



**MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ, YEŞİLBAĞCILAR MAHALLESİ,
185 ADA 113 PARSEL (ESKİ 2585 PARSEL)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA ve ARAŞTIRMA RAPORU

2024

İÇİNDEKİLER

HARITA DIZINI	2
1. ALANIN BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ, KONUMU VE MÜLKİYET YAPISI	3
1.1. Alanın Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu	3
1.2. Mülkiyet Yapısı	5
1.3. Ulaşım	5
1.4. Yönetim Yapısı ve İdari Sınırlar	5
2. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR VE KORUMA ALANLARI	6
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ	8
4. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI.....	8
4.1. Bitki Örtüsü ve İklim	8
4.2. Depremsellik.....	9
4.3. Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Yapısı	9
4.3.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	9
5. İMAR PLANI KARARLARI	11

HARITA DIZINI

Harita 1: Muğla İlinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	3
Harita 2: Muğla İli İlçelerin Konumu	3
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki	4
Harita 5: Mülkiyet Analizi	5
Harita 6: onaylı Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Harita 7: Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	7
Harita 8: Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Beldesi 3 paftadan ibaret Küçüktepe Mevkii Toplu Konut Alanı İlave Uygulama İmar Planı	8

1. ALANIN BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ, KONUMU VE MÜLKİYET YAPISI

1.1. Alanın Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla ili; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşudur. Muğla, Ege Bölgesinde yer almakta olup Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir.



Harita 1: Muğla ilinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Muğla ili; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanunla büyükşehir statüsüne girmiş olup toplam 13 ilçeden oluşmaktadır.



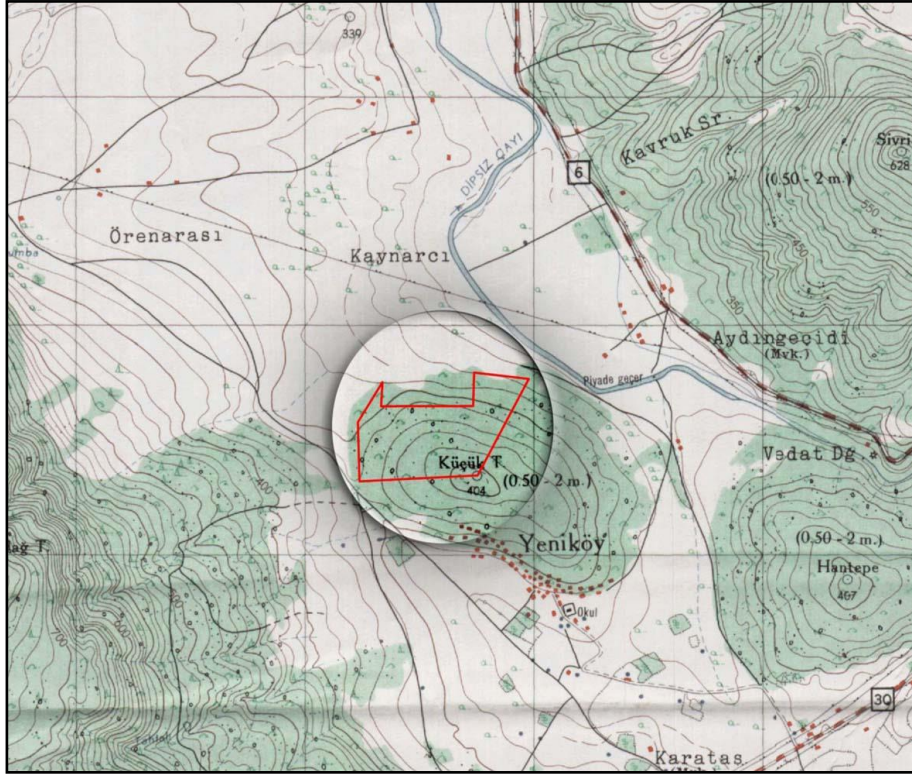
Harita 2: Muğla İli İlçelerin Konumu

Plan değişikliğine konu alan Yatağan ilçesi, Yeşilbağcılar mahallesinde yer alan Maliye Hazinesine ait olan 185 Ada 113 Parselin (Eski 2585 parsel) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) ait kısmı ile

ilgilidir. Aşağıda planlama alanının uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli fiziki harita üzerindeki konumu gösterilmiştir.



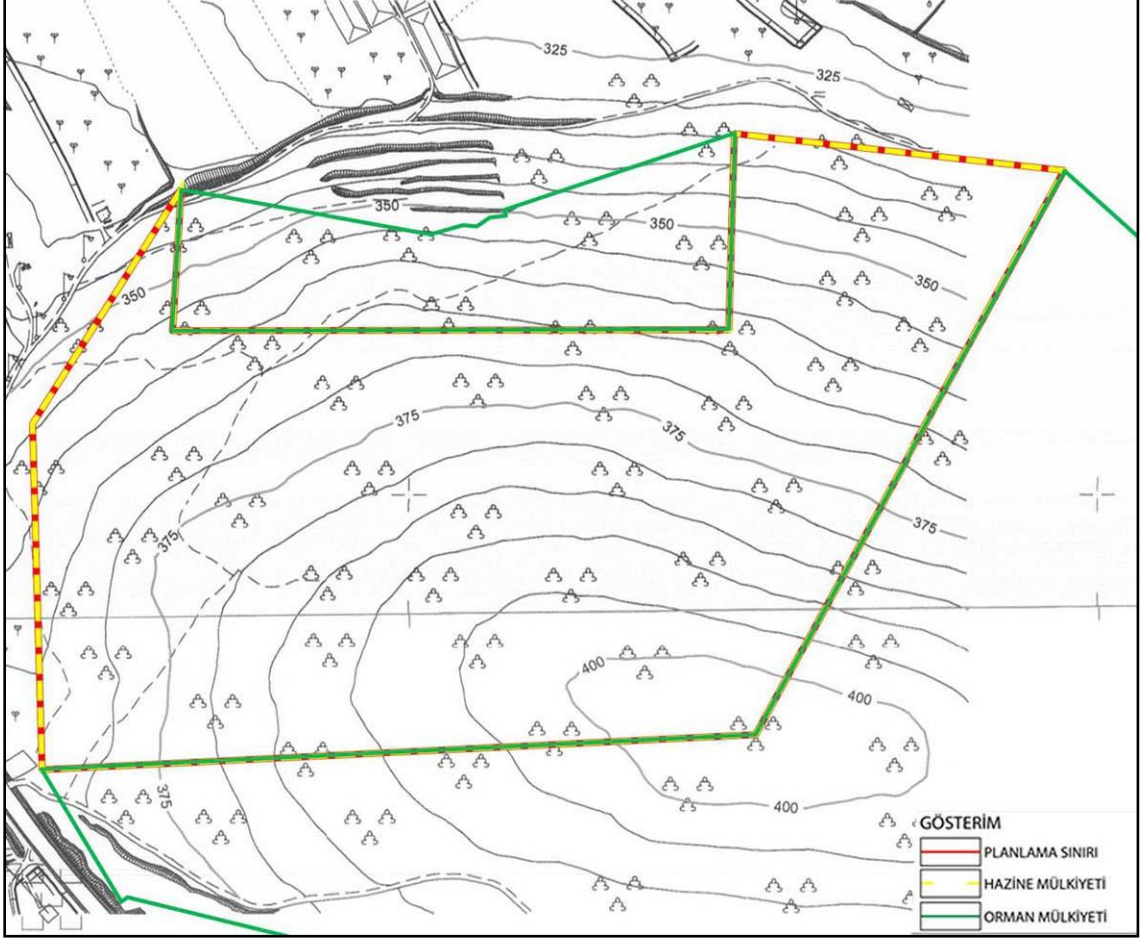
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



Harita 4: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki

1.2. Mülkiyet Yapısı

Plan değişikliğine konu olan alan, yukarıda konumu belirtilen Yatağan ilçesinin Yeşilbağcılar mahallesinde yer alan 219510 m² lik 185 Ada 113 Parsel (Eski 2585 parsel) ile ilgilidir. Taşınmaz hazine adına kayıtlıdır.



1.3. Ulaşım

Planlamaya konu alan idari olarak sınırları içerisinde yer aldığı Yatağan İlçesi'ne ulaşım D330 karayolunda ayrılan Turgut yolu ile sağlanmaktadır.

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

1.4. Yönetim Yapısı ve İdari Sınırlar

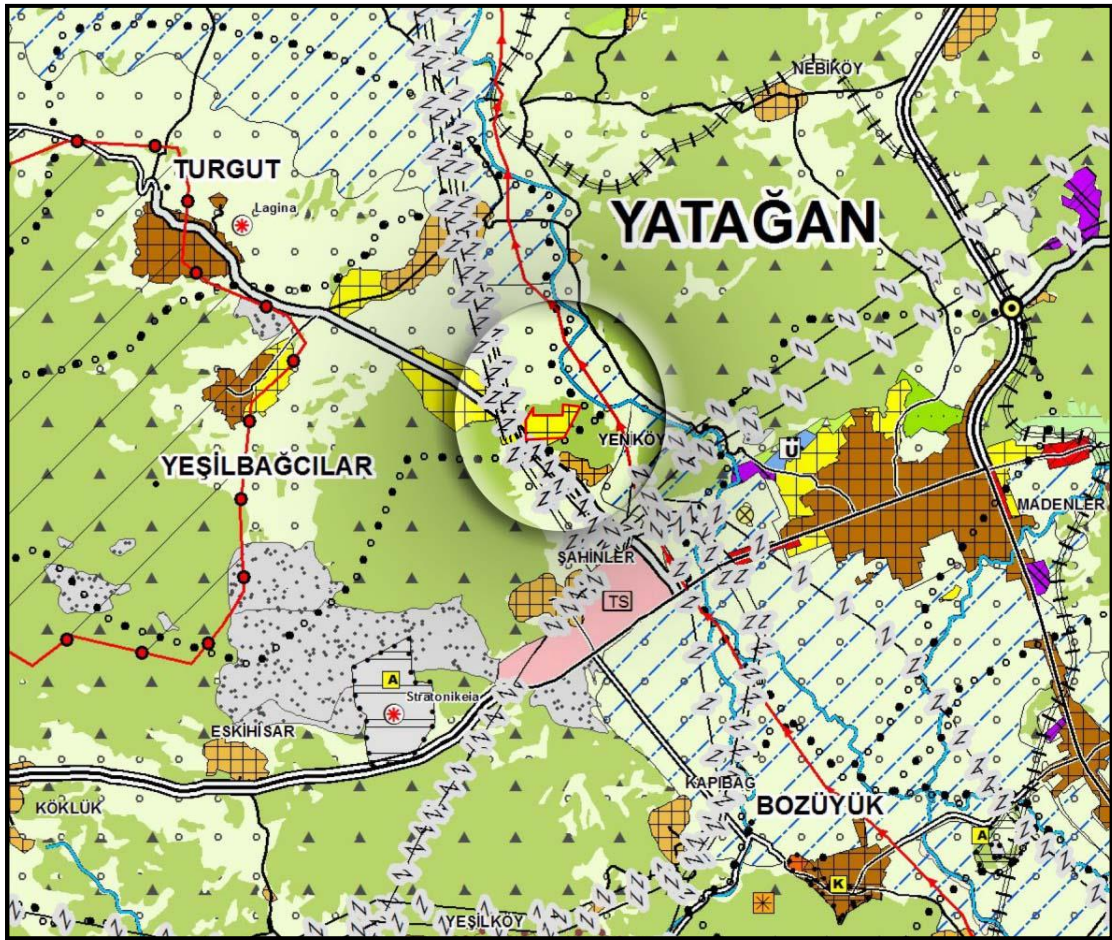
Planlamaya konu alan; 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen Muğla İli sınırları içerisinde, 13 ilçeden biri olan Yatağan İlçesi'nde yer almaktadır. İlçede hizmetler, hem büyükşehir, hem de ilçe belediyesi eliyle (Büyükşehir yasası,

büyükşehir ve ilçe belediyelerinin yürüttükleri hizmet türlerini birbirinden ayırmıştır) yürütülmektedir.

2. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR VE KORUMA ALANLARI

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

- **Mer'i 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı;** 09.03.2011 tarihle onaylı ve 4856 Sayılı kanunun ilgili maddelerince, planda değişiklik yapılarak 26.12.2016 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı; bu üst ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N20 paftasında "Kentsel Gelişme Alan" kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: onaylı Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

- **Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı;** Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı Belediye Meclis Kararı onaylanarak, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kesinleşmiştir. Bu planda 11.01.2018 tarihinde Belediye Meclis Kararı ile

revizyonu yapılarak onaylanan N20-a3 paftasında "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu plan üzerinde plan değişikliği yapılacak alanın konumu aşağıda verilmiştir. Fakat İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile bu planın iptaline karar verilmiştir.



Harita 7: Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

- **Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;** Yeşilbağcılar Belediye Meclisinin 20.11.1992 tarih ve 29 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Beldesi 3 paftadan ibaret Küçüktepe Mevkii Toplu Konut Alanı İlave Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bu plan 28 0-II, 28 0-III ve 2 80-IV paftalarından oluşmakta olup, plan değişikliği yapılacak alan 28 0-III ve 2 80-IV paftalarında yer almaktadır. Mer'i imar planı üzerinde plan değişikliği yapılacak alanın konumu aşağıda verilmiştir.



Harita 8: Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Beldesi 3 paftadan ibaret Küçüktepe Mevkii Toplu Konut Alanı İlave Uygulama İmar Planı

- **Planlama Alanında Koruma Alanları;** Planlamaya konu alan ve çok yakın konumda herhangi bir koruma alanı bulunmamakla birlikte, planlama alanına kuş uçuşu yaklaşık 6 km. batısında, ilçenin 6-7 km. batısında Yatağan- Milas karayolu üzerindeki Eskihisar Köyü'nden 1 km içeride Stratonikeia Antik Kenti ile yine Muğla ile Bodrum arasındaki karayolu üzerinde, karayolundan 8 km. içeride Turgut mahallesi yakınında yine tarihi ve turistik öneme sahip Karya devrine ait antik kent olan Lagina bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla İli, Yatağan ilçesinin Yeşilbağcılar mahallesinde Toplu Konut Alanı İmar Planına Esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI

4.1. Bitki Örtüsü ve İklim

Planlamaya konu alan yer aldığı bölgede Akdeniz İklimi, kış aylarında ılık ve yağışlı, yaz aylarında ise kurak ve sıcak bir iklim hüküm sürmektedir.

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

4.2. Depremsellik

Onaylı Jeolojik etüt raporunda belirtildiği üzere etüt alanı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem Durum Haritasına göre Muğla İli Yüksek Tehlikeli Alan olarak yer almakta olup, bu alandaki daha sonra oluşacak yapılanmalarda aynı raporda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulması zorunlu olduğu belirtilmiştir.

4.3. Planlama Alanının Jeolojik ve Jeoteknik Yapısı

Planlama alanda jeolojik yapı, çevresel bilgiler ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirmeler, Muğla İli, Yatağan İlçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi içerisinde yer alan 12.85 ha alana sahip, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu, Muğla Valiliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 09.11.2022 tarihinde onaylanan rapordan aktarılmıştır.

4.3.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanında sondaj, mikrotremör, MASW, arazi gözlemleri ve laboratuvar çalışmaları yapılarak inceleme alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal tektonik özellikleri, yeraltı ve yerüstü suyu durumu, kaya ve zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler, deprem-afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır. Alan %10-20 arası eğimli alanların bulunduğu ve zemin biriminin Jura-Kreatse yaşlı Çörtlü Kireçtaşı malzemedен oluşturduğu bir bölgede bulunmaktadır. Yapılan arazi çalışmalarından birimin metre boyunca orta dayanımlı kaya olarak sınıflandırılan kireçtaşı malzeme olarak devam ettiği gözlenmiştir. Yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Alanın içerisinde akar veya kuru dere yatağı yoktur.

İnceleme alanımızda;

- İnceleme alanında en düşük kot 365 m., en yüksek kot ise 400 m. olarak belirlenmiştir. Eğim batı yönünde azalmaktadır. İnceleme alanı %10-20 eğimli alanları içeren bir topografiye sahiptir.
- Olası tektonik aktiviteler sonucunda inceleme alanındaki başıboş kayaların kütle hareketi riski oluşturması mümkündür. Ayrıca inceleme alanındaki olası yapılaşmalarda yapılacak olan kazılar sonucunda kaya birimin kırık çatlak yapısından dolayı kütle hareketi gözlenebilir.
- İnceleme alanında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Birimin kaya olması ve yeraltı su seviyesi olmamasından dolayı inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmez. İnceleme alanımızdan fay geçmemektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda alanın yerleşime uygunluk durumu - Önlemler Alan 2.2 Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2) olmak üzere 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar 2.2'de Önlem Alınabilecek Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar:

Planlama alanında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Birimin kaya birimden oluşması ve yeraltı su seviyesi gözlenmemesinden dolayı sıvılaşma riski yoktur. Alanda bulunan başıboş kayalar tektonik hareketler etkisi altında kütle hareketi riski oluşturması mümkündür. Ayrıca inceleme alanında yapılacak olan dikkatsiz kazılar sonucunda birimin kırık çatlak yapısından dolayı kütle hareketi riski oluşabilir. Arazide yapılacak herhangi bir yapılaşma öncesinde bu durum göz önünde bulundurularak mühendislik önlemleri ile önlenebilecek nitelikte olduğundan bu alanlar Önlemler Alan 2.2 (ÖA-2.2) Önlem Alınabilecek Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

1. İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
2. İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
3. İnceleme alanının içerisinde ve çevresinde akar veya kuru dere yatağı yoktur. İnceleme alanını oluşturan birim geçirimsiz özellikte olduğundan yapılaşmaya gidilmeden önce aşırı yağışlar sonucunda oluşabilecek yüzey sularının temeller ile temasını önlemek için drenaj alanları belirlenmelidir.

4. İnceleme alanının tamamı Jura-Kretase yaşlı Kireçtaşı malzemeden oluşmaktadır. İnceleme alanında bulunan başıboş kayaların tektonik hareketler etkisi altında kütle hareketi riski oluşturması mümkündür. Ayrıca inceleme alanında yapılacak olan dikkatsiz kazılar sonucunda birimin kırık çatlak yapısından dolayı kütle hareketi riski oluşabilir. Ayrıca bölgenin 1. Derece deprem bölgesi olması da göz önüne alındığında, bu problemler mühendislik önlemleri ile önlenilecek nitelikte olduğundan bu alanlar Önemli Alan 2.2 (ÖA-2.2) – Önlem Alınabilecek Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak nitelendirilmiştir.
5. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

5. İMAR PLANI KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi yapılan alan, Muğla İl'inin, Yatağan ilçesi, Yeşilbağcılar Mahallesi, tapununun 185 Ada 113 Parselinde Hazine adına kayıtlı taşınmazın yaklaşık 219510 metrekarelik kısmı ile ilgilidir.

Alana ilişkin mer'î Nazım İmar Planı bulunmayıp, 20.11.1992 tarih ve 29 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı bulunmaktadır.

Mülga Yeşilbağcılar Belediye Meclisi'nin 20.11.1992 tarih ve 29 sayılı kararı ile onaylanmış mer'î planın uygulama aşamasında, Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 27.07.2022 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2022239115 sayılı yazısında '16.03.2022 tarihinde yapılan sorgulamada bahse konu Toplu Konut Alanı proje alanı (12,84 ha) ile ER:2499344 (S:62689) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile çakıştığı tespit edilmiştir.

Muğla ili sınırlarında yapılması planlanan Toplu Konut proje alanında Genel Müdürlüğümüz mahallinde tetkik heyetince yapılan incelemeler de dikkate alınarak yapılan değerlendirmeler neticesinde Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü ile Yatağan Termik Enerji Üretim A.Ş. arasında imzalanan devir sözleşmesi

kapsamında Yatağan Termik Enerji Üretim Anonim Şirketine tüm hak ve yükümlülükleri devredilen ER:2499344 (S:62689) nolu ruhsat sahası bulunduğu, söz konusu proje alanının revize olduğu, ruhsat sahibinin ilgi (b)'de kayıtlı yazı ile revize edilecek alan için muvafakat verdiğini ayrıca TOKİ projesiyle ilgili olarak EÜAŞ'ın görüşünün alınması gerektiği tespitleri yapılmış olup, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın ilgi (c)'de kayıtlı yazısında Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Muğla ili Yatağan ilçesi Yeşilbağcılar Mahallesi 2585 parselde TOKİ tarafından konut yapım projesine dair, İşletme hakkı devir sözleşmesi ile ruhsat sahası [ER:2499344 (S:62689)] içinde faaliyet gösteren yatırımcı firma, ihtisas dairesi başkanlığı ve İşletme Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda konut yapılması planlamasına ilişkin olumsuz bir görüşünün bulunmamakta olduğunu bildirilmiş olup, bu tespitler dikkate alınarak yapılan incelemeler sonucunda projenin yapılmasında sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında öncesinde 22,06 hektar şeklinde kayıtlı olan Toplu Konut Alanı proje alanı, 24.06.2022 tarih ve 4141 sayılı ilgi (ç)' de kayıtlı yazınızda özetle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan sözlü mülakat neticesinde toplu konut projesinin ekinizde belirtilen şekliyle uygulanmasına karar verildiği belirtilmiş olup, proje alanının revize edilmesi gereği geometrisi düzenlenerek 12,84 hektar alanda madencilğe kapalı alan haline getirilmeden ER:3421135 sayılı Toplu Konut Alanı projesi özel izin alanı olarak revize edilmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7'nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.' denilmiştir.

Bu sebeple söz konusu görüş doğrultusunda planlama alanı sınırı bu görüşte yer verilen hususlar doğrultusunda mer'i imar planının revize edilme zorunluluğu ortaya çıkmış olup, alana ilişkin hazırlanacak plan değişikliği için plan hiyerarşisi gereği öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Plan teklifinde planlama alanına ulaşım; Milas-Yatağan (D330) karayolunun kuzeyinde 30 metrelik araç yolundan ulaşım bağlantısının sağlanmakta olup, plan

teklifi ile alanın içerisindeki taşıt trafiği bu ana aksdan ayrılarak planlama alanına ulaşan 10 metrelik taşıt yolları ile sağlanacaktır.

Planlama alanında bu alanda yaşayacak olan hedef yıl nüfusuna hizmet edecek olan sosyal ve teknik altyapı alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak düzenlenmiştir.

Teklif Plan olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı alan dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN ADI	ALAN (M²)
Park Alanı	14882.44
Ağaçlandırılacak Alan	91092.08
Gelişme Konut Alanı	71940.93
Sosyal Tesis Alanı	1704.25
Ticaret Alanı	3140
Teknik Altyapı Alanı	1383.62
İbadet Alanı	1345.58
Eğitim Alanı	7022.1
Sağlık Alanı	2079.98
Kamu Hizmet Alanı	1756.4
Yol	23163.31
TOPLAM	219510,89