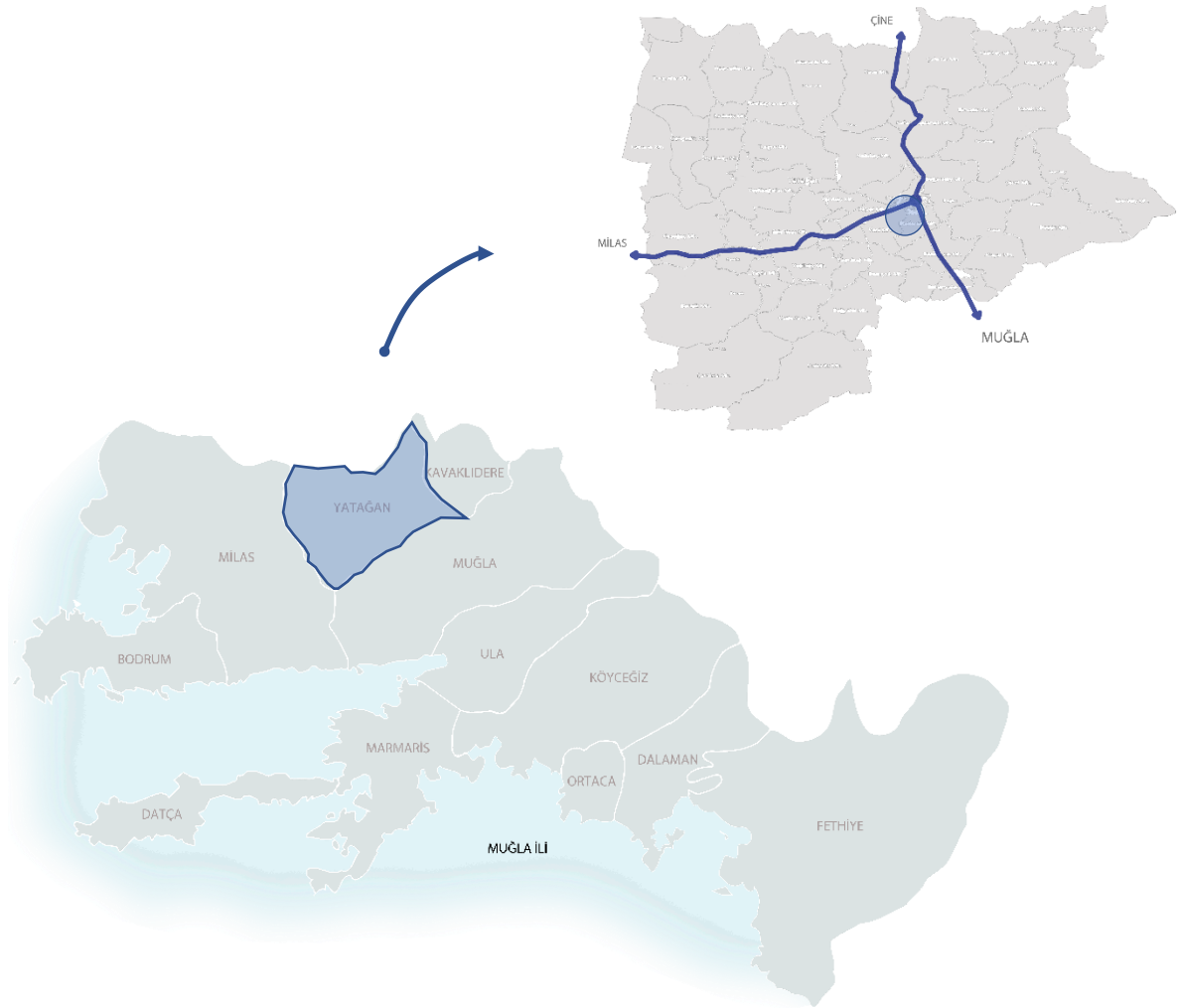
3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

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 m²'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

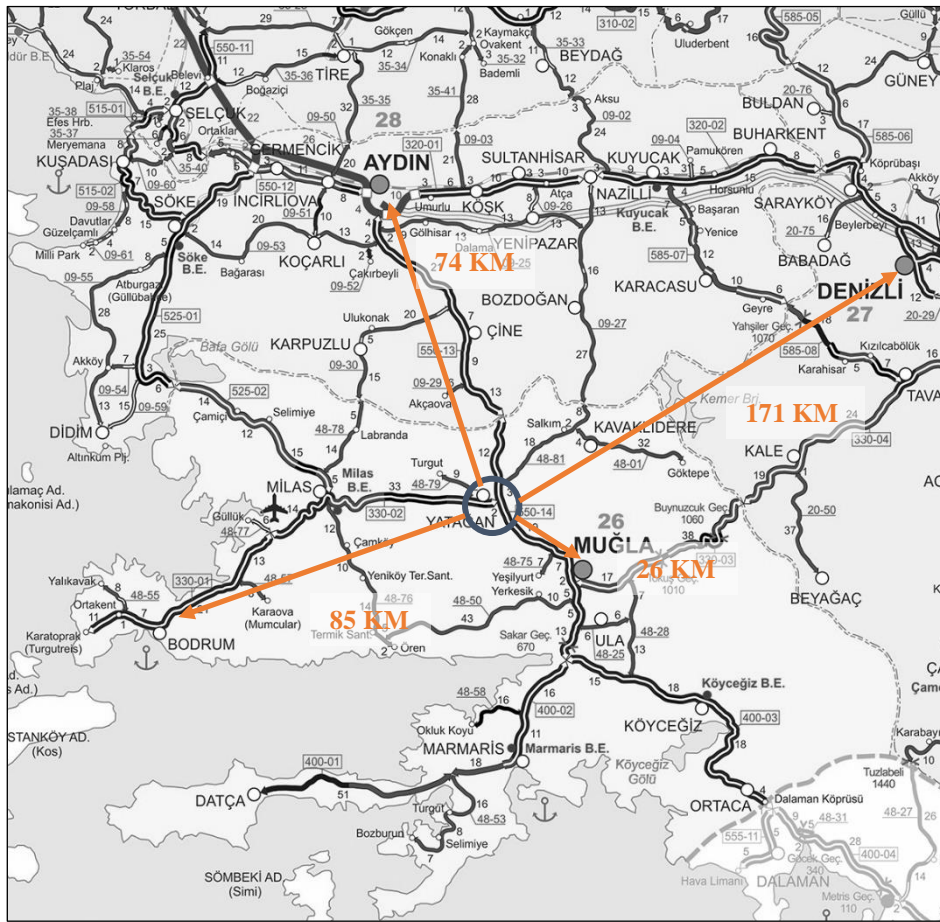
İL	MESAFE	İLÇE	MESAFE
AYDIN	74 KM	MENTEŞE	26 KM
DENİZLİ	171 KM	MİLAS	79 KM
İZMİR	183 KM	KAVAKLIDERE	28 KM
ANTALYA	344 KM	BODRUM	124 KM

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 ulaşım 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.

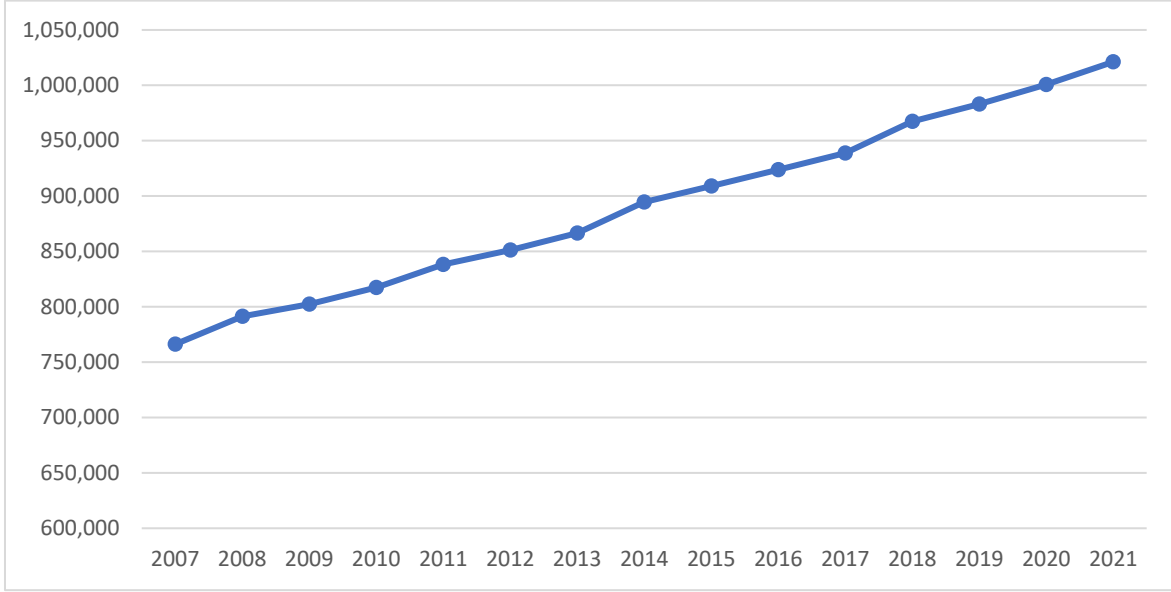


Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

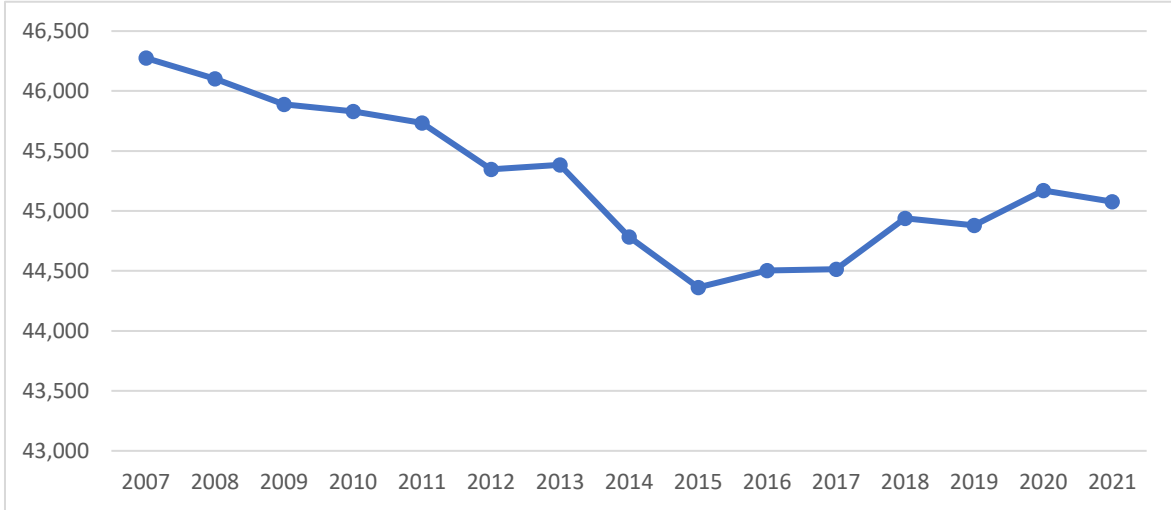
3.3. Teknik Altyapı

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

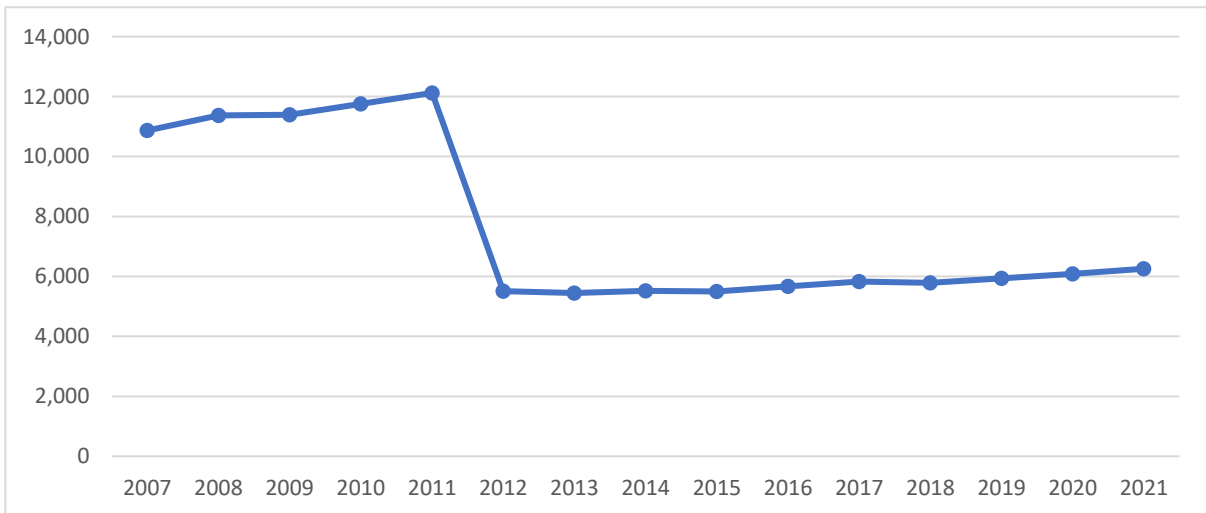
Muğla ilindeki ilçeler için, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi tarafından belirlenen alternatif alanlar değerlendirilerek, Milas, Bodrum, Fethiye, Mentеше, Ortaca, Yatağan ve Seydikemer ilçelerinde otogar alanları planlanmıştır. Yatağan İlçesindeki Otogar alanının konumu Şekil 4'te gösterilmiştir.



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

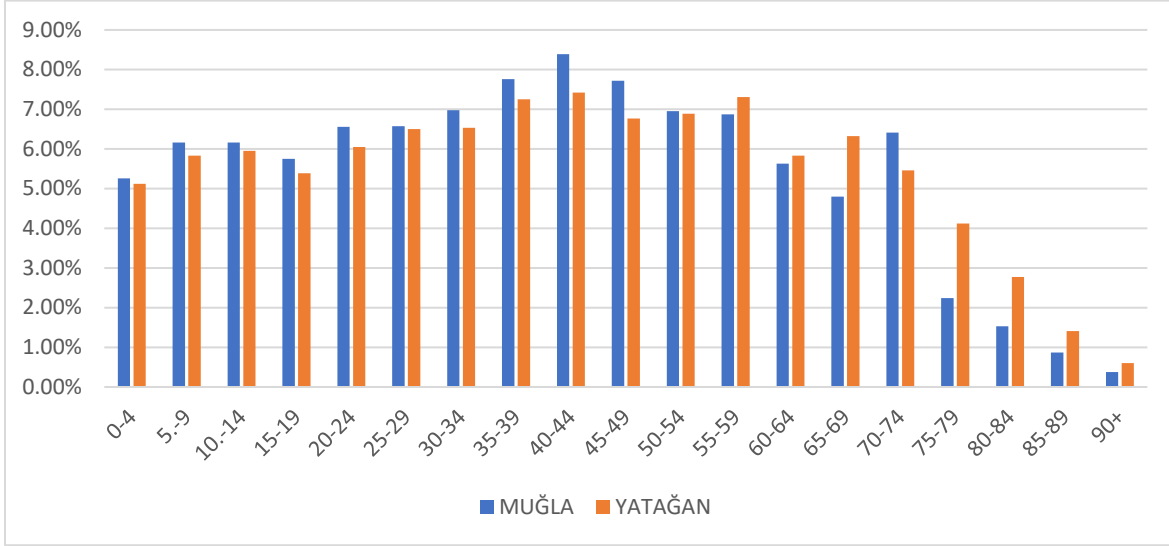
YERLEŞİM	NÜFUS (2021)	NÜFUS ARTIŞ ORANI	YOĞUNLUK
MUĞLA	1.021.141	+%2,04	70.51 /km ²
YATAĞAN	45.077	-%0.02	51.93 /km ²
YENİ	6,254	+%0.27	740.99 /km ²

Yukarıda verilen grafikler incelendiğinde teklif alanın içinde bulunduğu Yeni Mahallesi, Yatağan İlçesi ve Muğla İli'ne birbirlerinden farklı eğilimlerde olan bir grafikler izlemişlerdir. 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, TÜİK 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-Şubat'tır. 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 dikenini ve kuzu göbeği de görülür.

İlçede, % 75 Kızıl çam, %19 Karaçam, % 5 Fıstıkçamı, %1 oranında Ardiç, 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 $3 \times 210 = 630$ 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



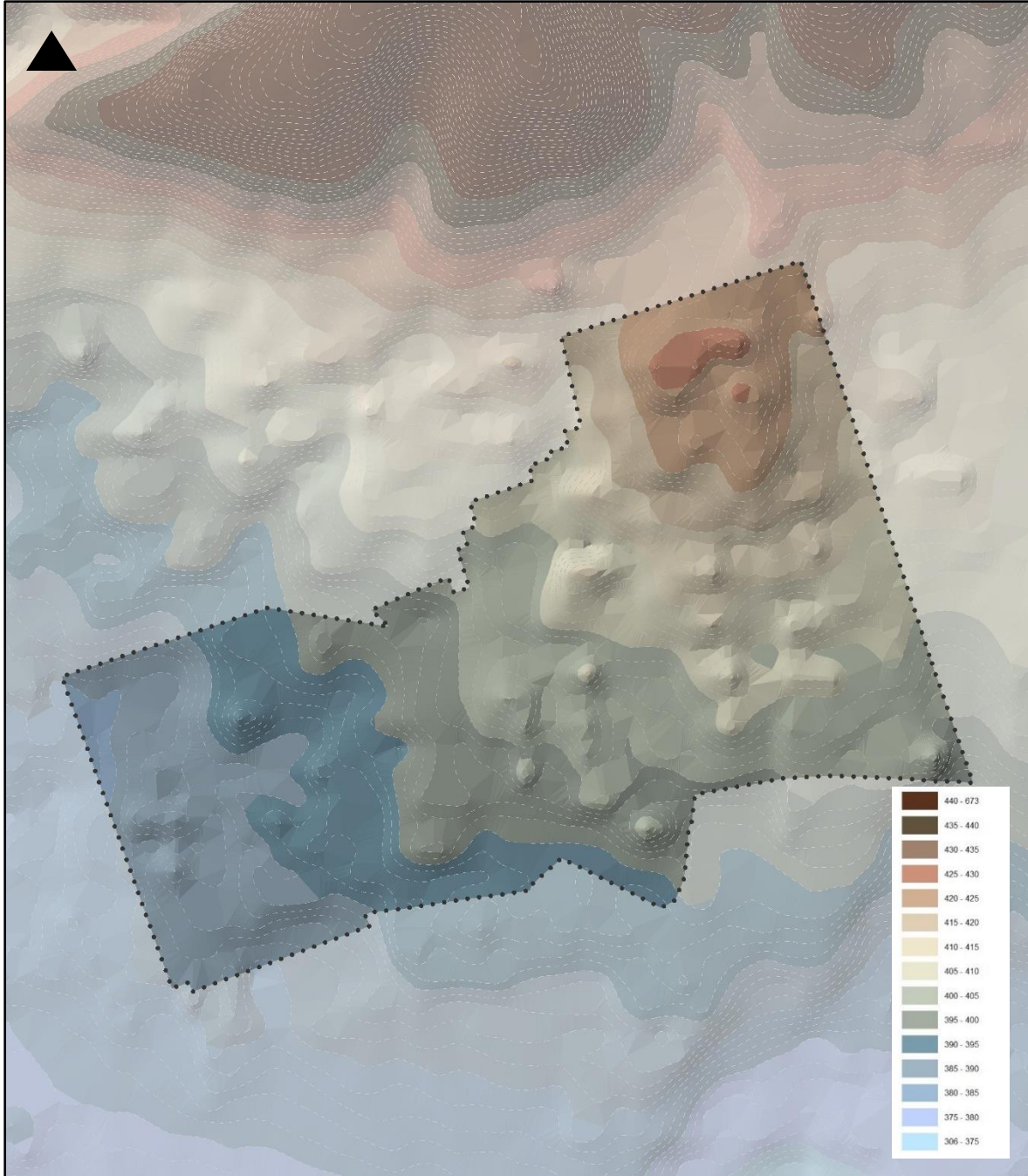
Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

➤ Planlama Alanı Yüzölçümü	: 475,383.77 m ²
➤ Parsel Alanı	: 312,677.00 m ²
➤ 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

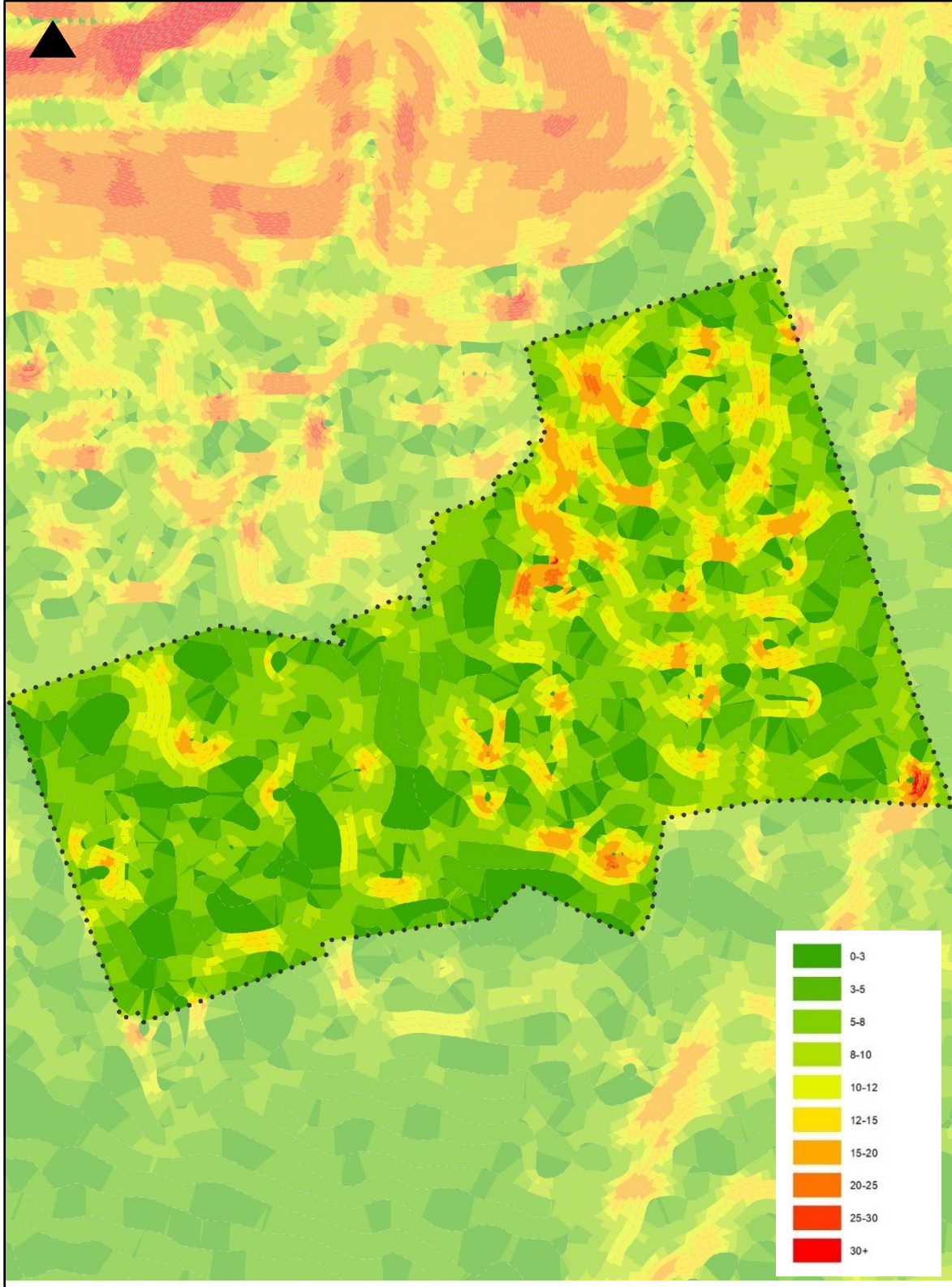
Çalışma alanının eşyüksekti değerlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde 385 metre ile 430 metre arasında değişen değerlerin olduğu görülmektedir. Alanın yüksekti değerlerinin genel olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru artış gösterdiği bir arazi yapısı bulunmaktadır. Alandaki en yüksek kot noktası 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

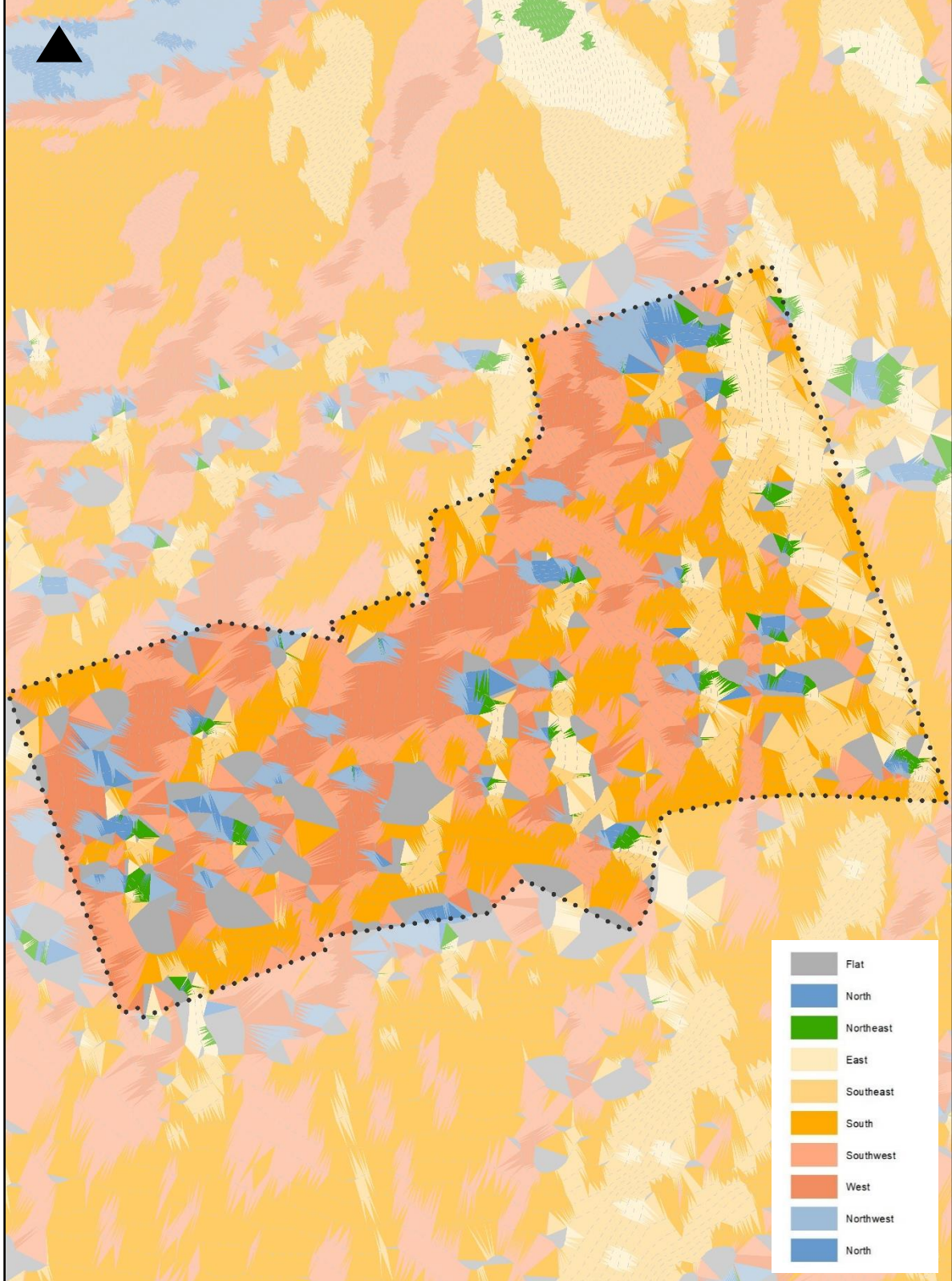
Çalışma alanı eğim analizi kapsamında incelendiğinde alanın eğim değerlerinin yerleşilebilirlik kriterleri açısından uygun değerlere sahip olduğu görülmektedir. Alandaki bu değerler %0-3 aralığı ile %15-20 aralığındadır. Alandaki minimum eğim yüzdesi %3 iken maksimum eğim değeri ise %20'nin üzerindedir.



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.

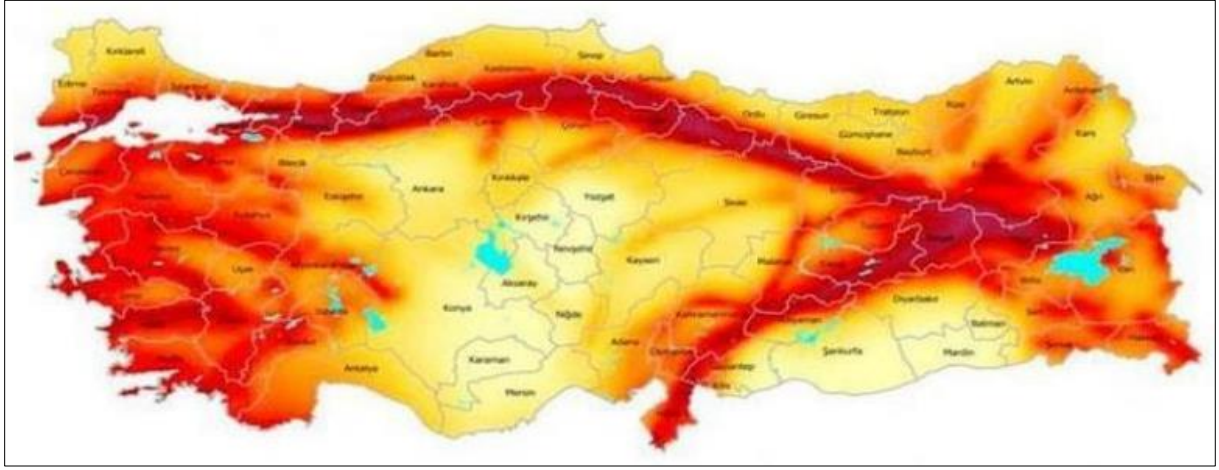


Şekil 8: Yöneliş Analizi

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)

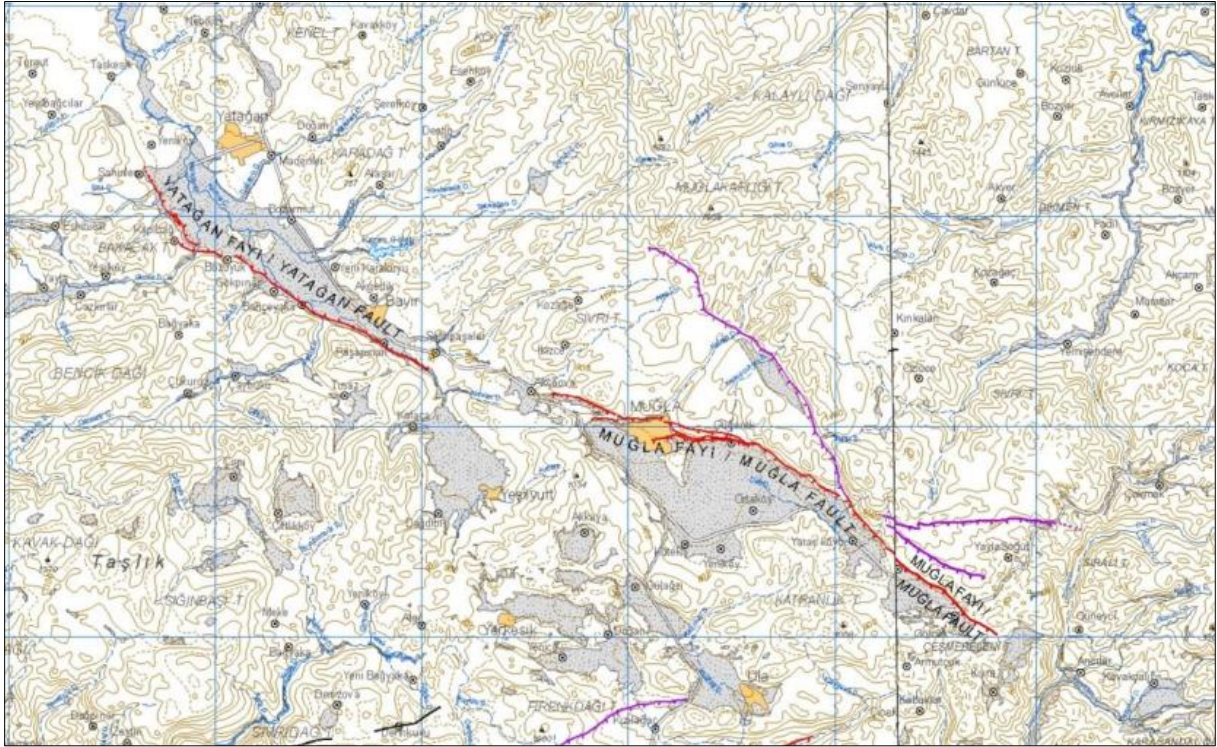
4.3.1. Fay Zonları – Muğla Yatağan Fay Zonu

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 uzunluğundadır. 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. Gnasyaların çevresinde çeşitli şişlerden oluşmuş kalın bir örtü çevrelemektedir. Metamorfizma derecesi çekirdekten dışa doğru azalmaktadır. Şistlerin üst seviyelerinde şistlerle ardalanmalı 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.


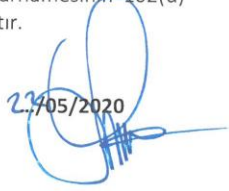
İLİ	MUĞLA
İLÇE	YATAĞAN
BELDE	---
KÖY/MAH	--
MEVKİİ	MERKEZ MAHALLELERİ GÜNEY ETABI
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-a-18-a / a-18-b N20-a-19-a / a-19-d
4 Adet 1/5000 Ölçekli 35 Adet 1/1000 Ölçekli	1/1000 ÖLÇEKLİ : 35 Adet 1/1000 Ölçekli Pafta
ADA	YATAĞAN MERKEZ MAHALLELERİ GÜNEY ETABI
PARSEL	YATAĞAN MERKEZ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

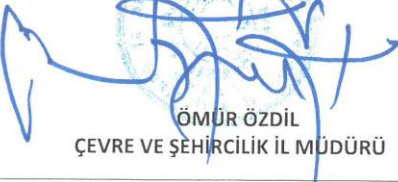
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

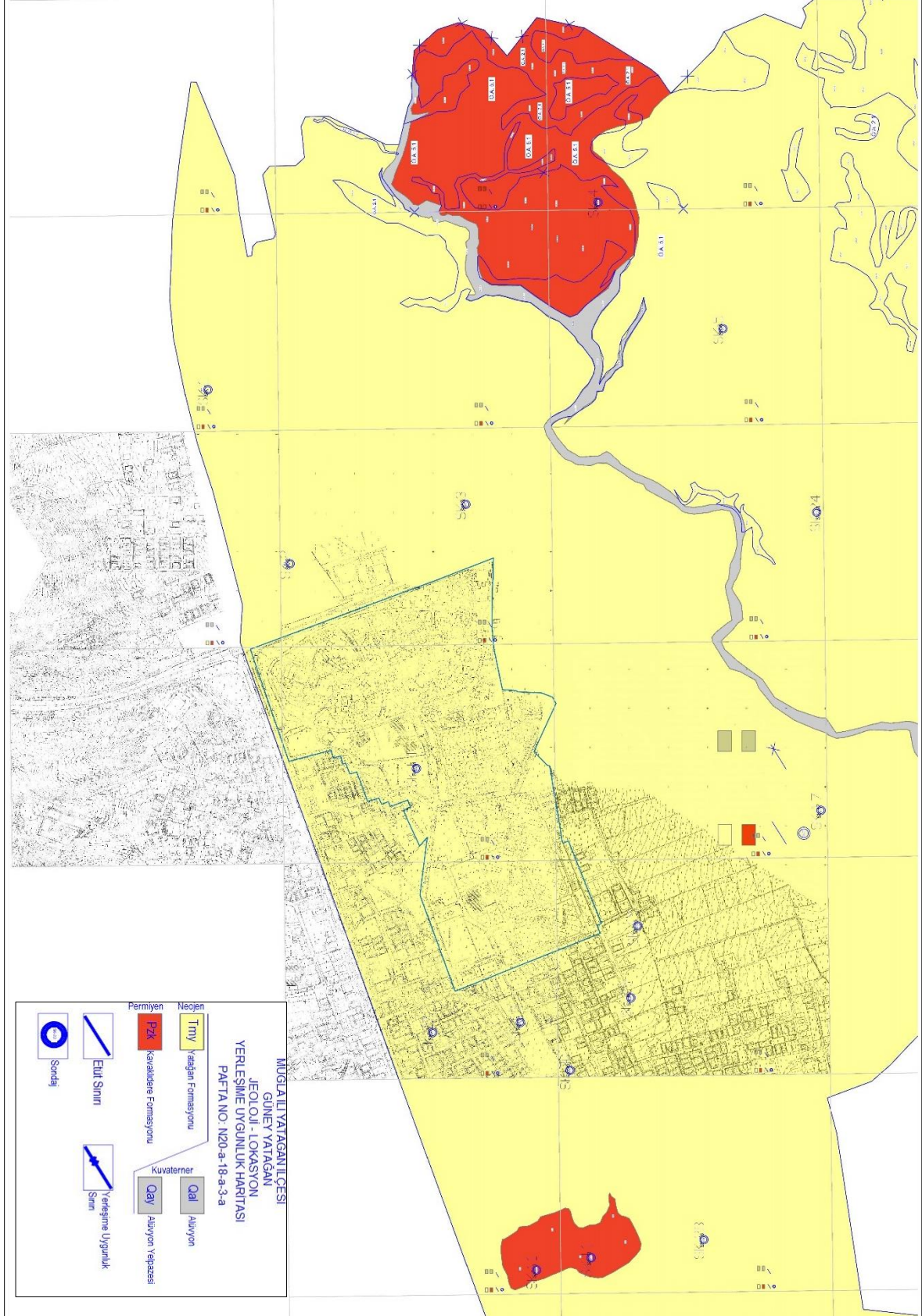
21/05/2020  AYFER KURDU (JEOLJİ MÜH.)	21/05/2020  ESRA KARAYILAN (JEOLJİ Y. MÜH.)	21/05/2020  LAMİSER ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)
---	---	---

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 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

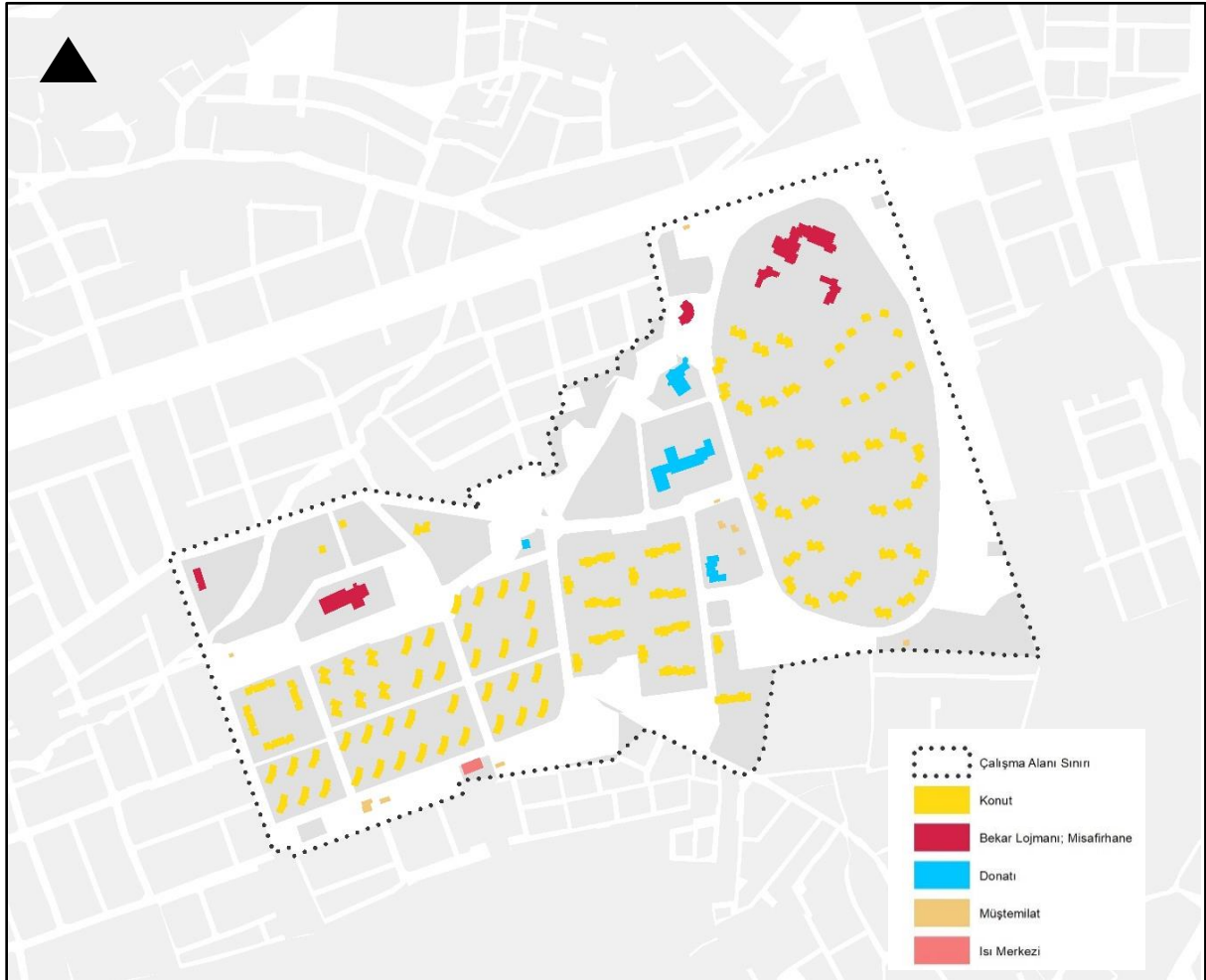
5. YAPISAL- ALANSAL ANALİZLER

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, müstemilat 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



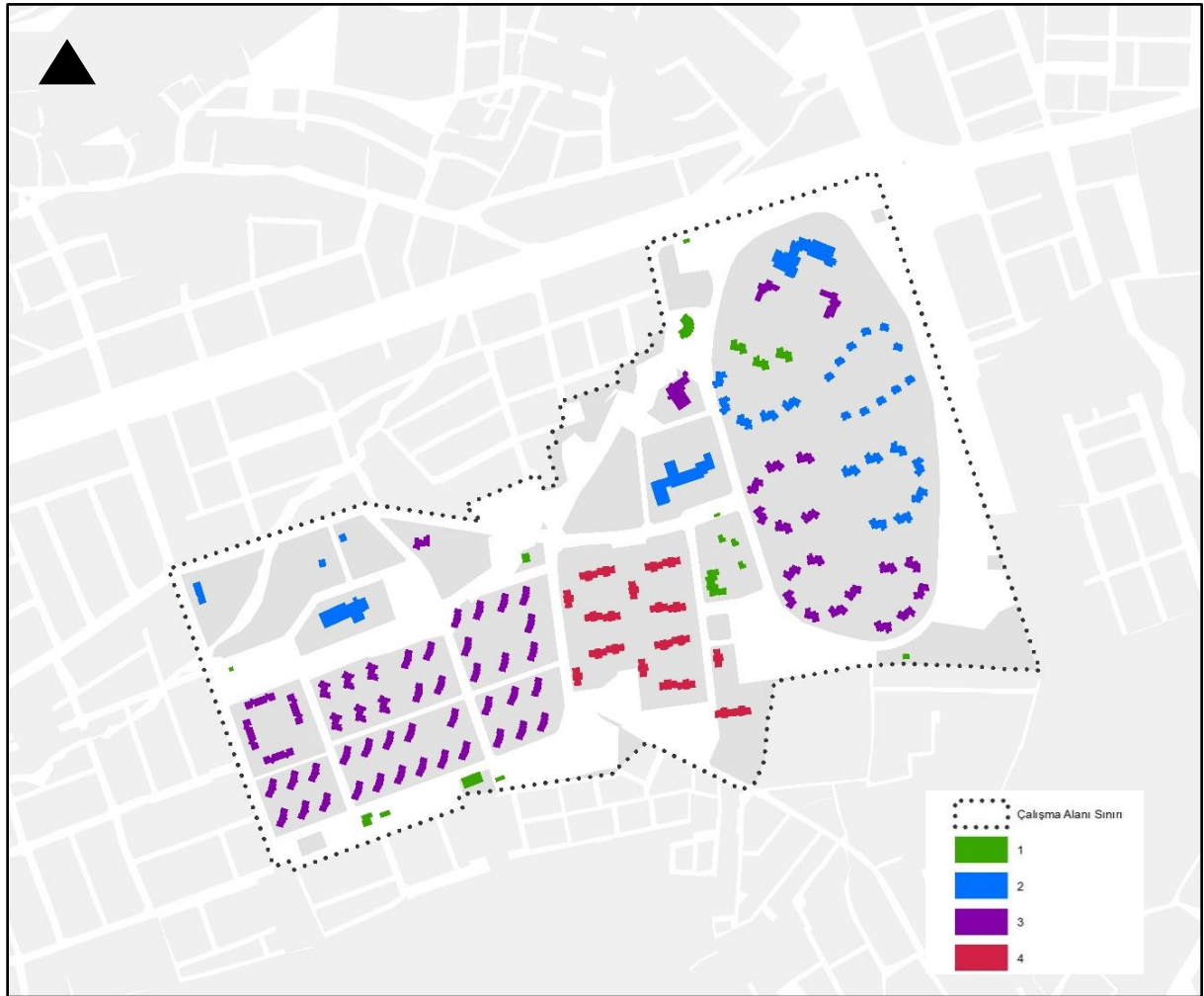
Şekil 13: Bina Fonksiyon Analizi

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

5.4. 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.

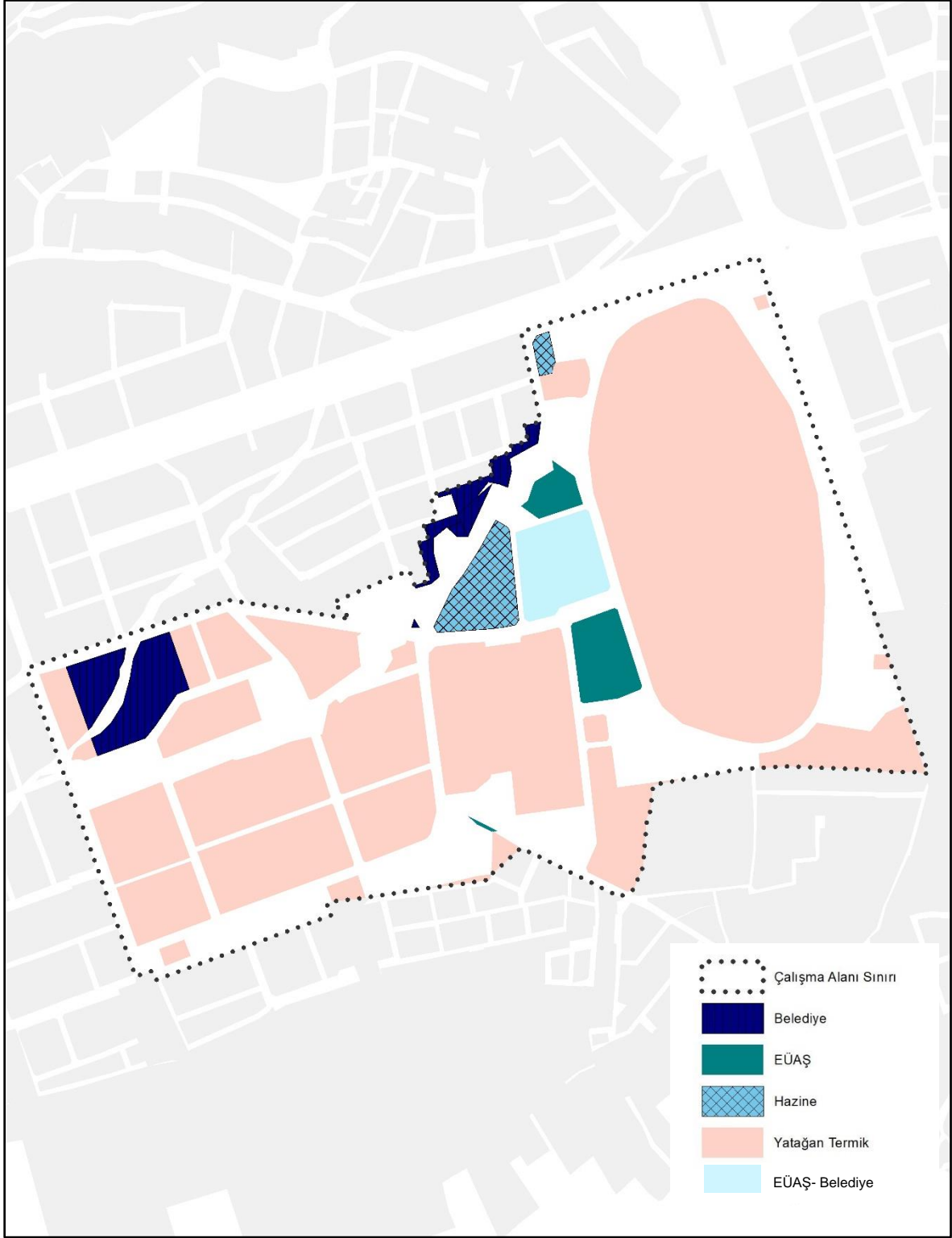
Tablo 7: Yapı Kalitesi Dağılımı

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



Şekil 16: Yapı Kalitesi

5.7. Mülkiyet Durumu



Şekil 19: Mülkiyet Durumu

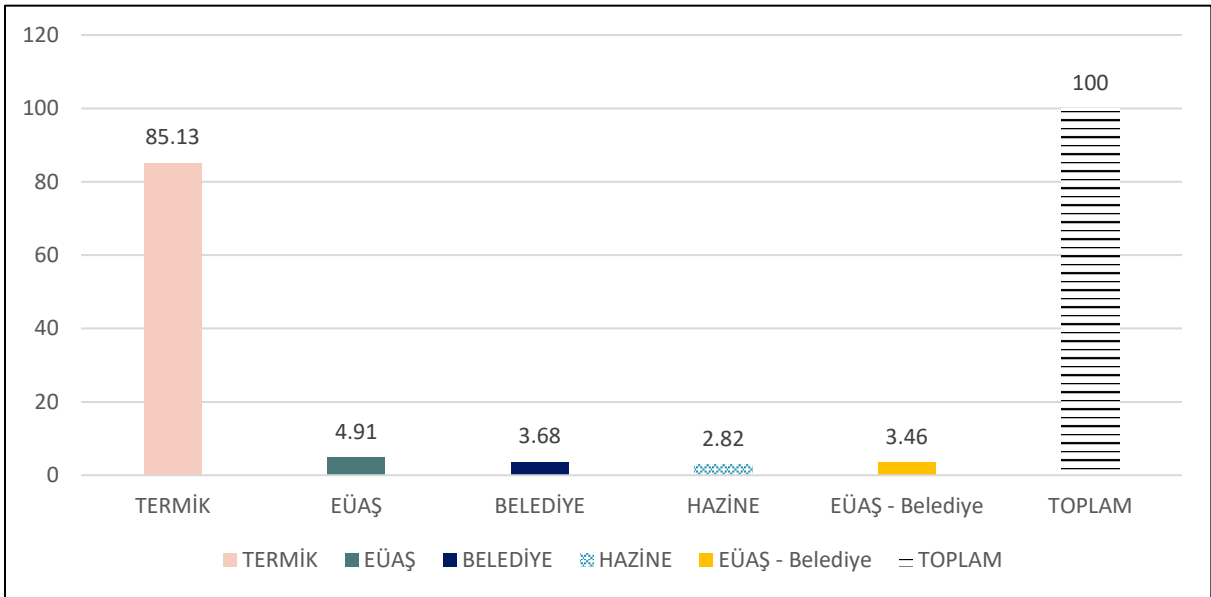
Tablo 10: Planlama Alanı Ada-Parsel/Mülkiyet listesi

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%

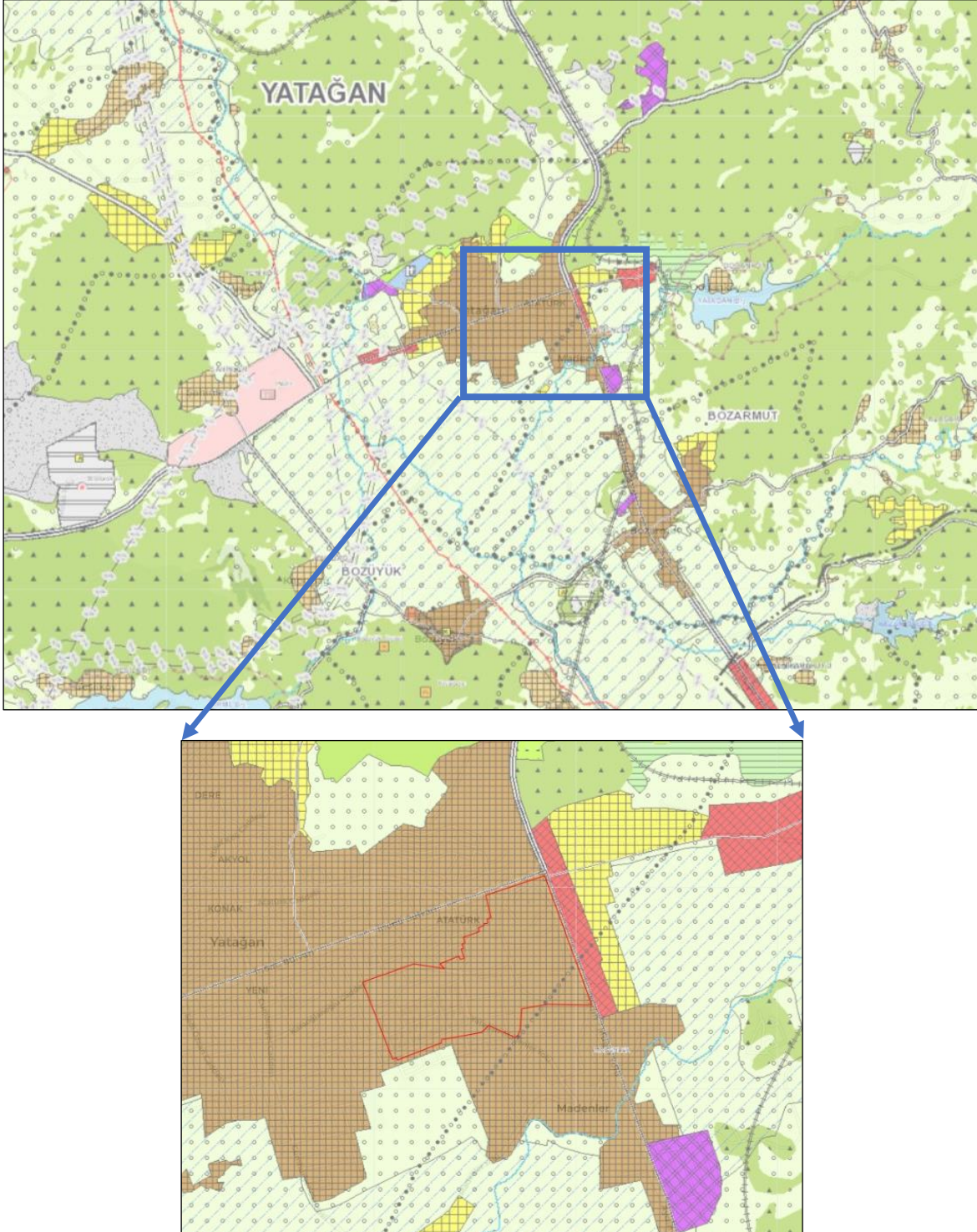


Grafik 5: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

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.

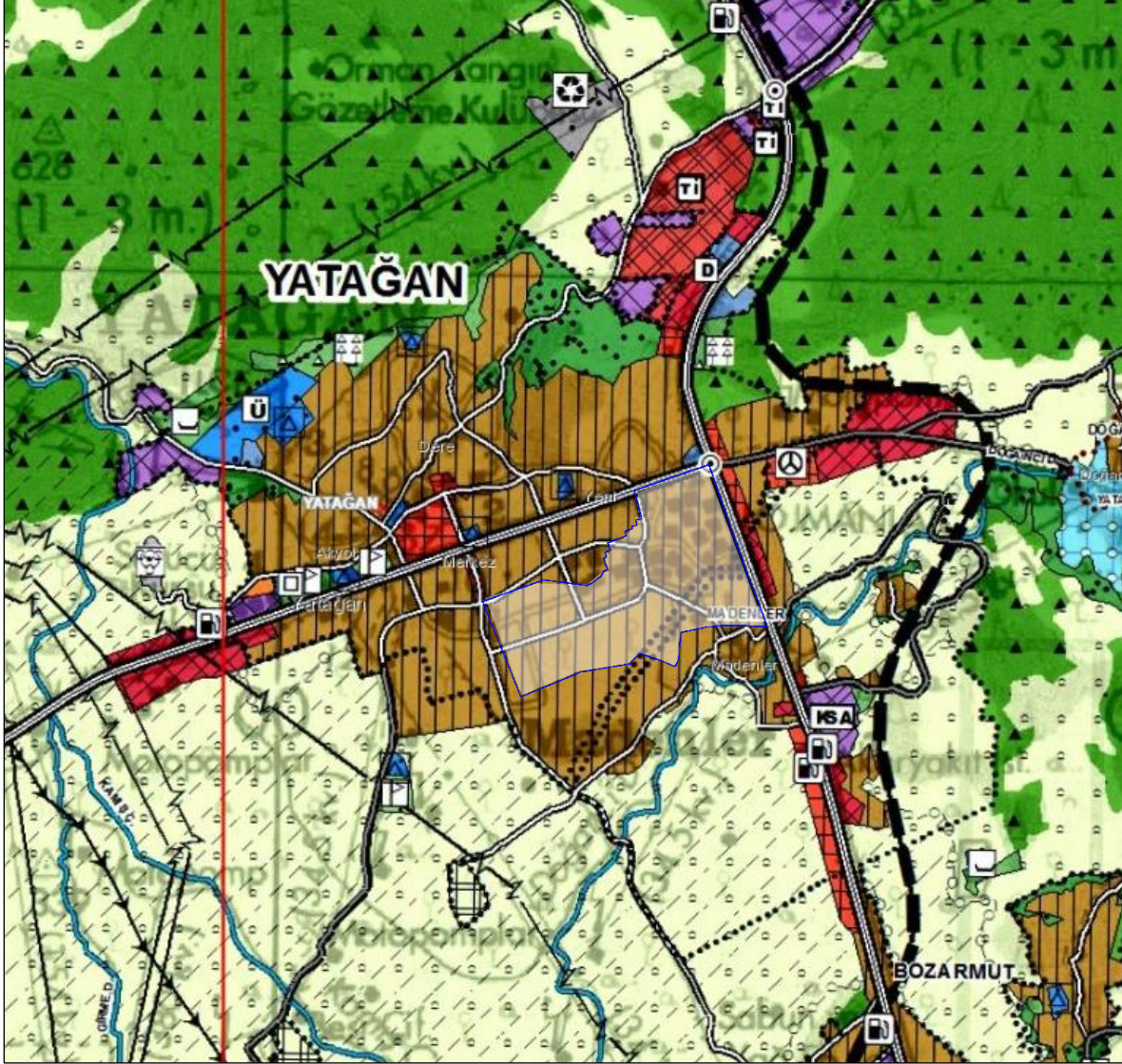


Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

- 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 ²)
KONUT ALANI	235,203
İMARLI ALAN	235,203
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
TOPLAM DONATI ALANI	70,166
PARK ALANI	87,687
DERE	1,783
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	89,470
YOL	80,545
PLANLAMA ALANI	475,384

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.

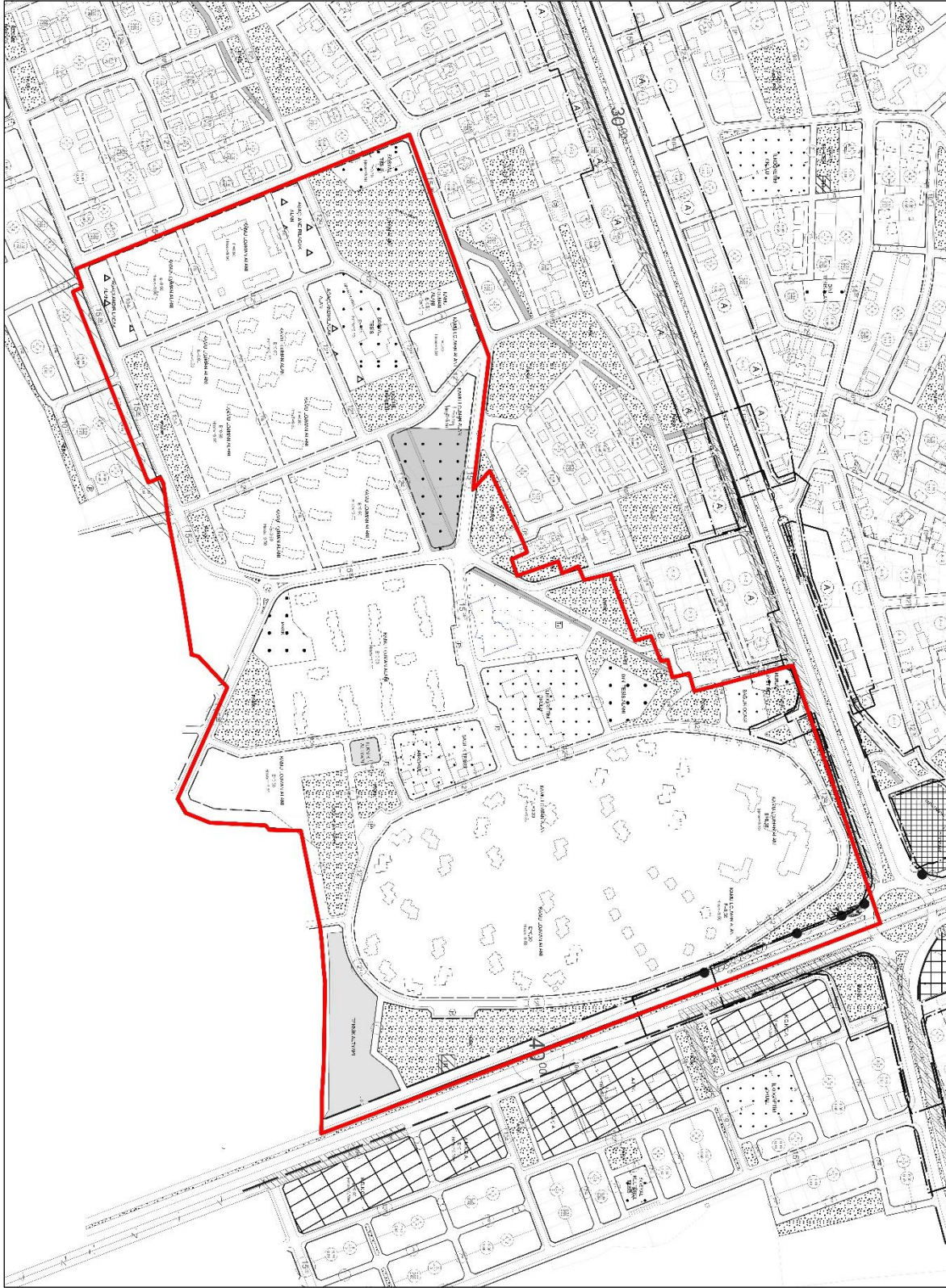
1/1000 ölçekli Yatağan (Muğla) İlave – Revizyon İmar Planı yapılaşma koşulları incelendiğinde Konut Alanlarında Blok Nizam yapılaşma biçimi önerilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma koşulu ise E:0.60, Hmax:12.50 ve Hmax:9.50 ve kısmen E:0.30, Hmax:12.50 yapılaşma koşulları görülmektedir.

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: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI (1/1000)	
FONKSİYON	ALAN
MESKUN KONUT ALANI	234,362
İMARLI ALAN	234,362
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
TOPLAM DONATI ALANI	60,669
YEŞİL ALANLAR	76,200
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	7,985
DERELER	1,652
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	85,837
YOL	94,516
PLANLAMA ALANI	475,384



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;

- İlgili (c) yazıda plan taslağına yönelik hazırlanan trafik etüdünün hazırlanıp başkanlığa iletilmesi ve konu ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşünü iletceği,
- 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 m²'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 m² 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 m²'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 m² 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 m² yüzölçümlü taşınmazın Atatürk Mahallesi 927 ada 1 parsel numaralı 7.793,33 m² 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 m², net parsel büyüklüğü ise 312,677.00 m²'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 Makamınının 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 m² olarak kabul edilmiş olup kişi başı inşaat alanı yaklaşık 35 m² ($100/2,75 \cong 35$) hesaplanmıştır. Nüfus hesabında da kişi başı inşaat alanı 35 m² 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 Plan Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Buna göre; Planlama alanında, kısmen orta yoğunluklu konut alanı, kısmen ticaret+konut alanı ve kısmen ticaret alanı ayrılmış olup; kentsel ve sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. Konut ve Ticaret + Konut Alanlarında 201-350 ki/ha yoğunluk belirlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği ve Meri Plan alan dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Tablo 14:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişiklik Teklifi ve Meri Plan Karşılaştırması

FONKSİYON ADI	MEVCUT İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
	Alan (m ²)	Alan (m ²)
ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	235,203	101,937
TİCARET+KONUT ALANI	0	138,500
TİCARET ALANI	0	15,039
EĞİTİM ALANI	29,345	27,328
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	4,625
SOSYAL TESİS ALANI	12,354	4,038
İBADET ALANI	3,287	6,450
SAĞLIK TESİSİ ALANI	5,721	3,214
KAMU HİZMET ALANI	1,440	2,423
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	1,506
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8,936	0
SPOR ALANI	9,084	9,349
AÇIK VE YEŞİL ALAN	89,470	90,366
YOL ALANI	80,545	70,610
TOPLAM ALAN	475,384	475,384

8.4 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

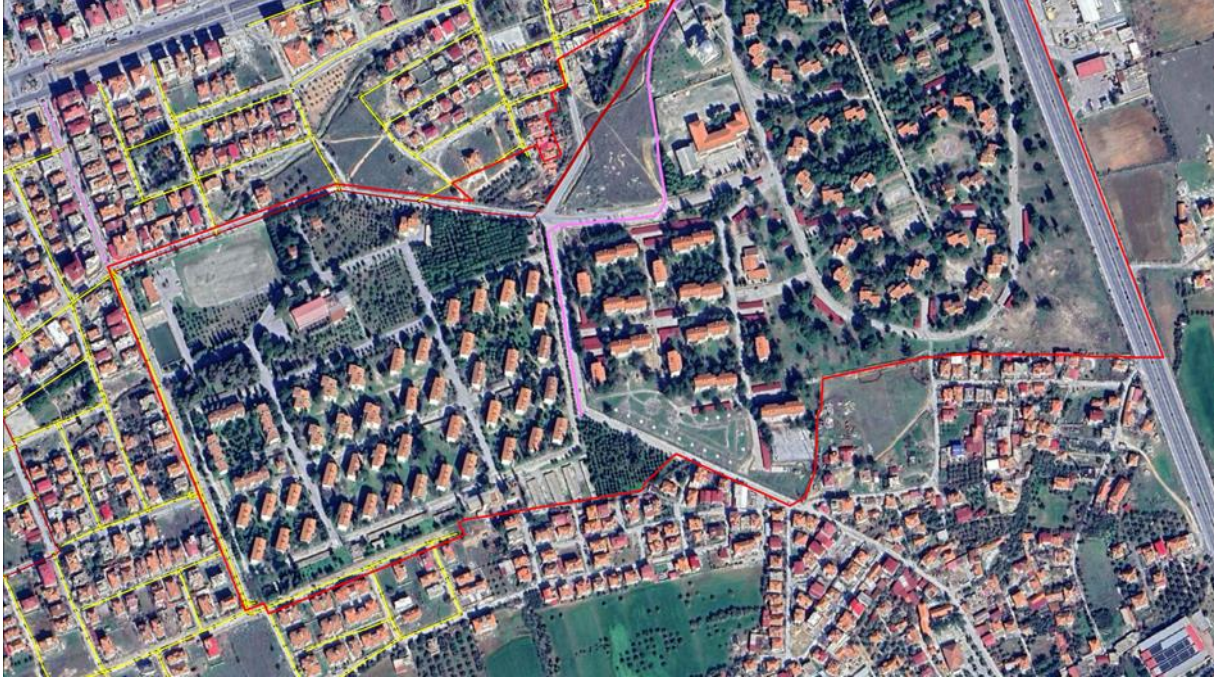
- 1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT 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. UYGULAMAYA YÖNELİK HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.**

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 ortamdaki 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 takdirde 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 sinyalle 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 15: 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 16: 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%	iptal	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 aşikardır.

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 17: 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÜLŞEN KACAN
Yük. Şehir ve Bölge Planlama Uzmanı
A Grubu Katılım No: 2234
Diploma No: 1855
Oda Sicil No: 512

PROJE YÖNETİM
PENGÜNE PEYZAJ BİLİŞİM
İNŞAAT TİC. SAN VE TİC. LTD. Ş.Ş.
Levent Mah. Manolara Sk. No:21
Beşiktaş / İSTANBUL
Beşika. K.C. 33 031 6089
İsmail ÇAKAL
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2663

Dosya No : 481532043
Plan No : NİP-481013-455
Ölçek : 1/5.000

Muğla İli, Yatağan İlçesi, Atatürk (Eski Yeni Mahallesi) ve Madenler Mahallesi
Yaklaşık 47.5 Ha alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

03 Kasım 2024

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 67 sayfadır.-

