



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

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ  
260/7 VE 314/20 ADA/PARSELLER  
GELİŞME KONUT ALANI (5. ETAP TOKİ) AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



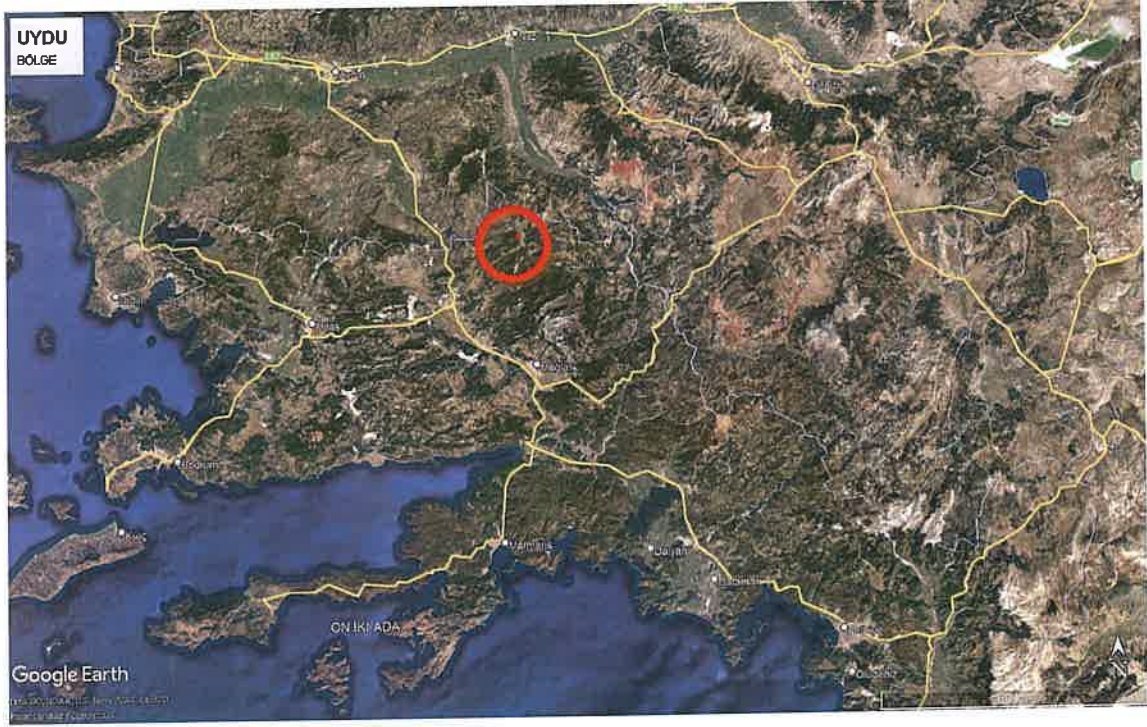
2024

## 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)	3
Görsel 3: Planlama Alanı ve Orman Yol Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
<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	7
Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası	7
<b>5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR</b>	<b>8</b>
Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	9
<b>6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	<b>10</b>
<b>7. MÜLKİYET BİLGİSİ</b>	<b>10</b>
Görsel 5: Tapu Kayıt Örneği (260/7) Sayfa 1	10
Görsel 6: Tapu Kayıt Örneği (260/7) Sayfa 2	11
Görsel 7: Tapu Kayıt Örneği (314/20) Sayfa 1	11
Görsel 8: Tapu Kayıt Örneği (314/20) Sayfa 2	12
<b>8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b>	<b>12</b>
Görsel 5: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	13
<b>9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI</b>	<b>14</b>
Görsel 6: Planlama Alanının Onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle İlişkisi	14
Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlişkisi	15
<b>10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b>	<b>16</b>
<b>11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU</b>	<b>16</b>
<b>12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU</b>	<b>16</b>
Görsel 8: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	18
<b>13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>19</b>
<b>14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ</b>	<b>19</b>
Görsel 9: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 1)	23
Görsel 10: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 2)	24
Görsel 11: Orman İzinli Yolu Gösterir Kroki	25
Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği	26
Görsel 12: DSİ Yazısı Eki Küçük Kuru Dere Yatağı	28
Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu	30
Görsel 11: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi	31
<b>15. SONUÇ</b>	<b>31</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu 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 sapmak suretiyle ulaşılabilir.



*Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri*



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



Görsel 3: Planlama Alanı ve Orman Yol Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

## 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Çayboyu mahallesi, 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.

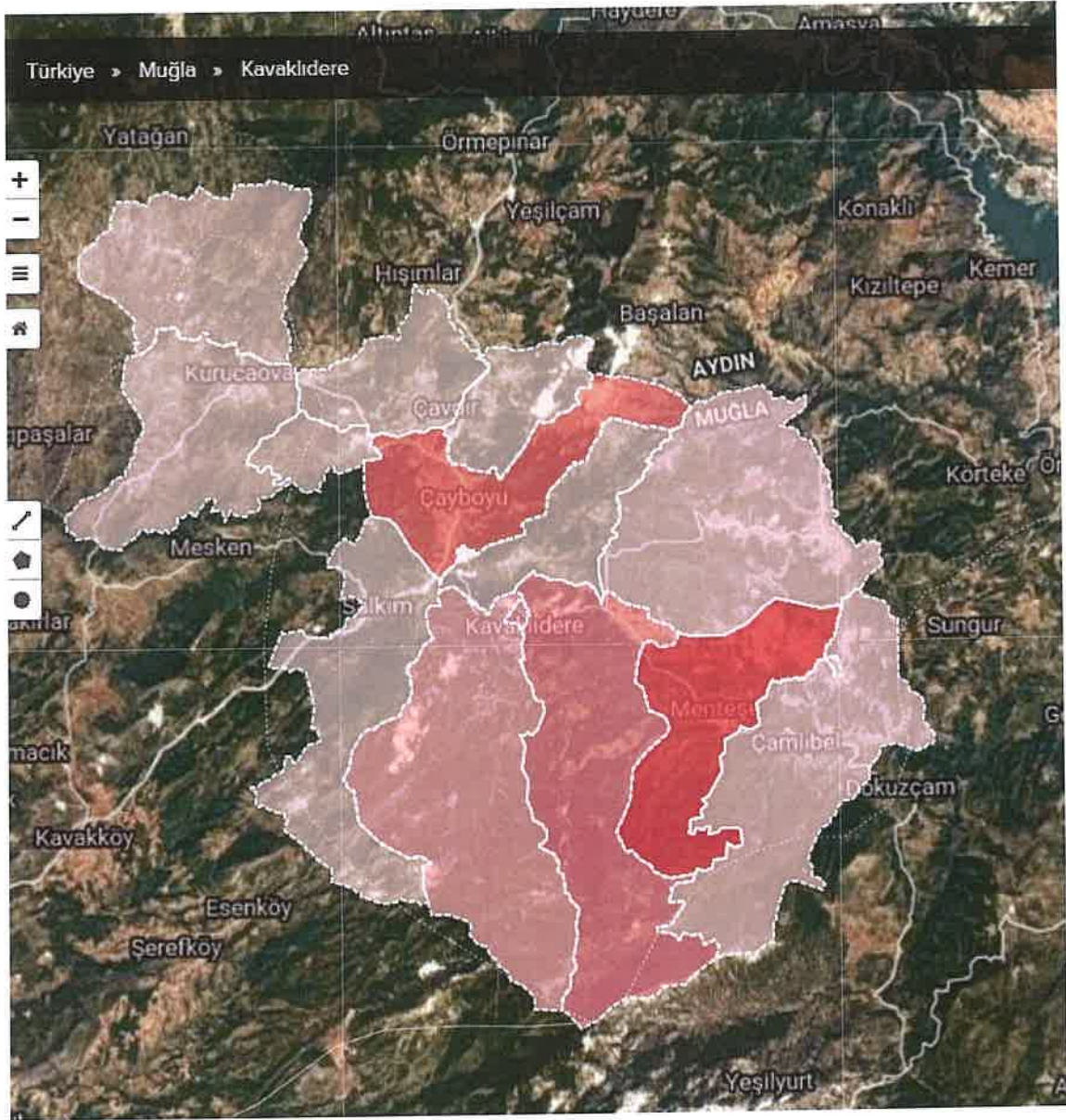
## 3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

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 orta/yüksek bir bölgede yer almaktadır.



Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu

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).

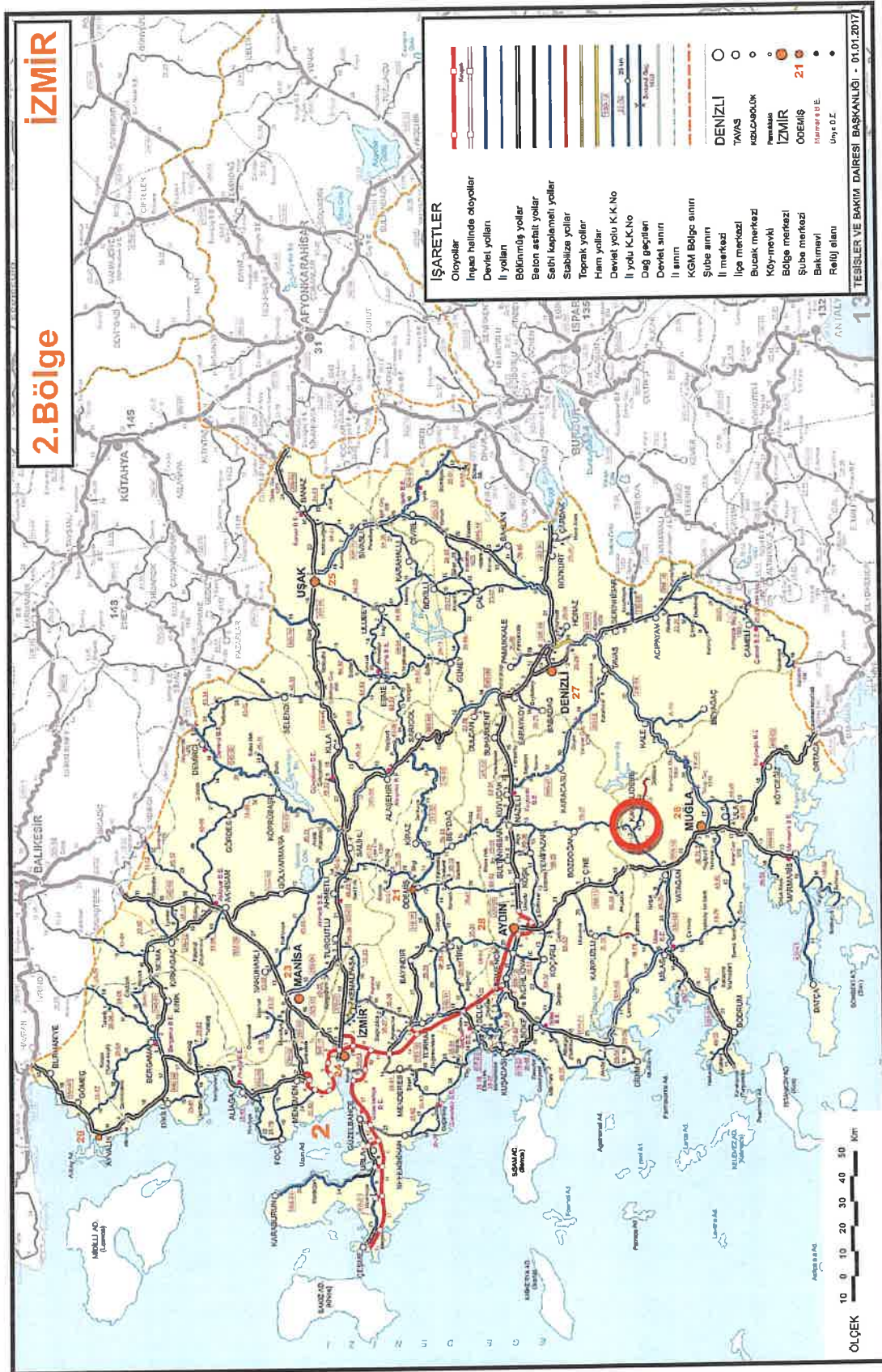
#### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan;

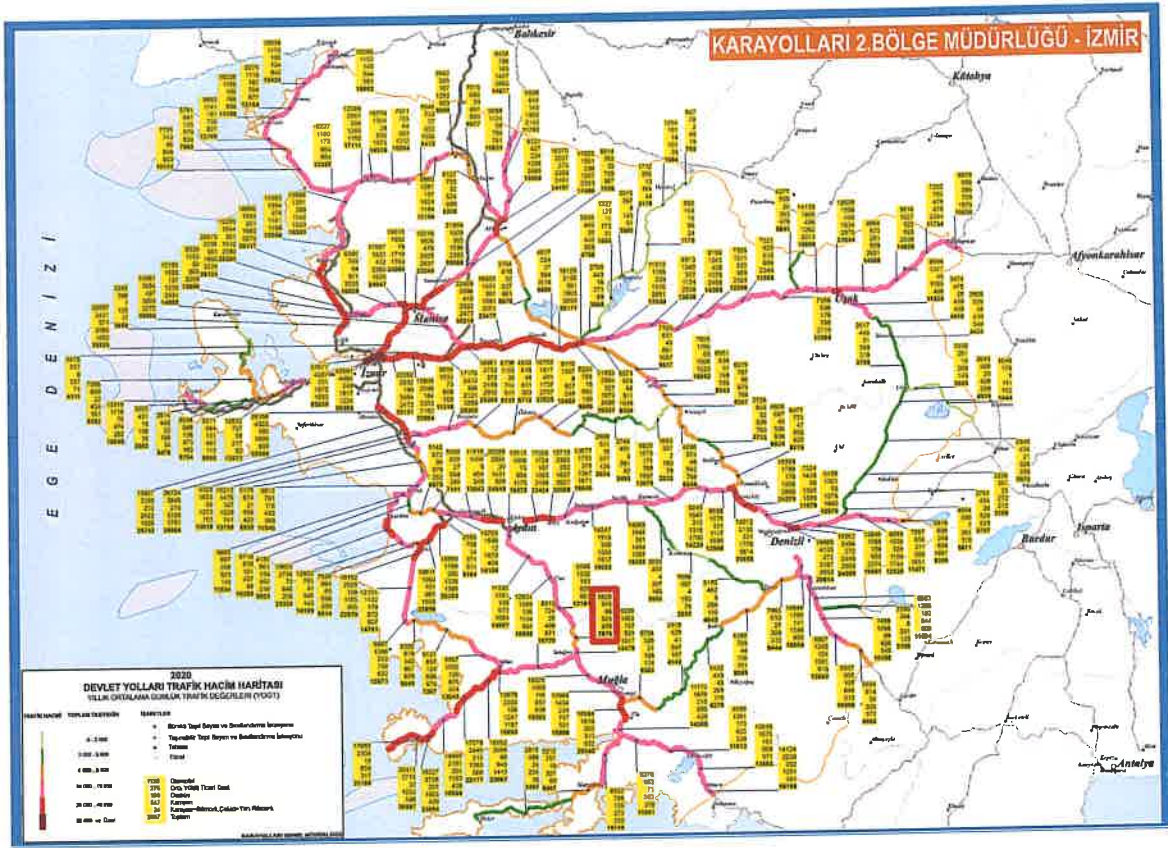
**En yakın karayolu** olan Aydın-Muğla (D550) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2020 yılı için günlük ortalama **7.875 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (6.000-9.999 taşıt/gün),

**En yakın il yolu** olan Bozdoğan-Yatağan İl Yolunun trafik hacmine bakıldığında 2019 yılı için günlük ortalama **1.293 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon,

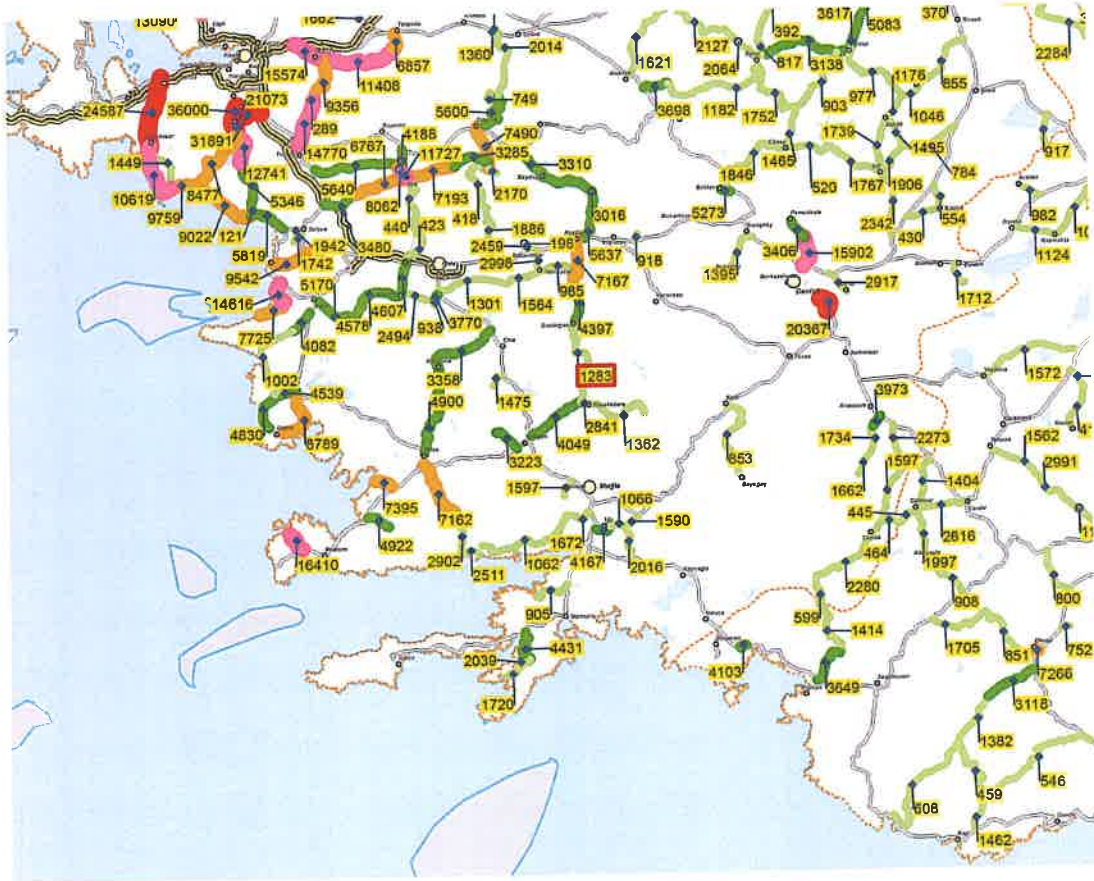
kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (0-2.999 taşıt/gün) oluşturmaktadır (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>).



Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



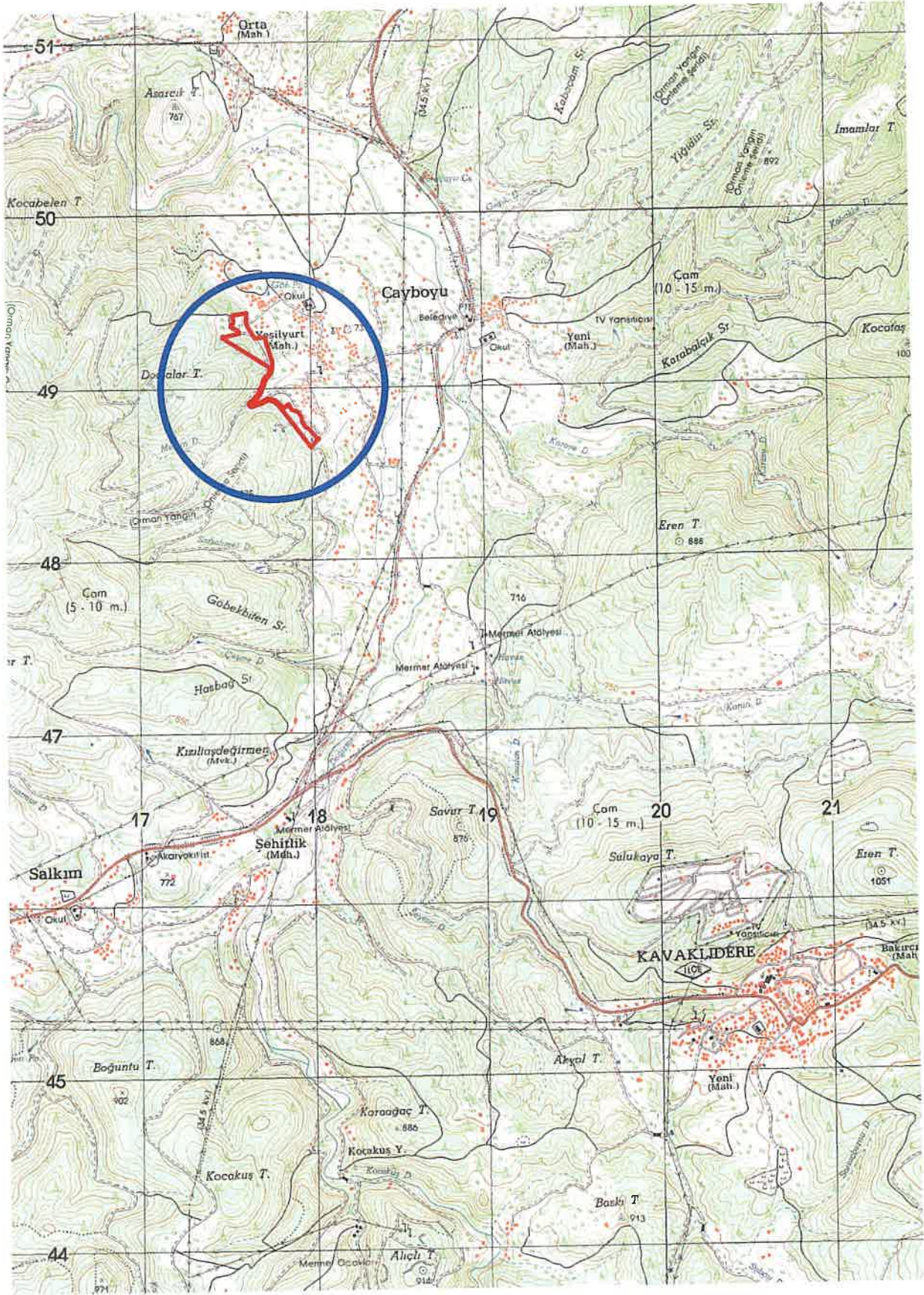
Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası



Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası







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, 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 260 ada, 7 parsel ile 314 ada, 20 parsel numarasında kayıtlı "Ham Toprak" cinsindeki taşınmazlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunmaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-2-2024-15:56



Kayıt Oluşturan: VAHİT SAFA DURKAL ( Kavaklıdere Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemlin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	260/7
Taşınmaz Kimlik No:	106027550	AT Yüzölçümü(m2):	12031.84
İl/ilçe:	MUĞLA/KAVAKLIDERE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kavaklıdere	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBOYU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	Mersinler	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2915	Arsa/Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Aha Taşınmaz Nitelik:	Ham Toprak

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: "Bu taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait İkan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun amaçlarında kullanılmak üzere bedelsiz olarak Kavaklıdere Belediyesine devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz. Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan kamu idaresinin, gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek	(SN:8339639) MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ KAVAKLIDERE MİLLİ EMLAK	Kavaklıdere - 30-09-2021 16:43 - 1521	

1 / 2

Görsel 5: Tapu Kayıt Örneği (260/7) Sayfa 1

kalmaksızın bedelsiz olarak ve resen Hazine adına tescil edilir* ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	ŞEFLİĞİ VKN:5290366999	
--	---------------------------	--

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
697809988	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	-	1/1	12031.84	12031.84	Satış 12-10-2022 1954	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0x0txN\_xvV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

#### Görsel 6: Tapu Kayıt Örneği (260/7) Sayfa 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-2-2024-15:57



Kayıt Oluşturan: VAHİT SAFA DURKAL ( Kavaklıdere Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	314/20
Taşınmaz Kimlik No:	106028444	AT Yüzölçümü(m2):	34014.97
İl/İlçe:	MUĞLA/KAVAKLIDERE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kavaklıdere	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBOYU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Mersinler	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2916	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Ham Toprak

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: "Bu taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait İken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun amaçlarında kullanılmak üzere bedelsiz olarak Kavaklıdere Belediyesine devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz. Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan kamu idaresinin, gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek	(SN:8339639) MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ KAVAKLIDERE MİLLİ EMLAK	Kavaklıdere - 30-09-2021 16:43-1521	

1 / 2

#### Görsel 7: Tapu Kayıt Örneği (314/20) Sayfa 1

Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi 5. Etap TOKİ  
İlave Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

11

kalmaksızın bedelsiz olarak ve resen Hazine adına tescil edilir." ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	ŞEFLİĞİ VKN:5290366999		
---	---------------------------	--	--

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
697809984	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	-	1/1	34014.97	34014.97	Satış 12-10-2022 1954	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9mSttTbGxpl kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

#### Görsel 8: Tapu Kayıt Örneği (314/20) Sayfa 2

Söz konusu taşınmazların tamamı **Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş ve yeni ada/parsel numaraları ve güncel mülkiyet hatları ile tescilleri yapılmıştır.**

#### 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

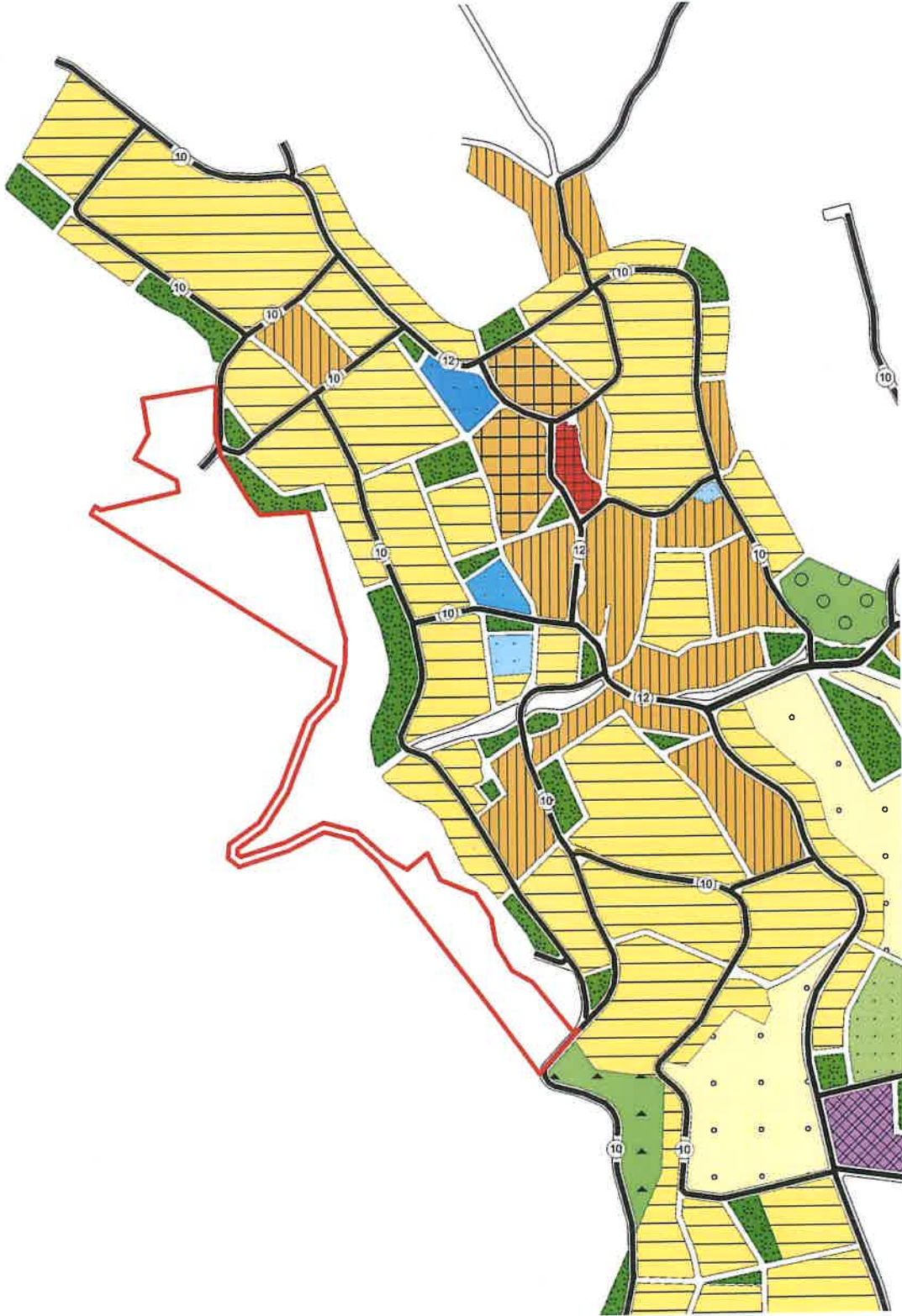
Söz konusu alan, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 15.05.2017 tarihinde onaylanan Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımına bitişik kısmen Tarım Arazisi, çoğunlukla Orman Alanı kullanımında kalmaktadır.



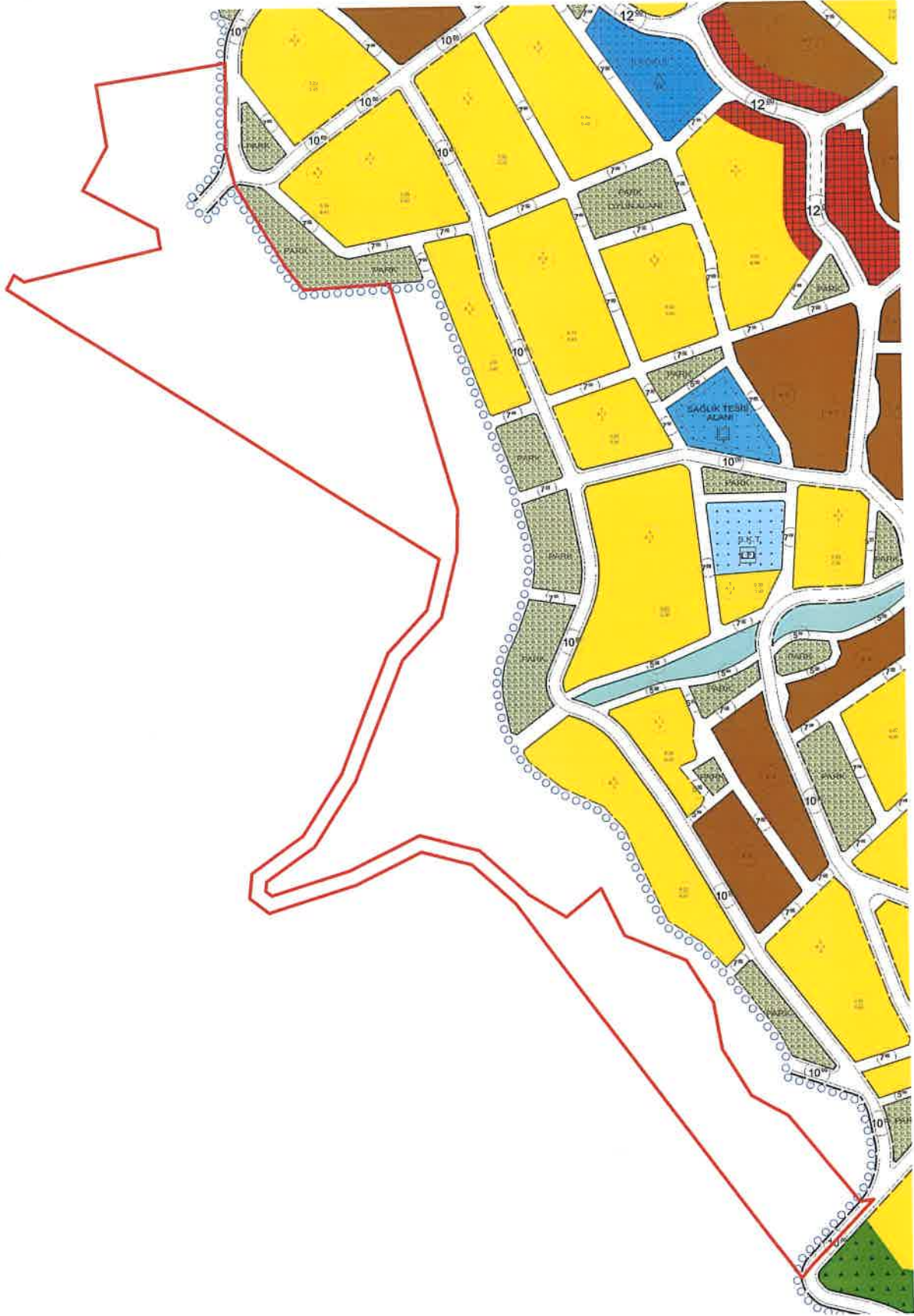
Görsel 5: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

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

Planlama alanı, batıda onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına bitişiktir. Çayboyu Mahalle bütününe kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, İller Bankası tarafından 11.07.1997 tarihinde onaylanmıştır.



Görsel 6: Planlama Alanının Onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle İlişkisi



**Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle İlişkisi**

## 10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nce 09.12.2021 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli N20-b-02-b-4-a, N20-b-02-b-4-c ve N20-b-02-b-4-d Hâlihazır Harita Paftaları üzerine çizilmiştir.

## 11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama 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, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 28/04/2022 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda planlama alanının tamamı "**Önleml Alan-2.1**" 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 pq olarak simgelenmiş Kavaklıdere Formasyonundan oluşmaktadır. Formasyon paleozoik yaşlı grimsi ve koyu yeşil kuvarsit ve şistler ile temsil edilmektedir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ile çevre gözlemlerinde de söz konusu kuvarsit ve şist birim tespit edilmiştir.

İnceleme alanı parsel de gözlenen kaya birim genel olarak mühendislik problemleri yaratacak potansiyele sahip değildir. Fakat kaya düşmesi vb kütle hareketlerine sebep olabilecek bir eğim ve morfoloji de mevcuttur.

Tüm bu bilgiler dahilinde inceleme alanının tamamı, Önleml Alanlar 2.1 (Stabilite Açısından Önleml Alanlar) olarak ayrılmıştır.

### **Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1): Stabilite Açısından Önleml Alanlar**

İnceleme alanının tamamı kuvarsit ve şistten kayalarında oluşmaktadır. Tespit edilen bu birimler mühendislik ve mukavemet özellikleri bakımında herhangi bir barındırmamaktadır. Buna karşın inceleme alanının sahip olduğu morfolojik özellikler ve eğim derecesi bazı stabilite sorunlarına neden olabilir. İnceleme alanında eğimin azaldığı bölgeye doğru yerleşimin de başlaması sebebiyle, inceleme alanının tamamının Ö.A. 2.1. olarak ayrılması uygun görülmüştür.

Bu alanlarda;

1. Ankraj, ardgermeli kazıklar vb. stabilite arttırıcı uygulamalar ile şevlerin stabilitesinin arttırılması,



2. Yoğun yağışlarda, yağmur sularının şev dayanmalarını azaltmaması için drenaj ağları kurulması,
3. Şev topuklarında istinat duvarı vb. destekleyici yapılar yapılması,
4. Herhangi bir yapılaşma planlanması halinde hazırlanacak zemin etüt raporunda muhakkak detaylı stabilite analizleri yapılması ve yapıya uygun temel tipinin önerilmesi,
5. Eğim derecesi yüksek bölgelerde teraslama kazıları ile kademeler oluşturulacak, kütle hareketlerine karşı önlem alınması,
6. Olası bir kazı çalışmasında kesinlikle şev topuklarına müdahale edilmemesi,
7. Mümkün olan bölgelerde, tehlike arz eden şevlerin eğim açılarının düşürülmesi, şayet mümkün değilse köklü bitkilerle (Çam ağacı vb) doğal dayanım kazandırılması,
8. Bu bölgelerden akışa geçmesi muhtemelen yağış ve yüzey sularının düşük kotlardaki yapılara zarar vermemesi için gerekli drenaj ağları kurulması,
9. Bu alanlarda kalan parsellerde yapılması planlanan binaların TBDY-2018 uyarınca Kategori-2 veya Kategori-3 kapsamında değerlendirilmesi gibi önlemlerin tek tek veya birlikte alınması önerilmektedir.

İLİ	MUĞLA
İLÇE	KAVAKLIDERE
BELDE	---
KÖY/MAH	ÇAYBOYU
MEVKİİ	---
PAFTA 1 Adet 1/5000 Ölçekli 3 Adet 1/1000 Ölçekli	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-B-02-B 1/1000 ÖLÇEKLİ : N20-B-02-B-4-A / B-4-C / B-4-D
ADA	260 ADA 1 VE 7 PARSELLER / 314 ADA 20 VE 21
PARSEL	PARSELLER VE ÇEVRELERİ
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 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

#### RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

22./04/2022  
  
**AYFER KÜRDU**  
 (JEOLJİ MÜH.)

22./04/2022  
  
**ESRA KARAYILAN**  
 (JEOLJİ YÜK. MÜH.)

22./04/2022  
  
**LAMİSER ERDOĞAN**  
 (JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102(d) Maddesi ile 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

22./04/2022  
  
**MELİKE ÖZER**  
 ŞUBE MÜDÜRÜ V.

22./04/2022  
  
**YUSUF SARIKAYA**  
 İL MÜDÜR YRD.

#### ONAY

22./04/2022  
  
**ÖMÜR ÖZDİL**  
 ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ 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 turizmde 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**, Mentеше, Çamyayla) TOKİ öncülüğünde konut arzları sağlanması,
2. Bölgede özellikle madencilik tesislerinde tam zamanlı istihdam eden çalışanlar ile ailelerine konut arzı sağlanması,
3. Yine ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek,

hedefleriyle; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu 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 (5. Etap TOKİ)**" amaçlı **1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı** yapılması istenmektedir.

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

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

Söz konusu planlama alanı, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 15.05.2017 tarihinde onaylanan Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımına bitişik kısmen Tarım Arazisi, çoğunlukla Orman Alanı kullanımında kalmaktadır.

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 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 iptal edilmiştir.

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 İDARESİNE (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. Maddesini 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.

Bahse konu planlama çalışmalarının üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmesine ilişkin olarak Bakanlık (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünden görüş alınmıştır. 19.02.2024 tarih ve 8801260 sayılı yazıda “..imar planı çalışmasına konu alanın üzerinde yapılaşma bulunmadığı, ÇDP’de kentsel yerleşme alanına bitişik konumda yer aldığı, yaklaşık büyüklüğünün 5,5 hektar olduğu, tarım dışı kullanım iznine ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünün bulunduğu (söz konusu izin, 2024 yılı mayıs ayında sona ereceği), 10.758,15 m lik ormanlık 2 alanda "ulaşım yolu yapımı" için orman kesin izninin bulunduğu tespit edilmiş ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında arazi kullanım kararları bakımından "kentsel yerleşik alan", "tarım arazisi" ve "orman alanı" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir. Bununla birlikte Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "7. Genel Hükümler" başlığı altında "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda ilgi yazı ekleri doğrultusunda TOKİ Başkanlığı tarafından yapılmak istenilen "gelişme konut alanı" amaçlı ilave imar planı teklifinin, ÇDP değişikliği gerekmeksizin, ÇDP'nin yukarıda belirtilen 7.2 nolu hükmünde yer alan esaslar çerçevesinde ve orman kesin iznindeki "izin konusu" dikkate alınarak, Daire Başkanlığımızca yürütülebileceği hususunda;” denilmiştir.

Bu kapsamda bahse konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alana bitişik olması ve alt ölçekli imar planları için orman yol izni ve tarım dışı kullanım izni alınması ve üst ölçekli çevre düzeni planlarından ölçü alınarak uygulama yapılamayacağı dikkate alındığında üst ölçekli çevre düzeni planına uygun planlama kararı üretilmiştir.

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

Gelişme Konut Alanı (5. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planınının 7.48 hükmü çerçevesinde, batıda orman alanları ile eşik oluşturan alandan onaylı imar planında özel mülkiyete konu alanlardan itibaren düzenlenmiştir.

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

Onaylı imar planının arazi kullanım bütünlüğü ile ulaşım sistemlerini aksatabilecek hiçbir planlama kararı üretilmemiştir.

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

### 3. Kentsel Ulaşım

Gelişme konut alanı amaçlı planlama çalışmalarının yapılmak istenen tapunun 260 ada, 7 parsel ile 314 ada, 20 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olup, onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına kuzeyde ve güneyde bitişik konumdadır.

İki taşınmaz arasında kuş uçuşu yaklaşık 280 metre mesafe bulunmakta olup, taşınmazlar içerisinde yapılması düşünülen konut alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları ile bağlantı; taşınmazların batı cephesinde, Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden yol amaçlı izin alınan ve imar planında 10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolu bağlantısı ile sağlanacaktır.

Topografyaya uygun olarak düzenlenen 10 metre genişliğindeki taşıt yolu, hem taşınmazlar üzerinde yer alan konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarını birbirine bağlayacak, hem de bu kullanımların onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenen ulaşım yolları ile bağlantısını oluşturulmuştur.



T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü  
İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü



15.09.2022

Sayı : E-41964787-020-5583699  
Konu : Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın  
10758.15m<sup>2</sup>'lik Talebine ait olur  
(TALEP2022-57568)

BAKANLIK MAKAMINA

Dosya No : 22-10-03-00260  
İzin Sahibi : Kavaklıdere Belediye Başkanlığı  
İzin Konusu : Ulaşım yolu  
Toplam İzin Alanı(m<sup>2</sup>) : 10758.15 İli : Muğla  
Orman Bölge Müdürlüğü : MUĞLA OBM İlçesi : Kavaklıdere  
Orman İşletme Müdürlüğü : KAVAKLIDERE OİM Köyü/Mevkii : ÇAYBOYU  
Orman İşletme Şefliği ve Bölme : ÇAYBOYU OİŞ: 43, 82  
Numaraları :  
Lisans No :  
İzin Süresi : 49 Yıl İzin Bitiş Tarihi :

İzin No	İzin Türü	Kullanım Amacı		Koordinat		İptal Edilen		Talep Edilen	
		Mevcut Alan(m <sup>2</sup> )	Değişikliği Alan(m <sup>2</sup> )	Değişikliği Alan(m <sup>2</sup> )	Edilen Alan(m <sup>2</sup> )	Yeni İzin Alan(m <sup>2</sup> )	Edilen Alan(m <sup>2</sup> )		
2022-48-728-007-00025	Yol					10.758,15	10.758,15		
	<b>Toplam</b>					<b>10.758,15</b>	<b>10.758,15</b>		

Yukarıda mevkii, durumu ve yüzölçümü gösterilen orman sayılan alanda belirtilen maksatla izin talep edilmektedir. Talebin mahallinde incelettilmesi sonucunda Kavaklıdere Orman İşletme Müdürlüğünce gönderilen 29.08.2022 tarihli ve 5443325 nolu yazı ve eki izin raporunda ;Söz konusu sahadada kesin izin verilmesinde sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Genel Müdürlüğümüzün 26.12.2020 tarih ve 2873262 nolu Orman Genel Müdürlüğü Yetki Devri İmza ve İş Bölümü Talimatı ile talebin, 18.01.2021 tarih ve 114843 sayılı İzin Oluru Verme Süreci Talimatı gereğince Bölge Müdürlüğümüzce değerlendirileceği belirtilmiştir.

Bu nedenle Uygun görülmesi halinde; 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 üncü maddesi gereğince çalışmaya esaslarını düzenleyen taahhüt senedi hükümlerinin yerine getirilmesi şartı ile KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI adına 10758.15 m<sup>2</sup> lik ormanlık alanda ulaşım yolu yapımı için 49 yıl süreyle kesin izin verilmesini olurlarınıza arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>  
Doğrulama Kodu: 3B023F06-D406-429F-A4D5-7D17EAD9F77  
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü/İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü Merkez/MUĞLA  
Telefon No:0(252) 214 12 02-1150 Belge Geçer No:0(252) 214 14 09  
e-posta:muqlaobm08@ogm.gov.tr internet adresi:muqlaobm.ogm.gov.tr  
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr  
Bilgi için: Menekşe DEVECİ  
Orman Mühendisi



Görsel 9: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 1)

Muammer KOÇAL  
Şube Müdürü

Uygun görüşle arz ederim.  
Osman ÖNER  
Bölge Müdür Yardımcısı

OLUR  
Yasin YAPRAK  
Bakan a.  
Bölge Müdürü

Ek:

- 1 - Orbis - İzin Talebi Safahatı
- 2 - Orbis - İzin Raporu Heyet Onayı
- 3 - Müracaat Dilekçesi - 1
- 4 - Orbis - İzin Raporu
- 5 - Orbis - İzin Raporu Bölge Müdürlüğü Onayı
- 6 - Orbis - İzin Sahibi Daha Önceki Olurlar
- 7 - Orbis - Talep Haritası KML
- 8 - Orbis - İzin Raporu İşletme Müdürü Onayı

Dağıtım:

Bilgi:

Sayın Yakup DOĞRU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 3B023F06-D406-429F-A4D5-7D17EADE9F77 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>  
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü/İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü Merkez/MUĞLA Bilgi için: Menekşe DEVECİ  
Orman Mühendisi  
Telefon No:0(252) 214 12 02-1150 Belge Geçer No:0(252) 214 14 09  
e-posta:muqlaobn08@ogm.gov.tr internet adresi:muqlaobn.ogm.gov.tr  
KEP Adresi : ogm@ogm.lis01.kep.tr



Görsel 10: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 2)



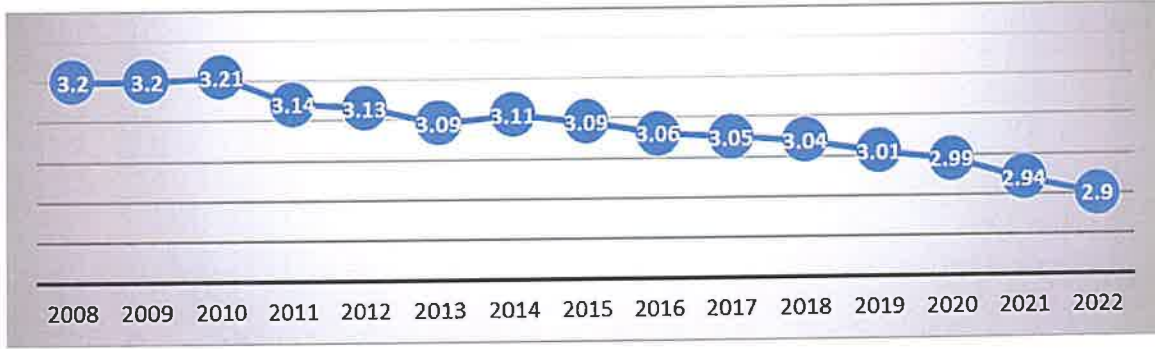


Sonuç olarak, 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile onaylı imar planı ana ulaşım sistemi kararlarını olumsuz yönde etkileyecek planlama kararları üretilmemiştir.

#### 4. Nüfus Yoğunlukları

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile toplam 24.118,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı önerilmiş olup; yapılaşma koşulları Emsal: 1.20, Y<sub>ençok</sub>: 12.50 metre olarak düzenlenmiştir.

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



Grafik 1: Kavaklıdere Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü Değişim Grafiği

TOKİ proje alanında toplam 240 adet konut projesi olup; buradan nüfus; 240 adet konut x 3,0 (2,9 kişi başı hane halkı sayısının üste yuvarlanmış verisi) = 720 kişi hesaplanmıştır.

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile toplam 720 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.

#### 5. Sosyal ve Teknik Altyapı

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğin 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 Çayboyu Mahalle bütününe kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken, gerekli kurum ve kuruluşlara görüşleri sorulmuş ve gerekli tüm sosyal ve teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Meri mevzuat uyarınca 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planına esas olmak üzere alınan Resmi Kurum ve Kuruluş görüşleri neticesinde;

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 13.04.2022 tarih ve 55616 sayılı yazısına istinaden tapunun 260 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinden geçen Çayboyu Mahallesinin içme-kullanma suyu ihtiyacını karşılayan terfi, isale ve şebeke hatları geçmekte olup, yazı ekinde Kavaklıdere Belediye Başkanlığına gönderilen hatlar, 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifine işlenmiştir.

Söz konusu yazıda bahse konu hatların geçtiği güzergahların yol veya kullanımına mâni olmayacak kamusal alanlarda bırakılması istenmiştir. Ancak söz konusu hat güzergahlarının kamusal alanlarda bırakılması, konut alanlarını bölceğinden bahisle, inşaat sırasında bu hatların mutlak suretle korunacağına dair plan hükmü düzenlenmiştir.

Aynı yazıda bahsi geçen planlama alanının batısındaki içme-kullanma suyu deposuna ulaşımı sağlayan yol güzergahına; tapunun 260 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinden düzenlenmek suretiyle, taşınmaz içerisinde kalan kısmı için alternatif güzergâh düzenlenmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün tapunun 260 ada, 7 parsel ile ilişkin yukarıdaki yazısı ve tapunun 314 ada, 20 parsel ile ilişkin 13.04.2022 tarih ve 55615 sayılı yazısına istinaden, her iki taşınmazda da ayrı ayrı düzenlenmek üzere, planlama alanı içerisinde ileride atıksuların bertarafı ve/veya altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirlenen standartlara göre, yola cepheli "Teknik Altyapı (TA)" alanları düzenlenmiştir.

Bahse konu Teknik Altyapı Alanlarında yapılaşma koşulları, tesisin teknik gereksinimleri doğrultusunda ilgili İdare (MUSKİ) tarafından belirlenecektir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'na hitaplı 314 ada, 20 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin 20.04.2022 tarih ve 2215635 sayılı yazısında, yazı ekinde gönderilen küçük kuru dere yatağında yapılaşmaya gidilmemesi belirtilmiştir. Bu bahisle söz konusu yazı ekinde gönderilen alan; 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde "Park" olarak düzenlenmiş olup, bu alanda yapılaşma olmayacaktır.



*Görsel 12: DSİ Yazısı Eki Küçük Kuru Dere Yatağı*

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin;

- Tapunun 260 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin 12.04.2022 tarih ve BS463F1SHK Barkod numaralı yazısına istinaden plan çalışması sonrasında oluşacak nüfusun enerji ihtiyacının karşılanabilmesi, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi amacıyla, yola cepheli, çekme mesafeleri hariç  $4 \times 9 = 36 \text{ m}^2$  yüzölçümlü **1 adet trafo yeri**;
- Tapunun 314 ada, 20 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin 12.04.2022 tarih ve BS963F1BM7 Barkod numaralı yazısına istinaden plan çalışması sonrasında oluşacak nüfusun enerji ihtiyacının karşılanabilmesi, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi amacıyla, yola cepheli, çekme mesafeleri hariç  $4 \times 9 = 36 \text{ m}^2$  yüzölçümlü **2 adet trafo yeri düzenlenmiştir.**

## 6. Arazi Kullanım Kararları

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

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

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

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

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

Diğer yandan teklif plan ile meydana gelen 720 kişilik nüfusun ihtiyacı olacak park ve yeşil alanlar, genel otopark alanları, sosyal altyapı alanları, teknik altyapı alanları; ilgili meri mevzuatlar ile resmi kurum ve kuruluş görüşlerinde belirlenen standart ve kriterlere, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak ayrılmıştır.

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, ilave plan onama sınırı içinde ayrılan **8.209,18 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü “**Park**” alanı, nüfus için fazlasıyla yeterlidir (**ayrılması gereken en az yeşil alan miktarı nüfus x 10 m<sup>2</sup> = 7.200 m<sup>2</sup>**).

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifiyle 720 kişilik nüfusun ihtiyacı olacak Kreş, Gündüz Bakımevi Alanı, yine 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 “Kreş, Gündüz Bakımevi Alanı”, bir cephesinden taşıt yoluna,

diğer üç cephesinden de yaya yollarına cepheli olarak düzenlenmiş olup hem taşıt ile ulaşımı kolay hem de yaya yolları ile çevrelenerek yaya trafik güvenliğinin sağlanması hedeflenmiştir.

Kullanım	Alan (m <sup>2</sup> )	MPYY EK-2 Standart m <sup>2</sup> /kişi	Plan Teklifi m <sup>2</sup> /kişi
	Teklif		
Gelişme Konut Alanı (TOKİ Proje Alanı)	24.118,71	-	-
Kreş, Gündüz Bakımevi	1.506,51	0,50	2,09
Park Alanı	8.209,18	10,00	11,40
Trafo Alanı	273,11	-(1)	-
Teknik Altyapı Alanı	1.095,77	1,00 (1)	1,52
Yol ve Genel Otopark Alanı	9.076,71	-	-
<b>Toplam Planlama Alanı</b>	<b>44.279,99</b>	-	-
<b>Açıklamalar:</b> <i>(1) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunun Açıklamalar kısmında Teknik Altyapı alanının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecek denilmektedir. Bu kapsamda teklif planda düzenlenen Teknik Altyapı ve Trafo Alanının yüzölçümü, MUSKİ ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin kurum görüşünde talep ettiği alan doğrultusunda düzenlenmiştir.</i>			

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

## 7. Şehircilik İlke ve Esasları

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

Sonuç olarak; hem ülkemizde hem de Muğla Bölgesinde artan konut arz sorununa çözüm olarak, arz/talep dengesinin korunması hedefiyle; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca (TOKİ) alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması amacıyla “**Gelişme Konut Alanı (5. Etap TOKİ)**” amaçlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



*Görsel 11: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama 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 (5. Etap TOKİ Toplu Konut Alanı)** amaçlı **1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu** hazırlanmıştır.

ALİ ÖZDEN GÜRBUZ  
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)  
Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gam: 0 532 296 29 89  
E-mail: aliozden@plancima.com.tr



ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ  
ŞEHİR PLANÇISI (İ.T.Ü.)

tel: 0 252 212 44 13 (2 Hat) GSM: 0 532 296 29 69  
e-mail: hckaimarplanlari@hotmail.com

TEKİN KARAYEN  
ŞEHİR PLANÇISI

Ali Sarhan ERİL  
ŞEHİR PLANÇISI

Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi  
260/7 ve 314/20 Ada/Parsellere ilişkin 1/1.000  
ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 31 sayfadır.-

