

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, MENTEŞE MAHALLESİ
577 ADA, 36 PARSEL
YERLEŞİK KONUT ALANI (TOKİ TOPLU KONUT ALANI) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

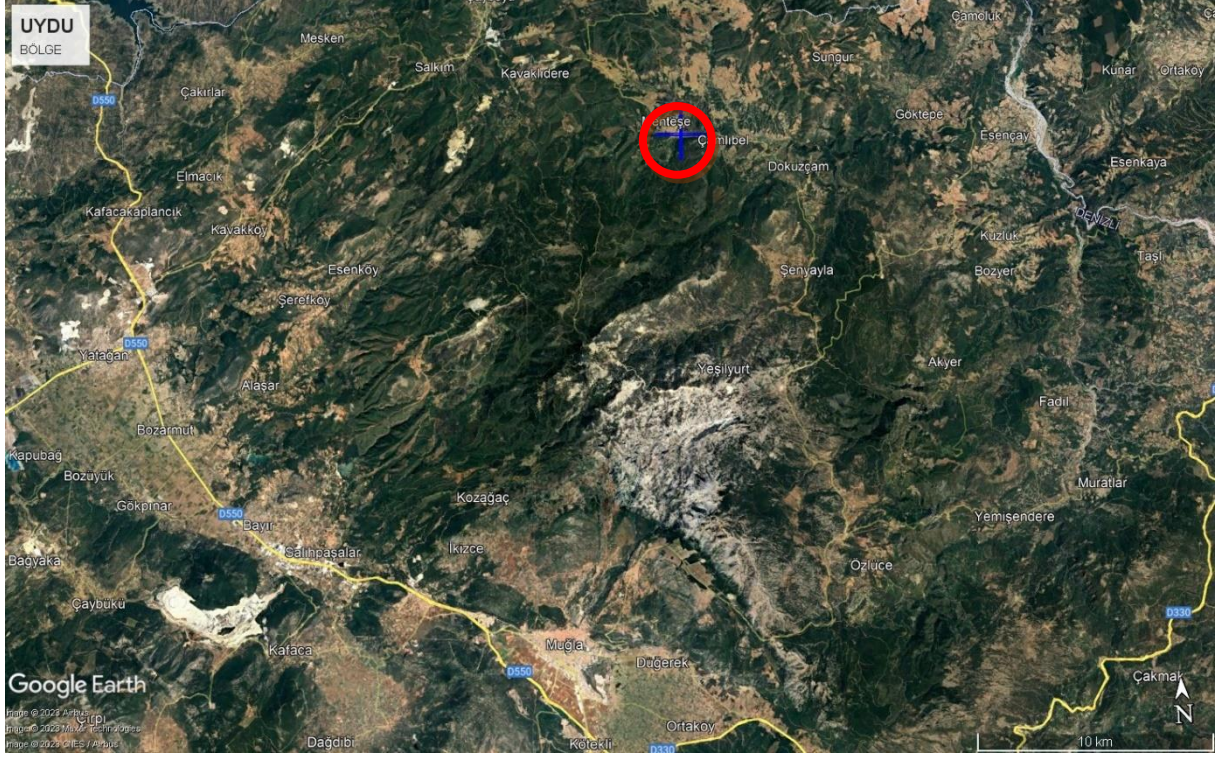


İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
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)	4
2. MÜLKİYET BİLGİSİ	5
Görsel 4: Tapu Bilgisi	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	6
Görsel 5: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	7
Görsel 6: Onaylı 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği	8
Görsel 7: Sayısallaştırılmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği	9
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	9
Görsel 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği	10
Görsel 8: Sayısallaştırılmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	11
5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	12
6. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	12
Görsel 9: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası	13
Görsel 10: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	14
7. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	15
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	15
9. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	15
10. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	15
Tablo 1: Karşılaştırmalı Nüfus/Yoğunluk Tablosu	19
Tablo 2: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	21
Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	23

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kavaklıdere, **Muğla** şehir merkezine yaklaşık **50 km** uzaklıkta yer almaktadır. Menteşe mahallesi de Kavaklıdere ilçe merkezinin yaklaşık 8.5 km güneydoğusunda yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Bozdoğan-Yatağan yoluna sapılmak suretiyle, akabinde de Kavaklıdere ilçe merkezine devam edilerek ulaşılabilir.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



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



Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan taşınmaz, tapunun 577 ada, 36 parsel numarasında kayıtlı “Tarla” niteliğinde bulunan 5.340,53 m² yüzölçümlü “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” mülkiyetinde bulunan taşınmazın tarım alanı dışında kalan kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanının çevresinde özel mülkiyete konu taşınmazlar bulunmakta olup, plan değişikliği sonrası özel mülkiyete konu taşınmazlarda herhangi farklı bir arazi kullanım kararı getirilmemiştir.



T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:Avalaşmaz	Ada / Parsel	:577 / 36
Zemin No	:106955814	Alan Alanı	:5340.53
İlçe	:MUĞLA / KAVAKLIDERE	Nitelik	:Tarla
Kurum Adı	:Kavaklıdere	Taşınmaz Durumu	:Aktif
Mahalle / Köy Adı	:MENTEŞE M		
Mevki	:Halkı Değış		
Cilt / Sayfa No	:10 / 973		

HİSSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Payı / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yatırım No	Edinme Şekli
(SN:3485) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) MÜHÜRÜ 14302	1.000 / 1.000	22.05/2023		Paylı Mülkiyet (Ortaklık)	2021	Satış
ŞERH BİLGİSİ –						
BEYAN BİLGİSİ –						
İRTİFAK BİLGİSİ –						
REHİN BİLGİSİ –						

Takibi Sorgu Zamanı : 15/10/2024 10:54 AM

Görsel 4: Tapu Bilgisi

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanımında kalmaktadır.

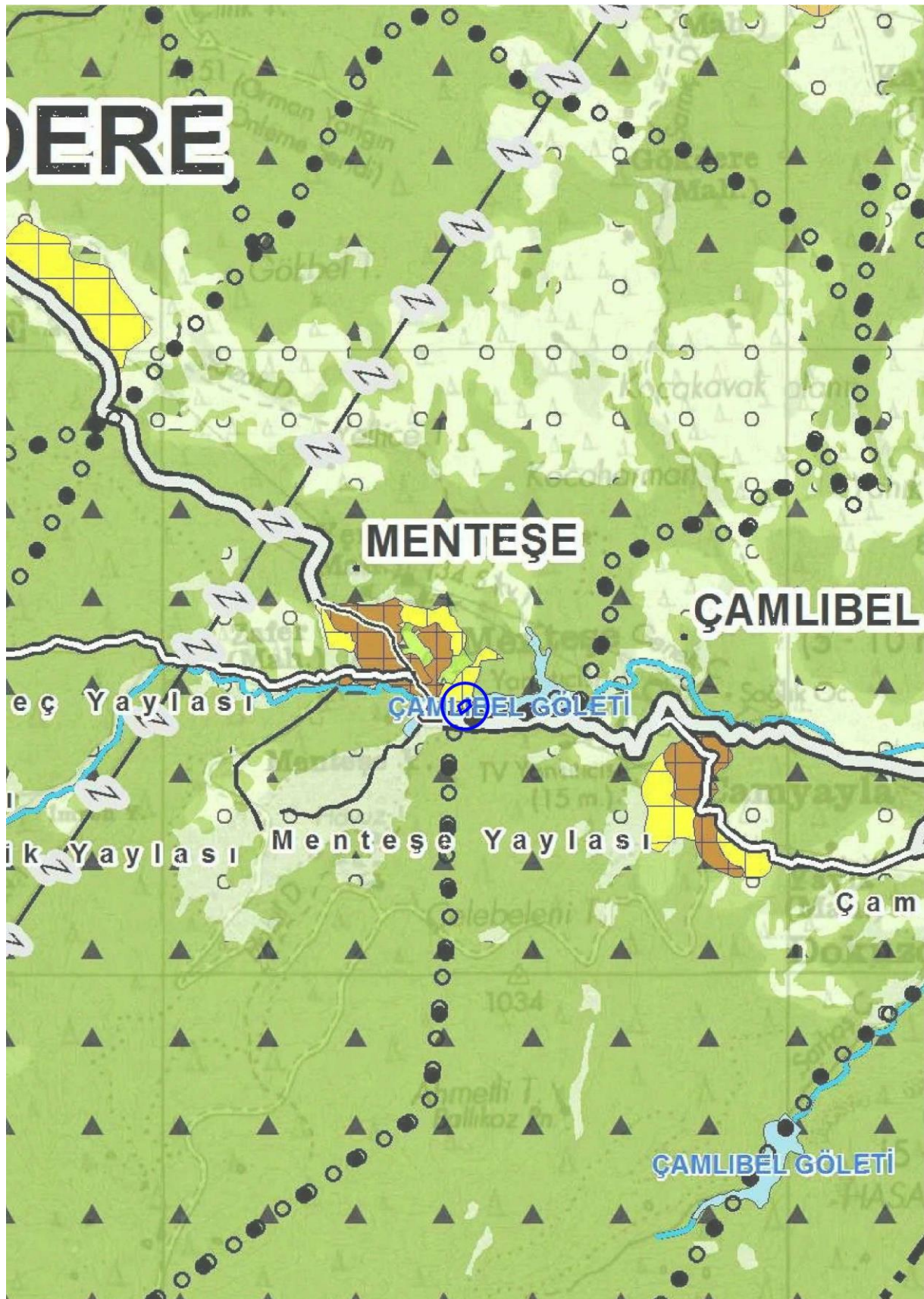
Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

Planlama alanını kapsayan üst ölçekli Nazım İmar Planı, dönemin mevzuatına uygun olarak, İller Bankası tarafından 01.09.1798 tarihinde **1/2000 Ölçekli mevzii koordinat** sisteminde hazırlanmış olan halihazır harita üzerinde hazırlanarak onaylanmıştır.

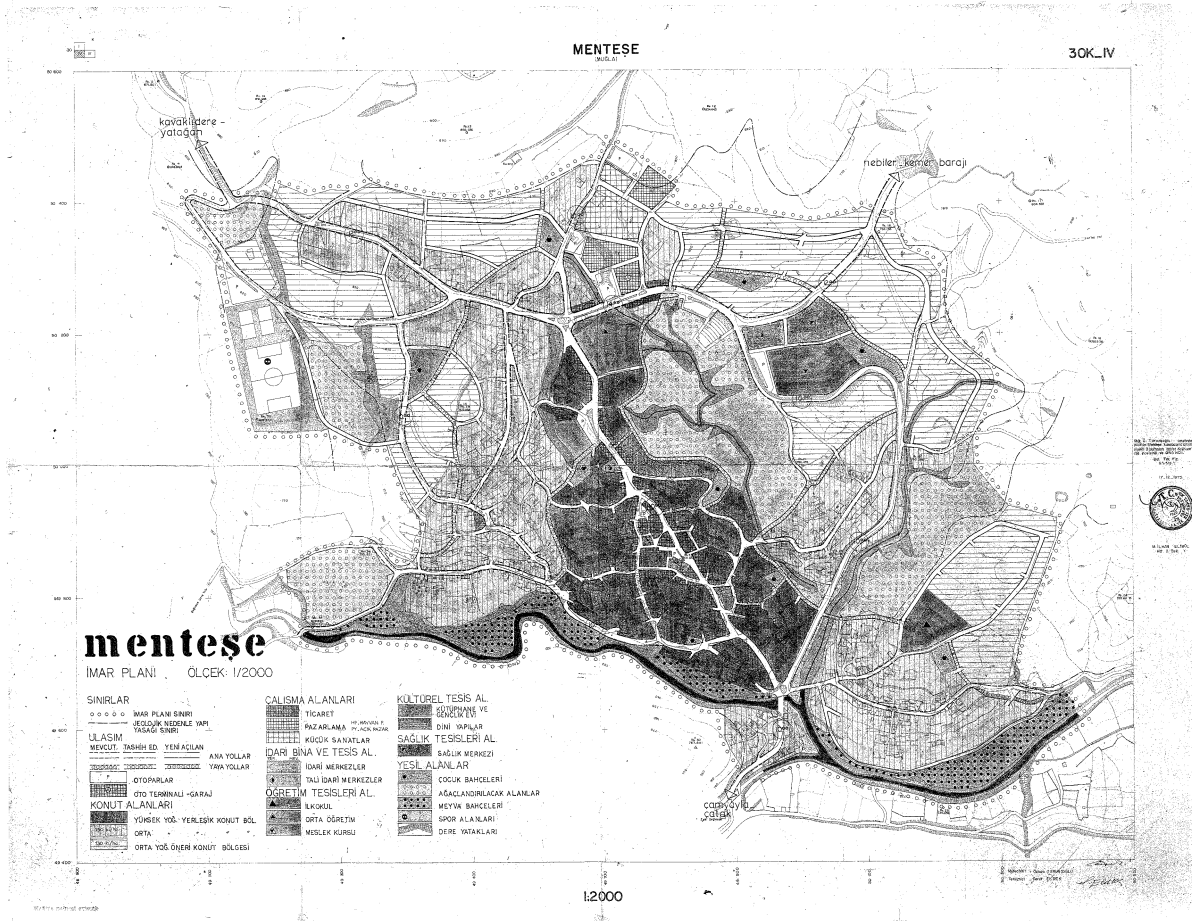
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planlarına Dair Esaslar” kısmında “İmar Planı İlkeleri” bölümünde 21. Maddesi “(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, **en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir.** Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.” hükmü kapsamında teklif imar planı, güncel ITRF koordinat sisteminde hazırlanmış olan 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Paftası üzerinde hazırlanmıştır.

Dolayısıyla, onaylı 1/2000 ölçekli mevzii koordinat sisteminde hazırlanarak onaylanan Nazım İmar Planı çizimi sayısallaştırılarak, güncel ITRF koordinat sistemine dönüşümü yapılarak aktarımı yapılmıştır. Onaylı pafta taraması ile sayısal çizim görselleri aşağıda yer almaktadır.

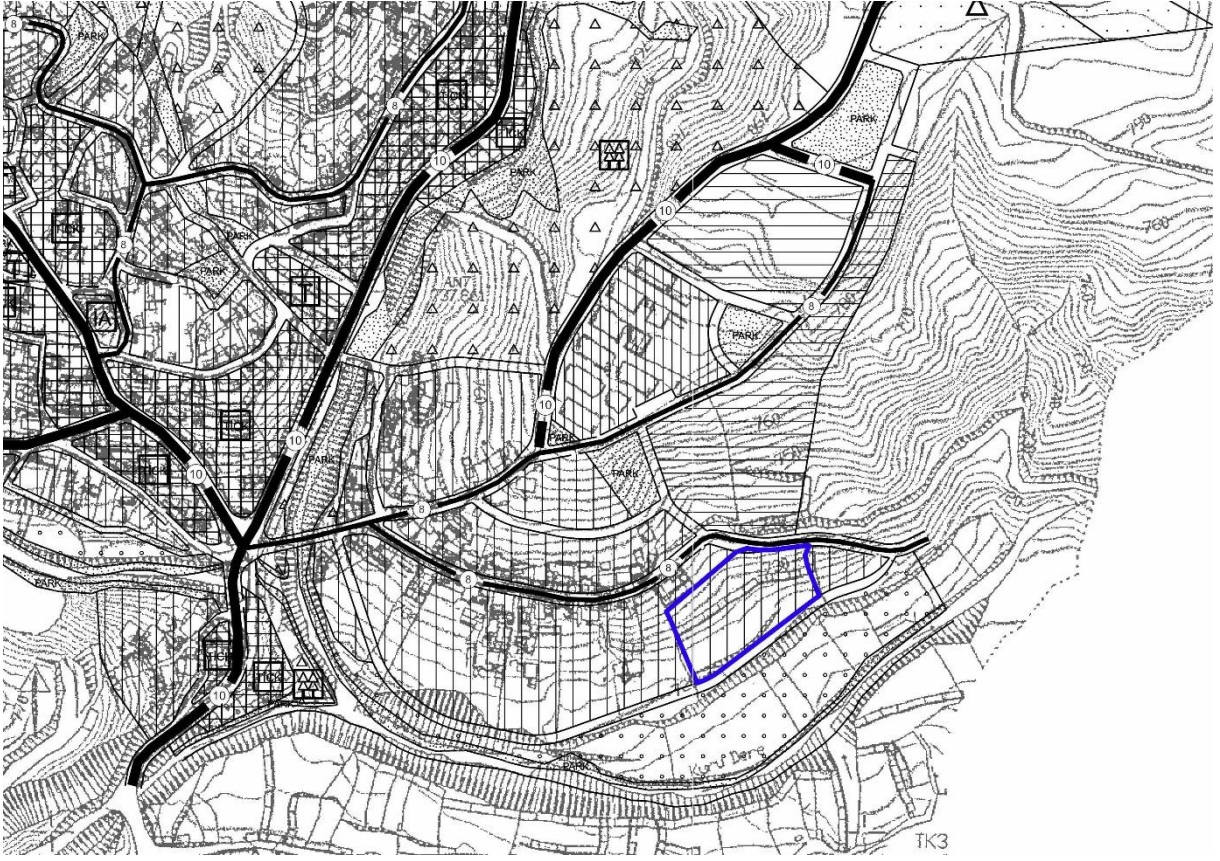
Bahse konu onaylı 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “**Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Bölgesi**” tanımlı alanda kalmaktadır.



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



Görsel 6: Onaylı 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği



Görsel 7: Sayısallaştırılmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

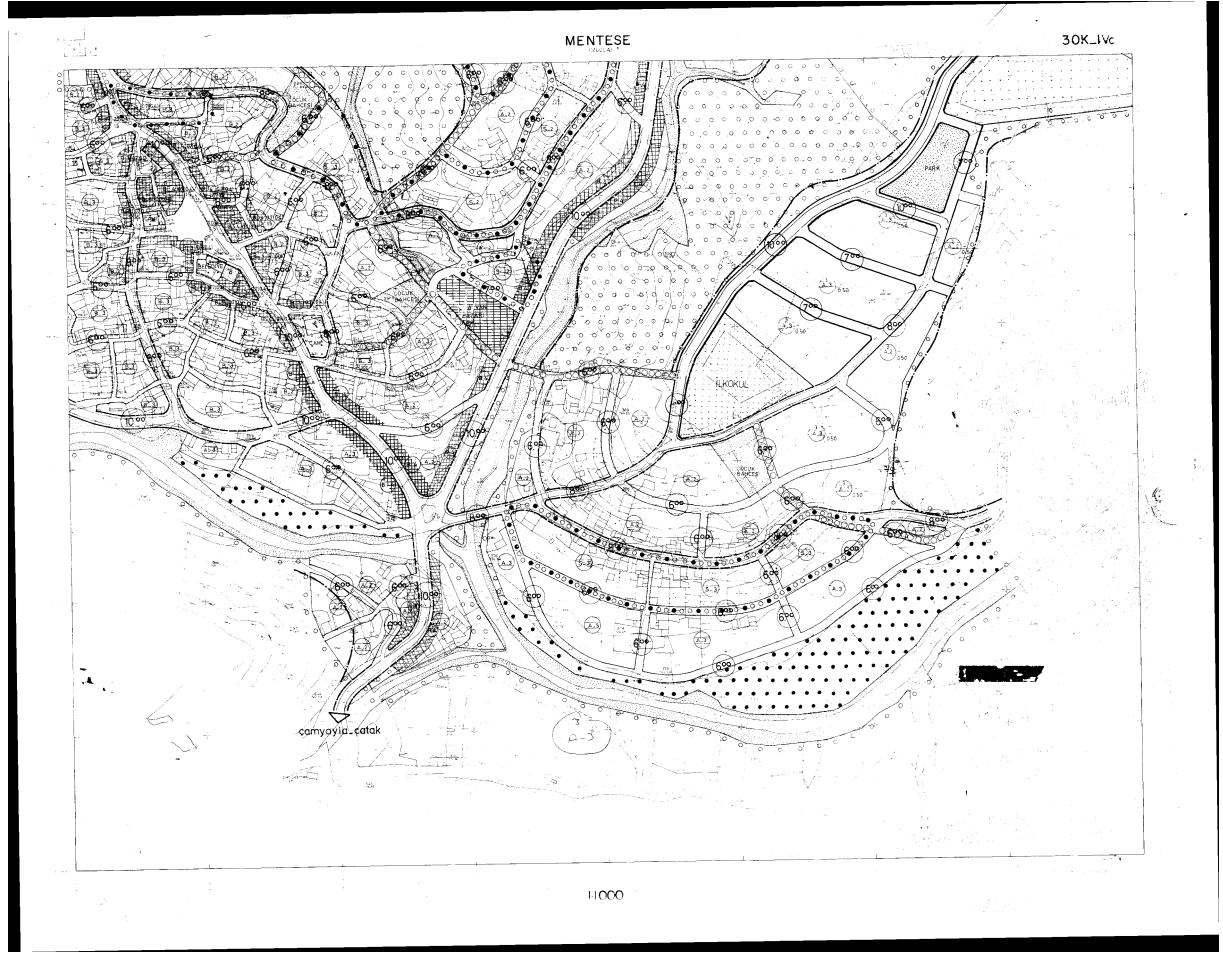
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazların tamamı; İller Bankası tarafından 01.09.1798 tarihinde mevzii koordinat sisteminde onaylanan Menteşe Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

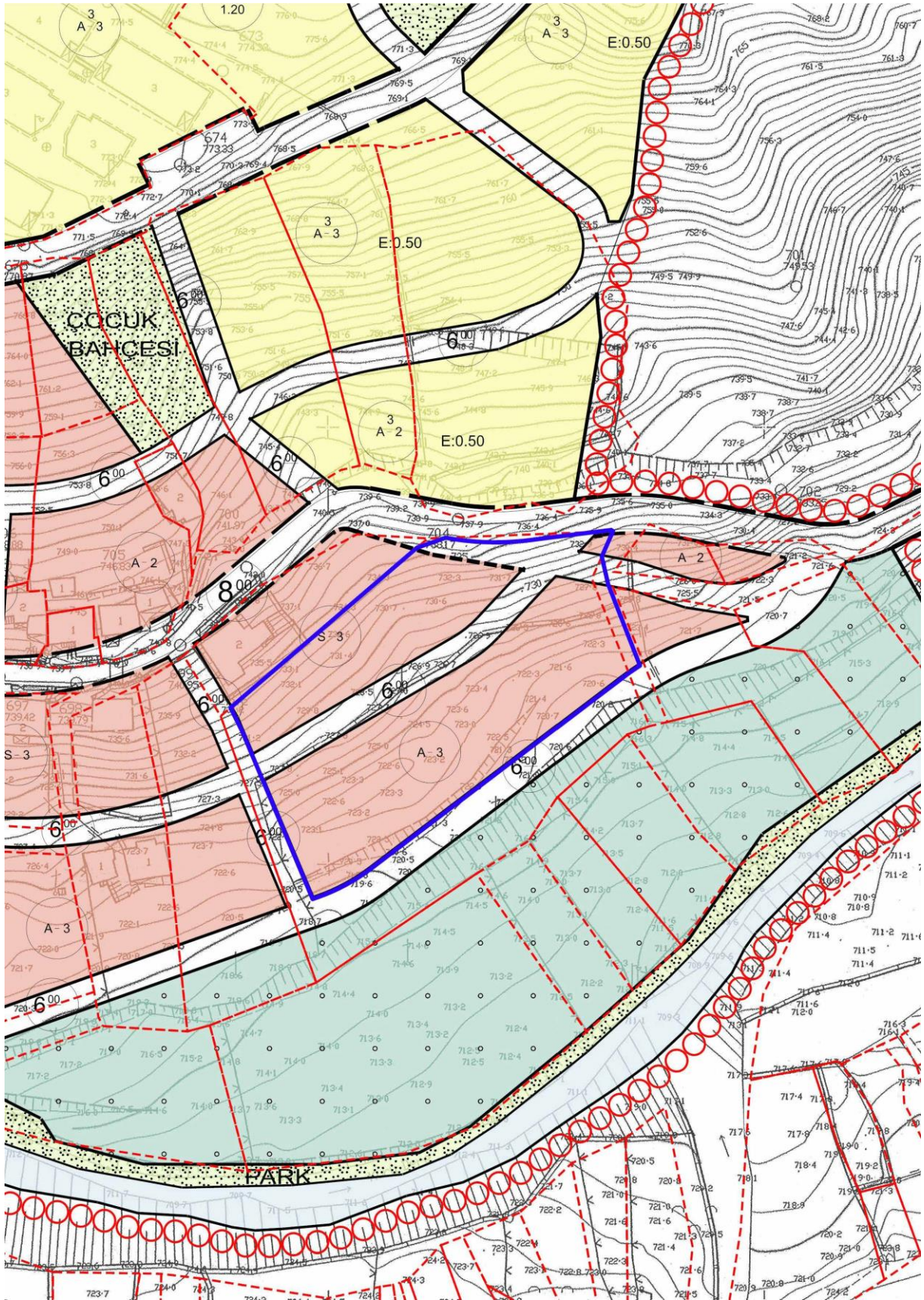
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planlarına Dair Esaslar” kısmında “İmar Planı İlkeleri” bölümünde 21. Maddesi “(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, **en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir.** Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.” hükmü kapsamında teklif imar planı, güncel ITRF koordinat sisteminde hazırlanmış olan 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Paftası üzerinde hazırlanmıştır.

Dolayısıyla, mevzii koordinat sisteminde onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çizimi sayısallaştırılarak, güncel ITRF koordinat sistemine dönüşümü yapılarak aktarımı yapılmıştır. Onaylı pafta taraması ile sayısal çizim görselleri aşağıda yer almaktadır.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında A-2, A-3 ve S-3 yapılaşma koşullu Yerleşik Konut Alanı ve Yaya Yolu kullanımlarında yer almaktadır.



Görsel 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği



Görsel 8: Sayısallaştırılmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na 17.05.2012 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli **N20-b-09-c-2-d** Hâlihazır Harita Paftası üzerine çizilmiştir.

6. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 21.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı ve geniş çevresi Qym olarak simgelenmiş Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu Formasyonundan oluşmaktadır. Formasyon genel olarak siltli kum ve killi kum ile temsil edilmektedir. Çevrede yer yer taşınmış blok boyutunda konglomera birimler de gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ile çevre gözlemlerinde de söz konusu siltli/killi kum birim tespit edilmiştir.

İnceleme alanı parsel de gözlenen birim genel olarak mühendislik problemleri yaratacak potansiyele sahip değildir. Fakat heyelan, göçme vb kütle hareketlerine sebep olabilecek bir eğim ve morfoloji mevcuttur. İnceleme alanının kuzey cephesi dik bir yamaç morfolojisine sahiptir. Bu yamaç yapısının hemen üstüne stabilize bir yol ve konut amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Söz konusu unsurlarla can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirler alınmalıdır.

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

Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Stabilite Sorunları Açısından Önlemleri Alanlar:

İnceleme alanının tamamı genel olarak siltli kum ve killi kum ile temsil edilmektedir. Çevrede yer yer taşınmış blok boyutunda konglomera birimler de gözlenmiştir. 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 yüksek eğimli şevin üst noktasında konut amaçlı bir yapı ve stabilize bir yol bulunması sebebiyle, inceleme alanının tamamının Ö.A. 2.1. olarak ayrılması uygun görülmüştür. Bu alanlarda;

- Ankraj, ardgermeli kazıklar vb. stabilite arttırıcı uygulamalar ile şevlerin stabilitesi arttırılmalıdır.
- Yoğun yağışlarda yağmur sularının şev dayanımlarını azaltmaması için drenaj ağları kurulmalıdır.
- Şev topuklarında istinat duvarı gibi destekleyici yapılar yapılmalıdır.
- Hazırlanacak zemin etüt raporunda detaylı stabilize analizleri yapılmalı ve yapılara uygun temel tipleri önerilmelidir.
- Eğim derecesi yüksek bölgelerde teraslama kazıkları ile kademeler oluşturulmalı ve kütle hareketlerine karşı önlem alınmalıdır.
- Çalışmalar sırasında şev topuklarına müdahale edilmemelidir.
- Mümkün olan bölgelerde tehlike arz eden şevlerin eğim açılarının düşürülmesi, mümkün değilse çam gibi köklü bitkilerle doğal dayanım kazandırılmalıdır.

- Yüksek kotlu bölgelerde gözlenen serbest haldeki büyük kaya kütleleri, kırıcılarla parçalanarak uzaklaştırılmalıdır.
- Bu bölgelerden akışa geçmesi muhtemel yağış ve yüzey sularının düşük kotlardaki yapılara zarar vermemesi için gerekli drenaj ağları kurulmalıdır.
- Yapılacak binaların Türkiye bina deprem yönetmeliği uyarınca kategori-2 veya kategori-3 kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	
PROJE SAHİBİ: KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
	
PROJE ADI: KAVAKLIDERE İLÇESİ MENTEŞE MAHALLESİ 577 ADA 36 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ	
PAFTALAR: 1/5000 : N20-b-09-c 1/1000 : N20-b-09-c-2-d	
HAZIRLAYAN FİRMA: ERG JEOTEKNİK JEOLojİ DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	
	
SORUMLU MÜHENDİSLER	
HASAN ŞARLAK JEOLojİ MÜHENDİSİ	ÖZKAN KÜÇÜK JEOFİZİK MÜHENDİSİ
AĞUSTOS - 2024	

Görsel 9: Jeolojik Etüt Kapak Sayfası

İLİ	MUĞLA
İLÇE	KAVAKLIDERE
BELDE	---
KÖY/MAH	MENTEŞE
MEVKİİ	HAVRI DERESİ
PAFTA 1 Adet 1/5000 Ölçekli 1 Adet 1/1000 Ölçekli	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-B-09-C 1/1000 ÖLÇEKLİ : N20-B-09-C-2-D
ADA	577
PARSEL	36 (VE ÇEVRESİ)
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.

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

18./10/2024


Selçuk ORAK
(JEOLJİ YÜK. MÜH.)

18./10/2024


Hürdoğan GÖZCÜ
(JEOFİZİK MÜH.)

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

18./10/2024


Selçuk ORAK
(JEOLJİ YÜK. MÜH.)

18./10/2024


Ali GÜLOĞLU
(JEOLJİ MÜH.)

18./10/2024


Hürdoğan GÖZCÜ
(JEOFİZİK MÜH.)

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

21./10/2024


Melike ÖZER
ŞUBE MÜDÜRÜ V.

21./10/2024


Yusuf SARIKAYA
İL MÜDÜR YRD.

ONAY

21./10/2024

Ömer BOLAT
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

Görsel 10: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

7. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine altlık olarak kullanılması amacıyla; plan değişikliği 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 hazırlanmış ve rapor ekinde sunulmaktadır.

8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi *“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.”* uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, plan dosyası ekinde harici olarak sunulmaktadır.

Söz konusu rapor, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Taslağı Ek-3 Rapor Formatında hazırlanmıştır.

9. 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.

10. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Kavaklıdere ilçesi Muğla il merkezine yaklaşık 50 km uzaklıktadır. Menteşe mahallesi de yine yerleşik nüfusun bölgede yoğun olarak yaşadığı bir bölgedir. Bölgenin bu konumu da sosyal-kültürel dokuyu etkileyerek, tarımsal ürünlerin pazarlanması ve tüketicilerle direkt buluşturulması gibi ticari faaliyetlerin daha çok bu yerleşmelerde gerçekleştirilmesi gibi ticari alışkanlıklar oluşturmaktadır. Bu durum da ilçe merkezinde ve hinterlandında bulunan Menteşe gibi mahallelerinde sosyal konut alanları üretimini zorunlu kılmaktadır.

Bu nedenle;

1. Bölgenin konumu itibarıyla en yakın kentsel yerleşmelere (Yatağan ve Muğla) uzaklığı nedeniyle ulaşım giderlerinin en aza indirilmesi adına bölgede (Kavaklıdere, Çayboyu, Menteşe, Çamyayla) TOKİ öncülüğünde sosyal konut arzları sağlanması,
2. Yine ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek,

hedefleriyle, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Menteşe Mahallesi'nde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından “250.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması amacıyla

“Yerleşik Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

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

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

Söz konusu planlama alanının tamamı, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Gelişme Alanı lekesinde yer almaktadır.

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.

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.

2. Onaylı İmar Planı/Mevcut Yerleşme Kullanım Kararları

Yerleşik Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni

Planının 7.48 hükmü çerçevesinde, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak, kamu mülkiyetleri içerisinde düzenlenmek suretiyle hazırlanmıştır.

TOKİ Toplu Konut Alanı yapılmak istenen kısımda, onaylı imar planındaki ana ulaşım akslarında kısıtlılık olmayacak ve çevre ve imar bütünlüğüne aykırılık teşkil etmeyecek şekilde, **ulaşım sürekliliğinin devamının sağlanması dikkate alınarak planlama anlayışı** geliştirilmiştir.

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

3. Kentsel Ulaşım

Planlama alanının kuzey kısmı, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 8 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli olup, alanın ortasından, güneyinden ve batısından 6 metre genişliğinde yaya yollarına geçmektedir.

Yerleşik Konut Alanı olarak düzenlenen imar adasının, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve 256113 sayılı yazısına istinaden parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması gerektiği için onaylı imar planındaki 8 metre genişliğinde taşıt izi, konut imar adasına cepheli olacak şekilde genel otopark alanına doğru devam ettirilerek gerekli teknik şartlar sağlanmıştır.

Düzenlenen taşıt yolunda arazinin topografyası da göz önünde bulundurularak düzenlemeler yapılmıştır.

Düzenlenen taşıt yolunun devamında da “Genel Otopark” düzenlemesi yapılmıştır. Genel otopark düzenlemesi ve dönüş kurbu ile ulaşımın sürekliliği sağlanmıştır. Düzenlenen taşıt yolunun, planlama alanında yer alacak kullanımların trafik yoğunluğunu kaldırabileceği öngörülmüştür.

Menteşe yerleşmesinin genel topografik özellikleri, mülkiyet ve yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak dönemin mevzuatına göre hazırlanan ve İller Bankası tarafından 01.09.1798 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 8 metre genişliğinde taşıt yolları planlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile bahse konu taşıt yolundan servis alabilecek şekilde taşıt yolu ve Genel Otopark Alanı düzenlenmiştir.

Bahsedildiği gibi yerleşmenin büyük bir kısmında alanın topografik özellikleri, mülkiyet ve yapılaşma durumu kapsamında 8 metre genişliğinde taşıt yolları planlı olup, teklif imar planı kapsamı göz önünde bulundurulduğunda bu yolların tamamının 10 metreye çıkarılması mümkün olmamaktadır.

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

4. Nüfus Yoğunlukları

Kavaklıdere ilçesinin 2023 yılı TÜİK Ortalama Hanehalkı Büyüklüğüne göre ortalama hane halkı 2,91'dir (Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>).

Onaylı imar planında S-3 yapılaşma koşullu 1.159,39 m² Yerleşik Konut Alanı, A-3 yapılaşma koşullu 2.418,43 m² Yerleşik Konut Alanı ve kuzeyde de A-2 yapılaşma koşullu 25,12 m² Yerleşik Konut Alanı olmak üzere **toplam konut alanı 3.602,94 m²'dir.**

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile toplam 2.900,94 m² yüzölçümlü, Emsal: 1.50, Y_{ençok}: 4 kat yapılaşma koşullu Yerleşik Konut Alanı (TOKİ Konut Alanı) düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapı Piyesleri ve Ölçüleri başlıklı 29. Maddesinde her müstakil konutta 1 oturma odası (12,00 m²), 1 yatak odası (9,00 m²), 1 mutfak veya yemek pişirme yeri (3,30 m²), 1 banyo veya yıkanma yeri (3,00 m²), 1 tuvalet (1,20 m²) olması zorunluluğu bulunmaktadır. Buradan bir müstakil konutta yer alabilecek en az net alan 28,50 m² olarak hesaplanmaktadır. Yine Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğine göre emsal harici %30 inşaat alanı da eklendiğinde, ortalama hane halkı büyüklüğünün, tam sayıya yuvarlanmış hali 3 ile çarpıldığında $(28,50 + (28,50 \times 0,30)) \times 3 = 111,15$ ortalama hane yüzölçümü çıkmaktadır.

Planlama alanında yer alan konut alanında; 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 120 m²'ye tekabül ettiği kabul edilmiştir.**

Ortalama hane büyüklüğünün (bağımsız bölüm) 120 m² olduğu kabulü ile; **Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;**

S-3 yapılaşma koşullu, toplam 1.159,39 m² konut alanında;

Konut Alanı x 3 (kat yüksekliği) = 3.478,17 (İnşaat Alanı)

İnşaat Alanı / 120 (bağımsız bölüm m²) = 28,98 (yaklaşık hane sayısı)

Yaklaşık Hane Sayısı x 3 (Ortalama Hane Halkı Sayısı) = 87 kişi (nüfus),

A-3 yapılaşma koşullu, toplam 2.418,43 m² konut alanında;

Konut Alanı x 0.40 (PAİY'ne göre kullanılabilir en fazla taban alanı) = 967,37 m² (Taban İnşaat Alanı)

Taban İnşaat Alanı x 3 (kat yüksekliği) = 2.902,17 (İnşaat Alanı)

İnşaat Alanı / 120 (bağımsız bölüm m²) = 24,18 (yaklaşık hane sayısı)

Yaklaşık Hane Sayısı x 3 (Ortalama Hane Halkı Sayısı) = 75 kişi (nüfus),

A-2 yapılaşma koşullu, toplam 25,12 m² konut alanında;

Konut Alanı x 0.40 (PAİY'ne göre kullanılabilir en fazla taban alanı) = 10,05 m² (Taban İnşaat Alanı)

Taban İnşaat Alanı x 3 (kat yüksekliği) = 30,14 (İnşaat Alanı)

İnşaat Alanı / 120 (bağımsız bölüm m²) = 0,25 (yaklaşık hane sayısı)

Yaklaşık Hane Sayısı x 3 (Ortalama Hane Halkı Sayısı) = 1 kişi (nüfus),

toplam nüfus 163 kişidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile;

Emsal: 1.50 yapılaşma koşullu, toplam 2.900,94 m² TOKİ Toplu konut alanında;

36 (Mimari projeye göre projelendirilen toplam hane sayısı) x 3 (Ortalama Hane Halkı Sayısı) = 108 kişi (nüfus),

toplam nüfus 108 kişidir.

Sonuç olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile toplam nüfus 55 kişi azaltılmıştır.

Toplam 55 kişilik nüfus azalması, Kavaklıdere ilçesinin üst ölçekli Çevre Düzeni Planında projekte edilen nüfusa aykırı olmamakta olup; nüfus projeksiyon kabullerinin üzerinde, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak bir planlama kararları oluşturulmamıştır.

	Onaylı İmar Planı	İmar Planı Değişikliği Teklifi
Nüfus (kişi)	163	108
Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	408	270

Tablo 1: Karşılaştırmalı Nüfus/Yoğunluk Tablosu

5. Sosyal ve Teknik Altyapı

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğın 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 Menteşe mahalle bütününe kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken **gerekli tüm sosyal ve teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.**

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

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün (MUSKİ) 01.12.2023 tarih ve 138727 sayılı yazısına istinaden gerekli plan hükmü düzenlemeleri yapılmıştır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 09.11.2023 tarih ve E.43345 sayılı yazısına istinaden, talep edilen yerlerde, nüfusun enerji ihtiyacının karşılanabilmesi, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi amacıyla, yola cepheli, çekme mesafeleri hariç 4x9=36 m² yüzölçümlü trafo binalarının yer alabileceği **1 adet trafo yeri** düzenlenmiştir.

Teklif plan ile toplam nüfus 55 kişi azaltılmış olup, 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 değişikliği onama sınırı içinde düzenlenen toplam 436,09 m² yüzölçümlü “Park” alanı ile yerleşme bütününe de toplam yeşil alan standardı arttırılmıştır.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 1 adet Genel Otopark alanı düzenlenerek toplam altyapı standardı arttırılmıştır.

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 55 kişilik nüfus azalmasına rağmen, bölgenin ihtiyacı olacak **park ve yeşil alan, genel otopark alanı, trafo alanı ve gerekli yollar;** ilgili meri mevzuatlar ile resmi kurum ve kuruluş görüşlerinde belirlenen standart ve kriterlere, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak ayrılmıştır.

Kullanım	Alan (m ²)		MPYY EK-2 Standart m ² /kişi	Menteşe Mahalle Bütünü İmar Planı m ² /kişi	Plan Değişikliği Teklifi m ² /kişi
	Onaylı İmar Planı	Teklif İmar Planı			
	Nüfus: 163	Nüfus: 108 (-55 kişi)			
Yerleşik Konut Alanı	3.602,94	2.900,94	-	-	-
Park Alanı	-	717,42	10,00	36,7 ⁽²⁾	38,08
Trafo Alanı	-	76,57	-(⁽¹⁾)	-	-
Pasif Yeşil Alan (Refüj)	-	10,78	-	-	-
Yol Alanı	787,84	520,82	-	-	-
Genel Otopark Alanı	-	164,25	-	-	-
Toplam Planlama Alanı	4.390,78	4.390,78	-	-	-
Açıklamalar: ⁽¹⁾ Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunun Açıklamalar kısmında Teknik Altyapı alanının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecek denilmektedir. Bu kapsamda teklif planda düzenlenen Trafo Alanının yüzölçümü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin kurum görüşünde talep ettiği alan doğrultusunda düzenlenmiştir ⁽²⁾ Kişi başı yeşil alan miktarı, onaylı Mentese İmar Planı 'nda hesaplanan nüfus olan 2.037 kişi ile hesaplanan 74.757,90 m ² yeşil alan üzerinden hesaplanmıştır.					

Tablo 2: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

7. Şehircilik İlke ve Esasları ve Meri Mevzuat

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle nüfus azalmasına rağmen, park alanı, ulaşım yolları, sosyal altyapı alanları, otopark 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.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun **Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)** “...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. **Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.**” denilmekte olup hem imar adaları hem de parselin imar adaları içerisinde giren kısımları 1000 m²’den fazladır.

Bununla birlikte teklif plan ile parsel sınırlarında onaylı imar planı adaları arasında yol düzenlemeleri yapılarak yeni imar adaları oluşturulmuş olup yönetmelik hükümlerine aykırı bir düzenleme yapılmadığı değerlendirilmektedir. Yine plan değişikliği teklifi ile toplam nüfus azaltılmasına rağmen aynı hizmet etki alanı içerisinde ilave sosyal ve teknik donatı alanları düzenlenerek toplam altyapı standardı artırılmış ve kamu yararına aykırı bir düzenleme yapılmamıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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.

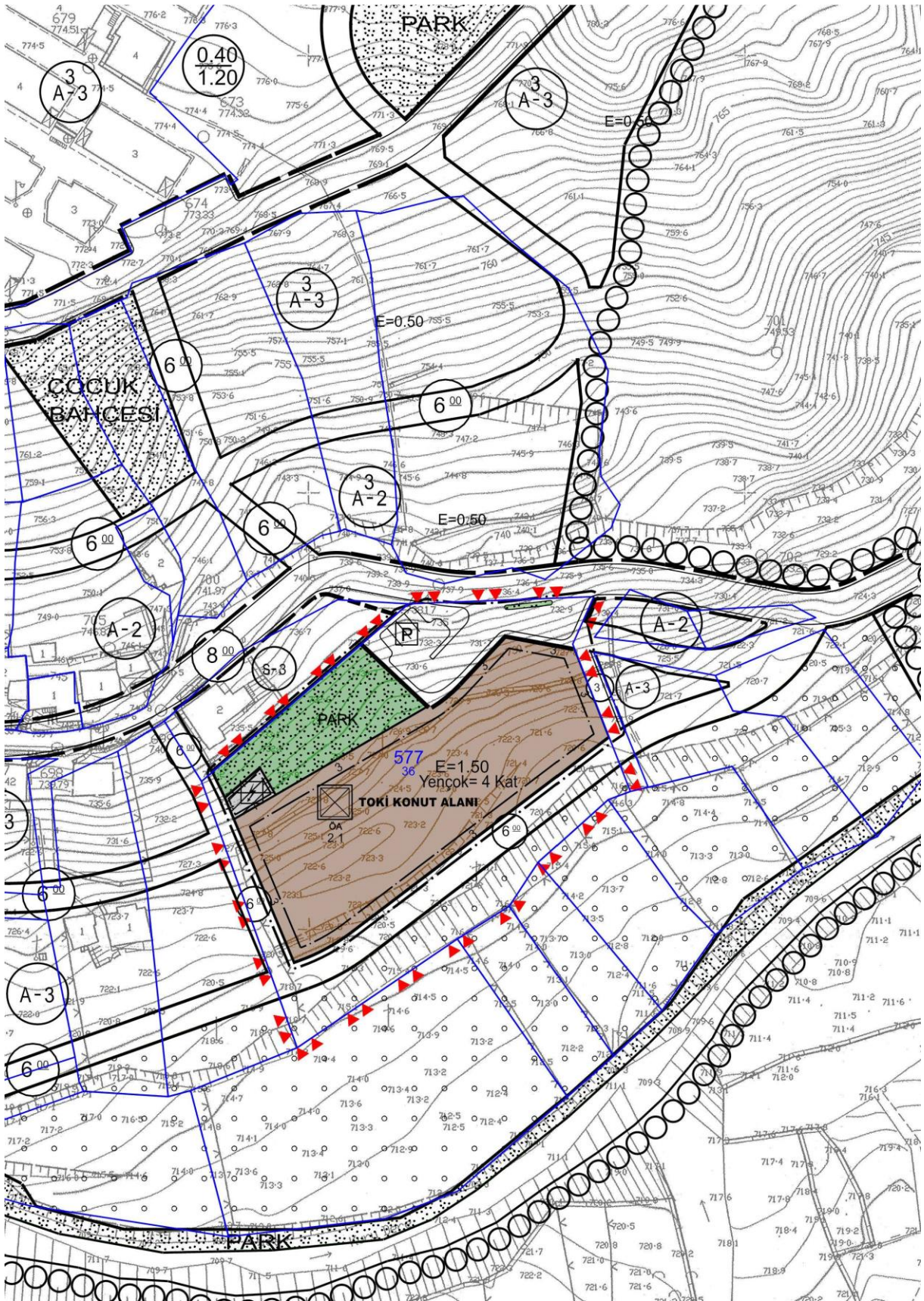
Yapılan düzenlemeler; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26. Maddesinde yer alan;

“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, **sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.**

(2) İmar planlarında **sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.** Yürürlükteki imar planlarında öngörülen **sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.**

(3) .. b) İmar planında yer alan **yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının** ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği **hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması** suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında **yüzölçümü ve konum özellikleri korunur.** Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” **hükümlerinin hiçbirine aykırılık teşkil etmemektedir.**



Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi