

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAMYAYLA MAHALLESİ**  
**245 ADA, 40 PARSEL**  
**GELİŞME KONUT ALANI (TOKİ TOPLU KONUT ALANI) AMAÇLI**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

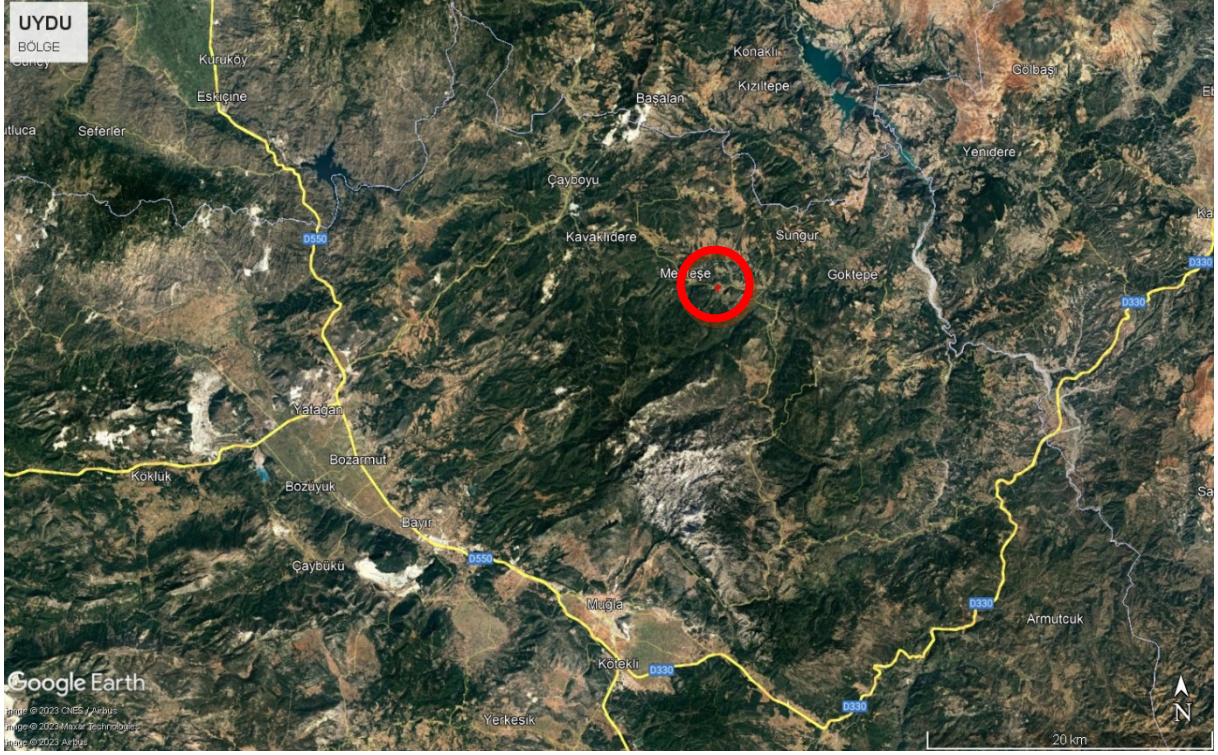


## İÇİNDEKİLER

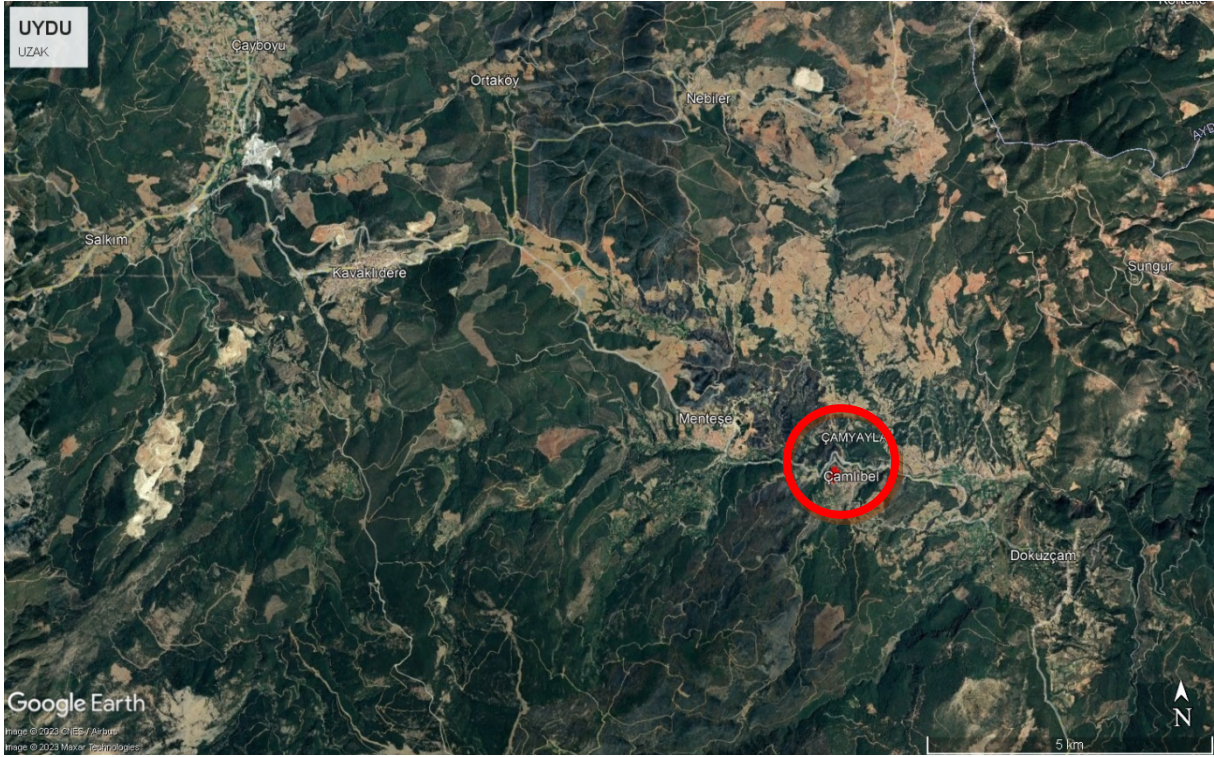
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ</b>	<b>3</b>
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI</b>	<b>4</b>
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu	5
<b>4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>5</b>
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<b>5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR</b>	<b>7</b>
Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	7
Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	8
<b>6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	<b>9</b>
<b>7. MÜLKİYET BİLGİSİ</b>	<b>9</b>
Görsel 5: Tapu Örneği	10
<b>8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b>	<b>11</b>
Görsel 6: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	11
Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri	12
<b>9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI</b>	<b>13</b>
<b>10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b>	<b>13</b>
<b>11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU</b>	<b>13</b>
<b>12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU</b>	<b>13</b>
Görsel 8: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası	15
Görsel 8: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	16
<b>13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>17</b>
<b>14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ</b>	<b>17</b>
Görsel 9: Yerleşme Alanı İlişkisi	20
Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği	22
Görsel 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	26
<b>15. SONUÇ</b>	<b>27</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çamyayla Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kavaklıdere, **Muğla** şehir merkezine yaklaşık **50 km** uzaklıkta yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Bozdoğan-Yatağan yoluna, akabinde de Kavaklıdere-Göktepe İl Yolu'na sapmak suretiyle ulaşılabilmektedir.



*Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri*



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

## 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

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

## 3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

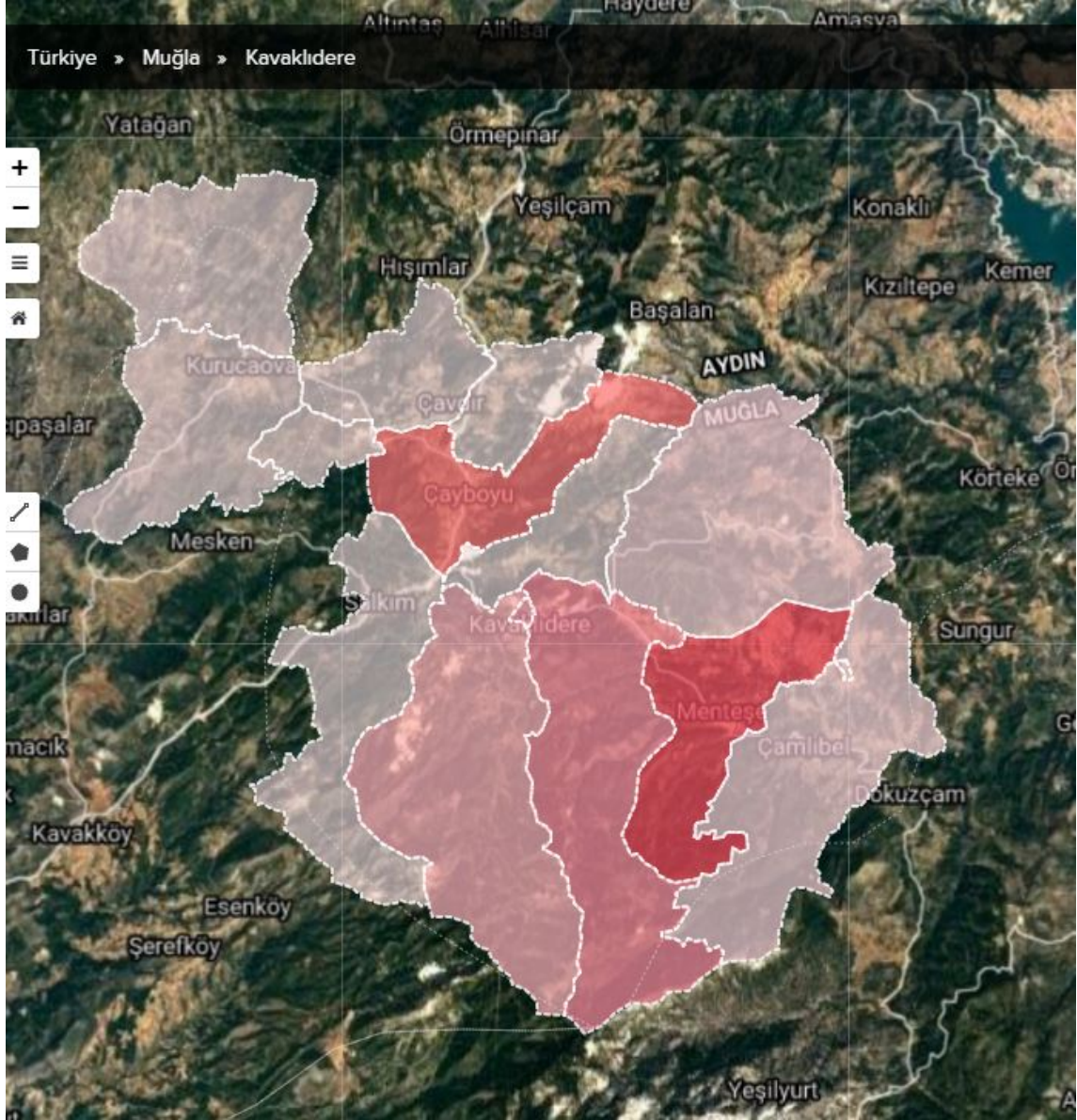
Muğla İli, yüksek turizm potansiyeli ile bilinmekle beraber, Kavaklıdere ilçesi ve çevresi turizm potansiyelinden çok tarım, el sanatları, madencilik gibi sektörlerin ön planda olduğu bir bölgedir. Bu bahisle, ilçe ve çevresinde istihdam bu sektörlerde yoğunlaşmıştır.

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

Mevcut ilçe nüfusun %49'unu kadın, %51'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam nüfus yoğunluğu 26,132 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

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

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



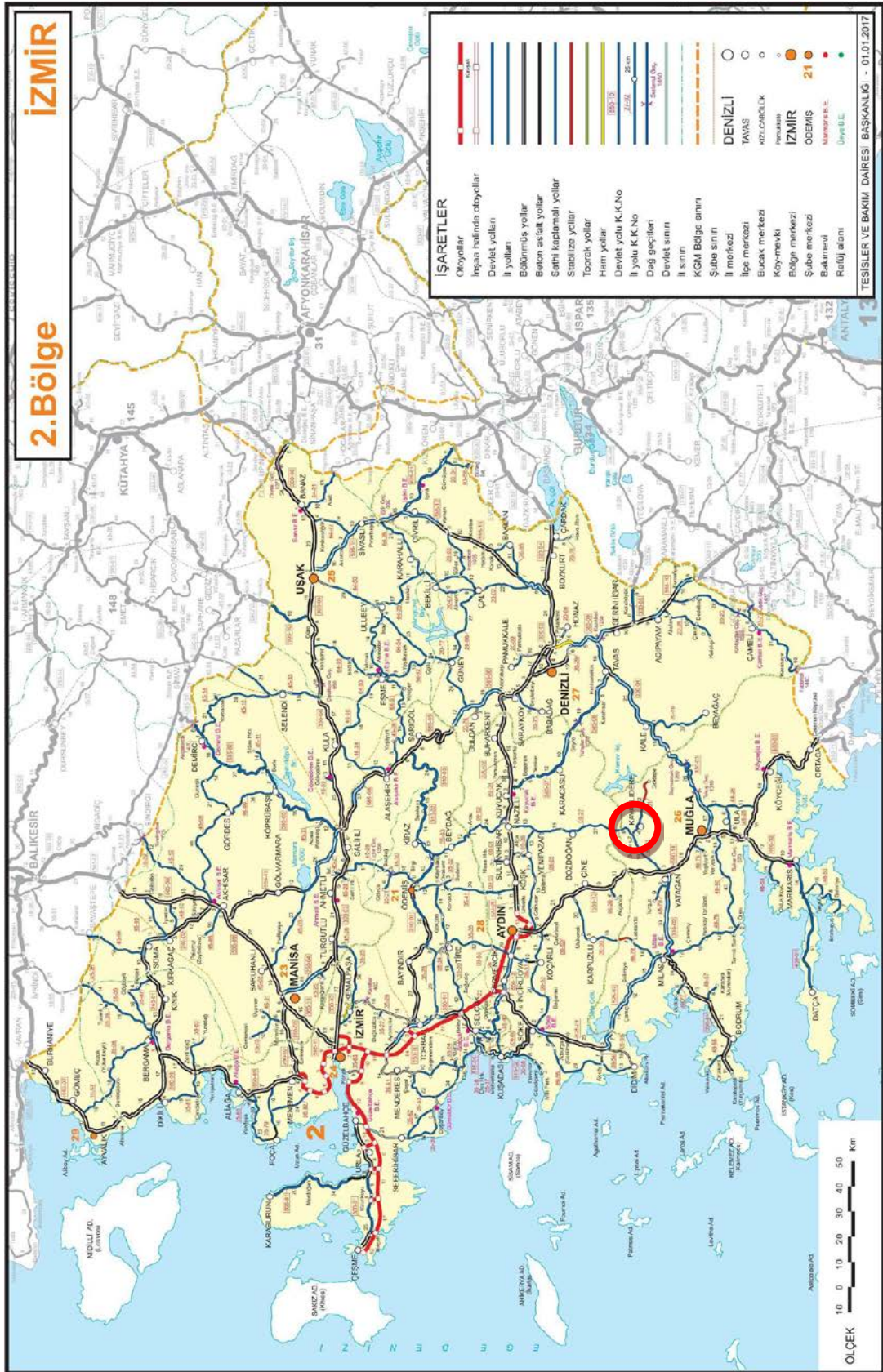
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu

#### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan;

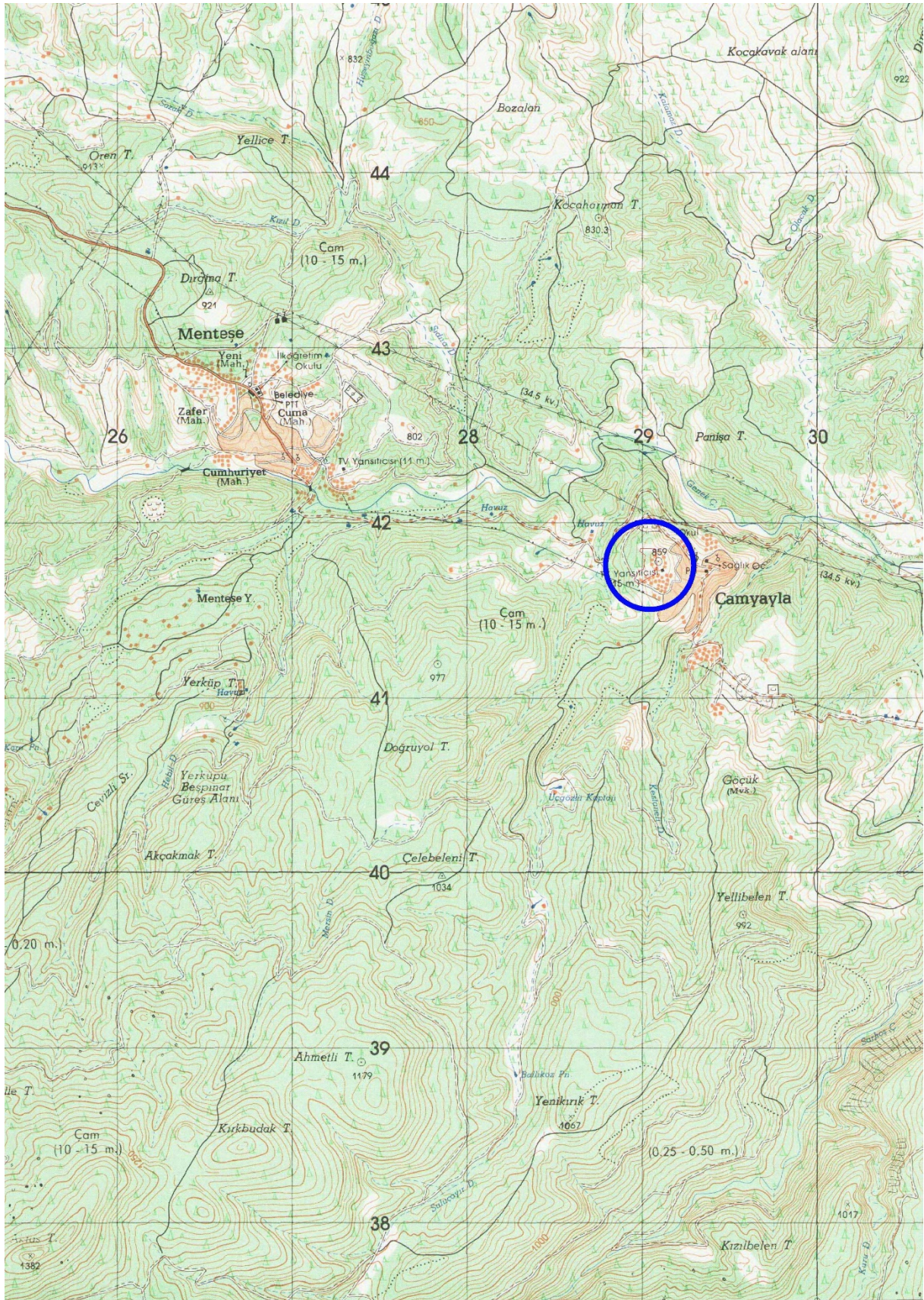
**En yakın karayolu** olan Aydın-Muğla (D550) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2020 yılı için günlük ortalama **7.875 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (6.000-9.999 taşıt/gün),

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



*Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri*





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



## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

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

## 7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu olan tapunun 245 ada, 40 parsel numarasında kayıtlı, 14.078,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” cinsindeki taşınmaz, **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)** mülkiyetinde bulunmaktadır.



T.C.  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:245 / 40
Zemin No	:48311689	Arsa Alanı	:14078.04
İl / İlçe	:MUĞLA / KAVAKLIDERE	Nitelik	:TARLA
Kurum Adı	:Kavaklıdere	Taşınmaz Durumu	Aktif
Mahalle / Köy Adı	:ÇAMYAYLA M		
Mevkii	:KARADUVAN		
Cilt / Sayfa No	:17 / 1685		

HİSSE BİLGİSİ				
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	16/06/2020	650	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
ŞERH BİLGİSİ --				
BEYAN BİLGİSİ --				
İRTİFAK BİLGİSİ --				
REHİN BİLGİSİ --				

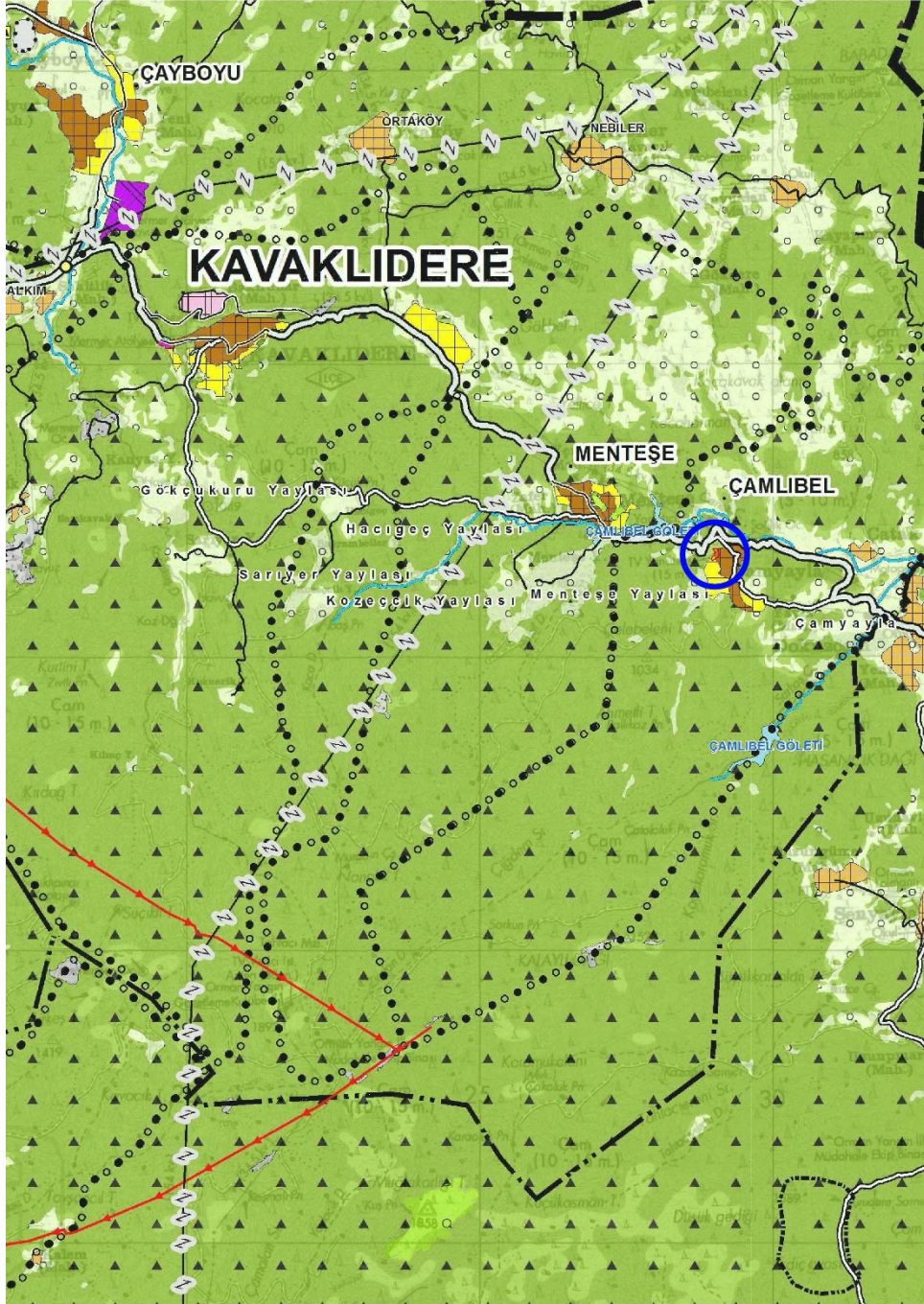
Takbis Sorgu Zamanı: 17/02/2021 10.09 AM

**Görsel 5: Tapu Örneği**

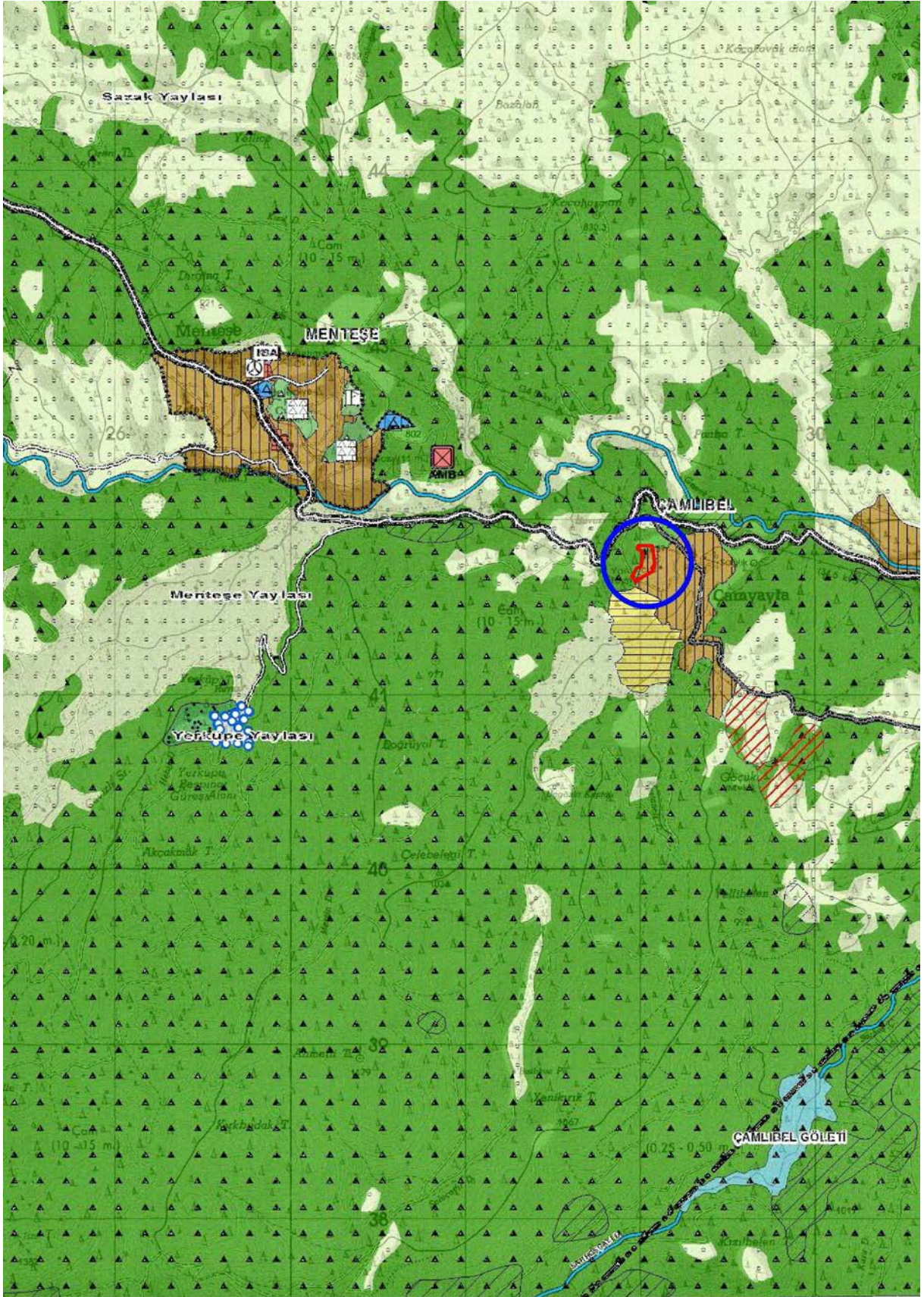
## 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

Planlama alanı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise büyük çoğunlukla “Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımında, bir kısmı ise Orman Alanı kullanımında kalmaktadır.



**Görsel 6: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri**



Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri

## 9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanının yakın çevresinde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na 05.12.2011 tarihinde onaylanan, **ITRF96** koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli **N20-b-10-d** Hâlihazır Harita Paftası üzerine çizilmiştir.

## 11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifine altlık olarak kullanılması amacıyla; ilave plan onama sınırı içerisinde yer alan **kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi, ulaşım sisteminin irdelenmesi, kademelenmelerinin açıklanması** suretiyle detaylı Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmıştır.

## 12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanında yer alan taşınmazlara ait İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02/02/2021 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda planlama alanının tamamı "**Önlemler Alan-5.1**" olarak belirlenen alanda yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

### **İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi**

İnceleme alanı ve geniş çevresi tldm olarak simgelenmiştir, meta kumtaşı birimden oluşmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda, bu birimin üzerinde yaklaşık 3.00-6.00 mt kalınlıkta yamaç molozu birimin bulunduğu tespit edilmiştir.

### **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri açısından önlemler alanlar**

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar ve arazi gözlemleri sonucunda; oturma, sıvılaşma veya taşıma gücü açısından herhangi bir sorun beklenmemektedir.

Fakat inceleme alanının bulunduğu bölgenin 1. Derece Deprem bölgesinde bulunması, kalınlığı değişken olan bir yamaç molozu birimi bulunması, öngörülemeyen zemin problemleri ile karşılaşılması (yanal yayılma, zemin büyütmesi vb) gibi faktörler nedeniyle inceleme alanı Önlemler Alanlar 5.1 olarak ayrılmıştır.

Bu alanlarda;

1. Yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmalarının yapılması gerekir.
2. Yapılacak yapılarda zemin-temel etütlerinde; temel etki derinliği boyunca, şişme, taşıma gücü, 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 belirlenmelidir. Şev topuklarında istinat duvarı vb. destekleyici yapılar yapılması,

3. İnceleme alanında ortalama %10 - 30 eğim mevcuttur. Her türlü yapılaşma ve kazı çalışması öncesinde muhakkak gerekli tahkimat önlemleri alınmalıdır.
4. Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikleri seviyelerine taşıtılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
5. Bölgenin 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılaşmalarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelikler ve Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

**KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MUĞLA İLİ KAVAKLIDRE İLÇESİ ÇAMYAYLA MAHALLESİ**  
**KARADUVAN MEVKİİ**  
**İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

**RAPOR SAHİBİ:** KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

**RAPOR ADI:** KAVAKLIDERE İLÇESİ ÇAMYAYLA MAHALLESİ  
245 ADA 40 PARSEL 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT  
RAPORU



**RAPORU HAZIRLAYAN**  
ERDEM MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

**SORUMLU MÜHENDİSLER**  
JEOFİZİK MÜHENDİSİ                      JEOLJİ MÜHENDİSİ  
ÖZKAN KÜÇÜK                              HASAN ŞARLAK



**Erdem Mühendislik**  
Danışmanlık Hizmetleri

**ARALIK 2020**

Muslihittin Mah. Rifat Ayaydın Cad.  
Yiğit Apt. N:1 K:1 D:3 Menteşe/MUĞLA



erdemltdsti@gmail.com  
www.erdemmuhendislik.net



0252 214 75 29  
0252 214 21 71

**Görsel 8: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası**

İLİ	MUĞLA
İLÇE	KAVAKLIDERE
BELDE	---
KÖY/MAH	ÇAMYAYLA
MEVKİİ	KARADUVAN
PAFTA 1 Adet 1/5000 Ölçekli 2 Adet 1/1000 Ölçekli	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-b-10-d 1/1000 ÖLÇEKLİ : N20-b-10-d-1-c / N20-b-10-d-4-b
ADA	245
PARSEL	40
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

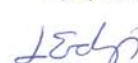
01/09/2021

  
AYFER KURDU  
( JEOLJİ MÜH.)

01/09/2021

  
ESRA KARAYILAN  
( JEOLJİ Y.MÜH.)

01/09/2021

  
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.

02/09/2021

  
MELİKE ÖZER  
ŞUBE MÜDÜR V.

02/09/2021

  
YUSUF SARIKAYA  
İL MÜDÜR YRD. V.

ONAY  
02/09/2021  
  
ÖMÜR ÖZDİL  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

Görsel 8: Jeolojik Etüt Onay Sayfası



### 13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

### 14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

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

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

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

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

İlçeye en yakın kentsel yerleşme olarak adlandırabileceğimiz yerleşim yeri olan Yatağan'a yaklaşık 23 km, il merkezi Muğla'ya ise yaklaşık 50 km uzaklıktadır. Dolayısıyla bu konumu da sosyal-kültürel dokuyu etkileyerek, tarımsal ürünlerin pazarlanması ve tüketicilerle direkt buluşturulması gibi ticari faaliyetlerin daha çok ilçe merkezinde gerçekleştirilmesi gibi **ticari alışkanlıklar oluşturmaktadır.** Bu durum da ilçe merkezinde ve hinterlandında bulunan Çayboyu, Menteşe, Çamyayla gibi mahallelerde konut alanları üretimini zorunlu kılmaktadır.

Bu nedenle;

1. Bölgenin konumu itibariyle en yakın kentsel yerleşmelere (Yatağan ve Muğla) uzaklığı nedeniyle ulaşım giderlerinin en aza indirilmesi adına bölgede (Kavaklıdere, Çayboyu, Menteşe, Çamyayla) TOKİ öncülüğünde konut arzları sağlanması,
2. Bölgede özellikle madencilik tesislerinde tam zamanlı istihdam eden çalışanlar ile ailelerine konut arzı sağlanması,
3. Yine ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek,

hedefleriyle, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çamyayla Mahallesi'nde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması amacıyla “**Gelişme Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı)**” amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı** yapılmak istenmektedir.

Gelişme konut alanı amaçlı planlama çalışmalarının yapılmak istenen tapunun 245 ada, 40 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup, Çamyayla yerleşmesinin batı bitişiğinde yer almaktadır. Söz konusu yerleşmeye ait onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Daha önce aynı parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanmış olan alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca resen onaylanmıştır. Askı süreci içerisinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan itirazın zimmen reddine ilişkin iptalin istemi ile Bakanlığa karşı Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2021/1387 E. Sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin, 28.04.2023 tarihli ve E.2021/1387, K.2023/7525 sayılı Kararı ile; özetle kural olarak nazım imar planı bulunmayan bir alanda uygulama imar planı yapılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle **dava konusunun iptaline karar** verilmiştir.

Bu bahisle, daha önce Bakanlıkça resen onaylanan ve iptal kararı verilen planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İş bu **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı** teklifi; aşağıdaki konu başlıklarında detaylı olarak incelenmiştir.

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

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

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

**“7.48. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN VE TOPLU KONUT İDARESİ'NE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA TOKİ TARAFINDAN ÜRETİLECEK TOPLU KONUT ALANLARINA, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA YÜRÜTÜLEN FAALİYETLERE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA**

*İLİŞKİN UYGULAMALARA VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARA İLİŞKİN BAŞVURULAR, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.”*

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

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

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

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

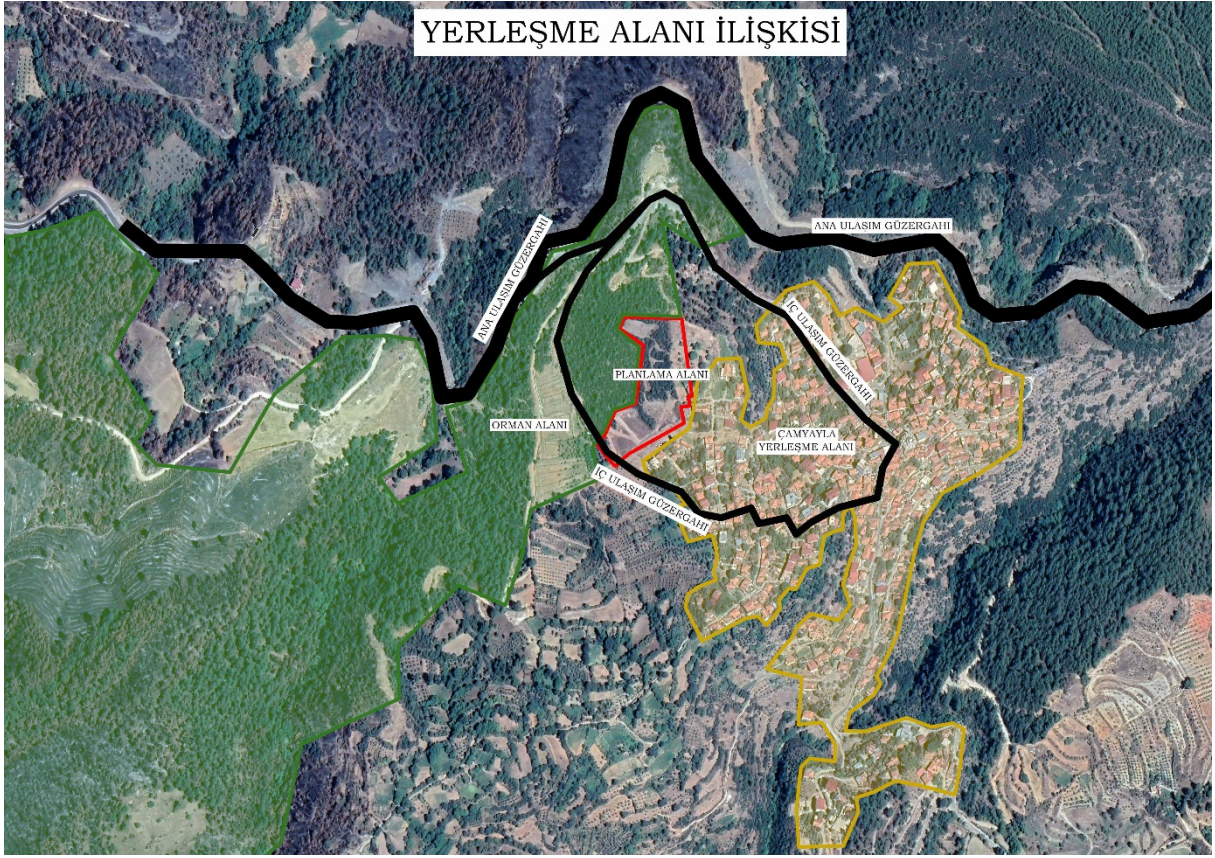
## **2. Onaylı İmar Planı/Mevcut Yerleşme Kullanım Kararları**

9. Bölümde da bahsedildiği üzere planlama alanının doğusunda yer alan Çamyayla yerleşmesine ilişkin herhangi bir meri imar planı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle imar planının gerektirdiği nüfus projeksiyonu ile sosyal donatı alanlarına ilişkin herhangi bir veri bulunmamaktadır.

Ancak, Gelişme Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.48 hükmü çerçevesinde, batıda ve kuzeyde orman alanları ile eşik oluşturan, doğusunda ise yerleşme alanının son konutlarının yer aldığı sınırdan itibaren başlamıştır.

Diğer yandan kentsel ulaşım kurgusu bölümünde detaylı olarak anlatılacağı üzere planlama alanına ulaşım sağlayan mevcut ulaşım yolu, teklif imar planında ana ulaşım aksı olarak kabul edilerek, bütüncül bir planlama anlayışı hedeflenmiştir.

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



*Görsel 9: Yerleşme Alanı İlişkisi*

Yukarıdaki analizde de görülebileceği üzere planlama alanı (kırmızı hat), doğuda Çamyayla mahallesinin yerleşme alanının (turuncu alan) sonlandığı sınır ile batıda orman alanı (yeşil alan) arasında yer almakta olup, eşikleri tamamlamaktadır. Yine ana ulaşım güzergahından yerleşme alanına bağlantı sağlayan iç ulaşım yolunun planlama alanı ile bağlantısı gösterilmiştir.

### 3. Kentsel Ulaşım

Yukarıda yer alan analizde de görüleceği üzere planlama alanının cepheli olduğu iç ulaşım güzergahı, Çamyayla yerleşmesinin ana ulaşım güzergahına (Kavaklıdere-Göktepe İl Yolu) bağlantısını sağlayan bir aksıdır. Bu nedenle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde, Çamyayla mahallesinin; kırsal nitelik taşıyan bir yerleşme olmasından dolayı 12 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolu (İkinci Derece Yol) yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

12 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolunun devamında, konut alanı olarak düzenlenen alana hizmet edecek, servis yolu niteliğinde besleyici yollar, arazinin eğimine uygun olarak 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu yolların devamında kuzeyde orman alanı olması ve doğu kısmında özel mülkiyet olması sebebiyle bahse konu 10 metre genişliğindeki taşıt yollarının devamında “cul de sac” düzenlemesi ile birlikte Genel Otopark düzenlenmiştir.

Belirtildiği üzere planlama alanında sürekli trafik sirkülasyonunun olacağı yol, 12 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiş ve planlama alanının ana ulaşım güzergahını bu yol oluşturacaktır. Söz konusu taşıt yolunun devamında, kuzeyde 10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolları ise sadece konut alanları ile Belediye Hizmet Alanına hizmet edecek şekilde

düzenlenmiş, devamında da kullanılabilir herhangi kamusal bir kullanım olmadığı için (orman alanları ve özel mülkiyet) cul de sac ile genel otopark düzenlemesi yapılmıştır. Bahse konu ulaşım yolları sürekli trafik yoğunluğuna açık bir ulaşım yolu niteliğinde olmayıp, besleyici yol olarak hizmet vereceği değerlendirilmiştir.

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

Söz konusu hüküm gereği orman sınırına bitişik düzenlenen park alanları, imar uygulaması aşamasında kamuya terk edileceği için özel bir mülkiyet olmayacaktır. Aynı yönetmelik gereği söz konusu park alanları içerisinde yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere ulaşım yolları yapılacaktır.

#### 4. Nüfus Yoğunlukları

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapı Piyesleri ve Ölçüleri başlıklı 29. Maddesinde her müstakil konutta 1 oturma odası (12,00 m<sup>2</sup>), 1 yatak odası (9,00 m<sup>2</sup>), 1 mutfak veya yemek pişirme yeri (3,30 m<sup>2</sup>), 1 banyo veya yıkanma yeri (3,00 m<sup>2</sup>), 1 tuvalet (1,20 m<sup>2</sup>) olması zorunluluğu bulunmaktadır. Buradan bir müstakil konutta yer alabilecek en az net alan 28,50 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

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

Buradan da 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine esas kapasite nüfus hesaplarında **kişi başı inşaat alanı 35 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.**

Kişi başı inşaat alanında da kati bir sayısal veri bulunmamaktadır. Bu verinin hesabında bölgesel, coğrafi, sosyo-kültürel, beşeri faktörler rol oynamakta olup, genel şehircilik ilke ve esasları kabulünde hesaplamalar yapılmaktadır. Hesaplanan 35 m<sup>2</sup> kişi başı inşaat alanı, yaklaşık bir kabuldür. Ortalama hanehalkı büyüklüğü verisi de il ve ilçe gibi coğrafi olarak yaygın, farklı karakterler gösterebilecek görece büyük alanlarda hesaplandığı için, daha dar alanlarda bağımsız bölüm sayısının ortalama hanehalkı verisi ile çarpılması dahi kesin bir nüfus vermeyecektir. Çünkü çok daha dar bir imar adasında hanehalkı verisi ortalamasının çok daha üstünde bir hanehalkına ev sahipliği yapabilecektir.

Ortalama kişi başı inşaat alanının 35 m<sup>2</sup> olduğu kabülü ile (Konut Alanı (8.053,43 m<sup>2</sup>) x Emsal (1.00) = İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) / 35 = Nüfus) **toplam nüfus 231 kişi** olarak hesaplanmıştır.

231 kişi olarak projekte edilen nüfusun, toplam planlama alanı olan 1.44 hektarlık alanda yaşadığı, **nüfus yoğunluğunun da 160,42 kişi/ha** olduğu hesaplanmaktadır. Mekânsal

Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimler kısmında Gelişme Konut Alanları için Brüt Nüfus Yoğunlukları aşağıdaki gibi kademelendirilmiştir;

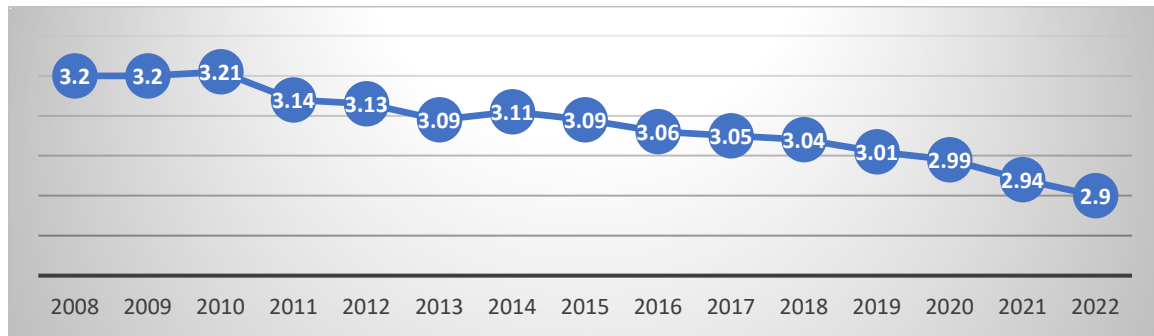
- Çok Yüksek (401 kişi/ha üstü)
- Yüksek (251-400 kişi/ha)
- **Orta (121-250 kişi/ha)**
- Düşük (51-120 kişi/ha)
- Seyrek (50 kişi/ha altında)

Görülebileceği üzere planlama alanını kapsayan Gelişme Konut Alanı **orta yoğunluktadır**.

Bir diğer hesap yöntemiyle; imar planında en az parsel büyüklüğü verilmiş olsa, toplam 8.053,43 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanında toplam çıkacak parsel hesaplanırsa ve bu parsellerde toplam kaç konut yapılacağı hesaplanırsa, buradan da konut sayısının, ortalama hanehalkı sayısı ile çarpılmasıyla toplam kaç kişilik nüfusun bölgede yaşayabileceği hesaplanmaktadır.

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

Bu nedenle; planlama alanında konut arzının TOKİ tarafından sağlanması ve bu anlamda münferit konut üretiminden ziyade standardizasyonun sağlandığı, kişi başı 35 m<sup>2</sup> inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabının yapılmasının diğer yöntemlere nazaran daha doğru bir sonuç vereceği değerlendirilmiştir.



Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği

## 5. Sosyal ve Teknik Altyapı

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

tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

İmar planları hazırlanırken İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi uyarınca resmi kurum ve kuruluş görüşlerine görüş sorulmakta, söz konusu Kurumların görüşleri doğrultusunda imar planlarına altlık teşkil edecek veri setleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ), Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü (DSİ), ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 21. Bölge Müdürlüğü (TEİAŞ) ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden imar planına altlık teşkil edecek verilerin oluşturulması ve planlamaya esas olmak üzere kurum görüşleri sorulmuştur.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin; 19.07.2017 tarih ve 30154 sayılı yazısına istinaden plan çalışması sonrasında oluşacak nüfusun enerji ihtiyacının karşılanabilmesi, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi amacıyla, yola cepheli, çekme mesafeleri hariç **1 adet trafo binasının** yer alabileceği “Trafo Alanı”, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenecektir. Bahse konu trafo alanı düzenlenirken, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine en az kamulaştırma külfeti oluşturulacak şekilde olması göz önünde bulundurulacaktır.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2020 tarih ve E.999/7175 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde,

- “**MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.04.2020 TARİHLİ VE E.999/7175 SAYILI YAZISI UYARINCA;**
- **MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ MADDE 23 BİRİNCİ FIKRASI (A) BENDİ GEREĞİ; KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN VEYA KANALİZASYON ŞEBEKESİ PROJELENDİRİLİP YAPIMI PROGRAMINA ALINMAMIŞ BÖLGELERDE, ALICI, ORTAMA DEŞARJ YAPAN TÜM EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU KAYNAKLARI SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSLERİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR.**
- **SIZDIRMAZ ÖZELLİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANARAK VİDANJÖR VASITASIYLA MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE GETİRİLEN ATIKSULARIN, MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ MADDE 20 TABLO 1'DE BELİRTİLEN LİMİT DEĞERLERİNİ SAĞLAMASI KAYDI İLE İŞLETME İLE YAPILACAK OLAN PROTOKOL KAPSAMINDA MUSKİ BÜNYESİNDE BULUNAN VE KAPASİTESİ UYGUN OLAN HERHANGİ BİR ARITMA TESİSİNDE BERTARAFI SAĞLANABİLECEKTİR.**
- **PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İÇME SUYU, ATIKSU VE YAĞMUR SUYU ALT VE ÜST YAPI TESİSLERİNİN PROJELENDİRME VE YAPIM İŞLERİ HER AŞAMASINDA GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINMAK KAYDI İLE İLGİLİSİNCE YAPILARAK MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR.”**

şeklinde plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile planlama alanımın içerisinde 10 metre genişliğindeki taşıt yollarının kesiştiği alanda Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Hizmet Alanı" düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**” tablosunda “**Açık ve Yeşil Alanlar**” kısmında belirtildiği üzere, plan onama sınırı içinde düzenlenen toplam **2.532,68 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü “**Park ve Yeşil Alan**”, nüfus için fazlasıyla yeterlidir (*ayrılması gereken en az yeşil alan miktarı nüfus (231) x 10 m<sup>2</sup> = 2.310 m<sup>2</sup>*).

## 6. Arazi Kullanım Kararları

Nazım İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “**Nazım imar planı:** *Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,*” şeklinde, alt ölçekli Uygulama İmar Planı da, “**Uygulama imar planı:** *Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,*” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

“(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak **uygulama imar planlarında değiştirilebilir.**

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



Bu bahisle düzenlenen Trafo Alanı, cep otoparkı gibi detay kullanımlar, Nazım İmar Planının gerektirdiği detay ve teknikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak gösterimi alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenlenecektir.

Diğer yandan teklif plan ile meydana gelen 231 kişilik nüfusun ihtiyacı olacak park ve yeşil alanlar, genel otopark alanları, kentsel altyapı alanları; ilgili meri mevzuatlar ile resmi kurum ve kuruluş görüşlerinde belirlenen standart ve kriterlere, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak ayrılmıştır.

## 7. Şehircilik İlke ve Esasları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifiyle 231 kişilik nüfusun ihtiyacı olacak park ve yeşil alanlar, ulaşım yolları, genel otopark alanları, trafo alanı ile Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Hizmet Alanı) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**”nde belirlenen asgari büyüklüğe uygun olarak düzenlenmiştir. Bahse konu “Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Hizmet Alanı)”, 3 cephesinden taşıt yoluna, cepheli olarak düzenlenmiş olup taşıt ile ulaşımının kolay olması hedeflenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile toplam 231 kişilik bir ilave nüfus getirilmiştir. Ancak bahse konu nüfus, Kavaklıdere ilçesinin üst ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Nazım İmar Planı Revizyonlarında projekte edilen nüfus içerisinde yer almakta olup; nüfus projeksiyon kabullerinin üzerinde, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak bir planlama kararları oluşturulmamıştır.



**Görsel 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi**

## 15. SONUÇ

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak İş bu **Gelişme Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı)** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu** hazırlanmıştır.