

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, BAKIRCILAR MAHALLESİ
GELİŞME KONUT ALANI (TOKİ TOPLU KONUT ALANI) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

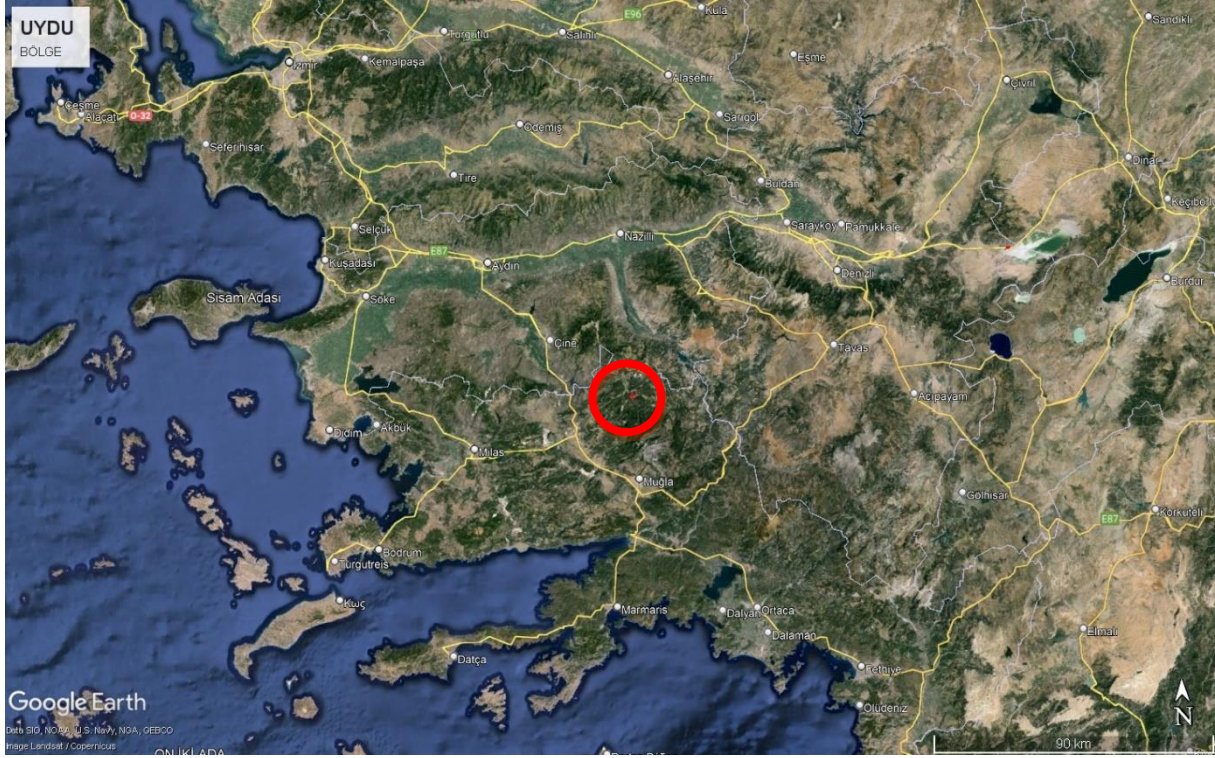


İÇİNDEKİLER

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: Mülkiyet Analizi	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
Görsel 5: Planlama Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	6
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	7
Görsel 6: Kavaklıdere Uygulama İmar Planı	7
5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	7
6. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	7
Görsel 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	9
Görsel 8: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	10
7. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	10
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	10
9. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	11
10. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	11
Tablo 1: Karşılaştırmalı Nüfus/Yoğunluk Tablosu	14
Tablo 2: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	17
Görsel 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	18

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

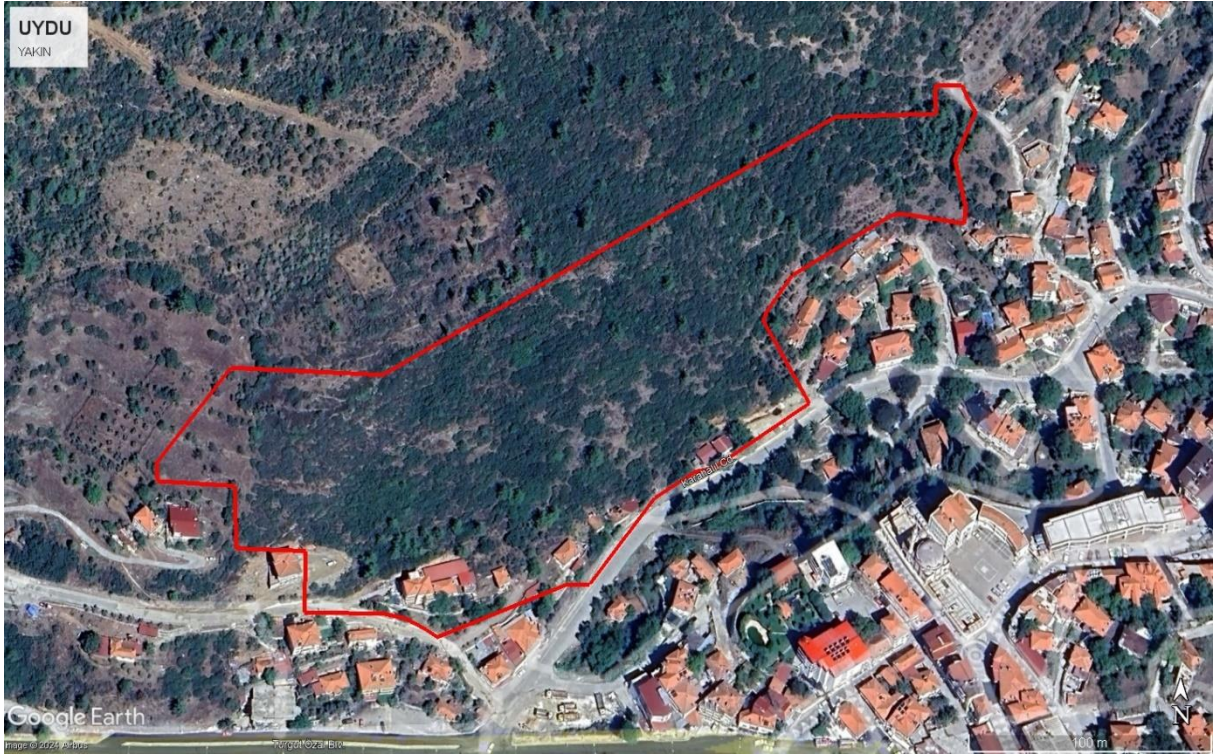
Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kavaklıdere, **Muğla** şehir merkezine yaklaşık **50 km** uzaklıkta yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Bozdoğan-Yatağan yoluna 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)



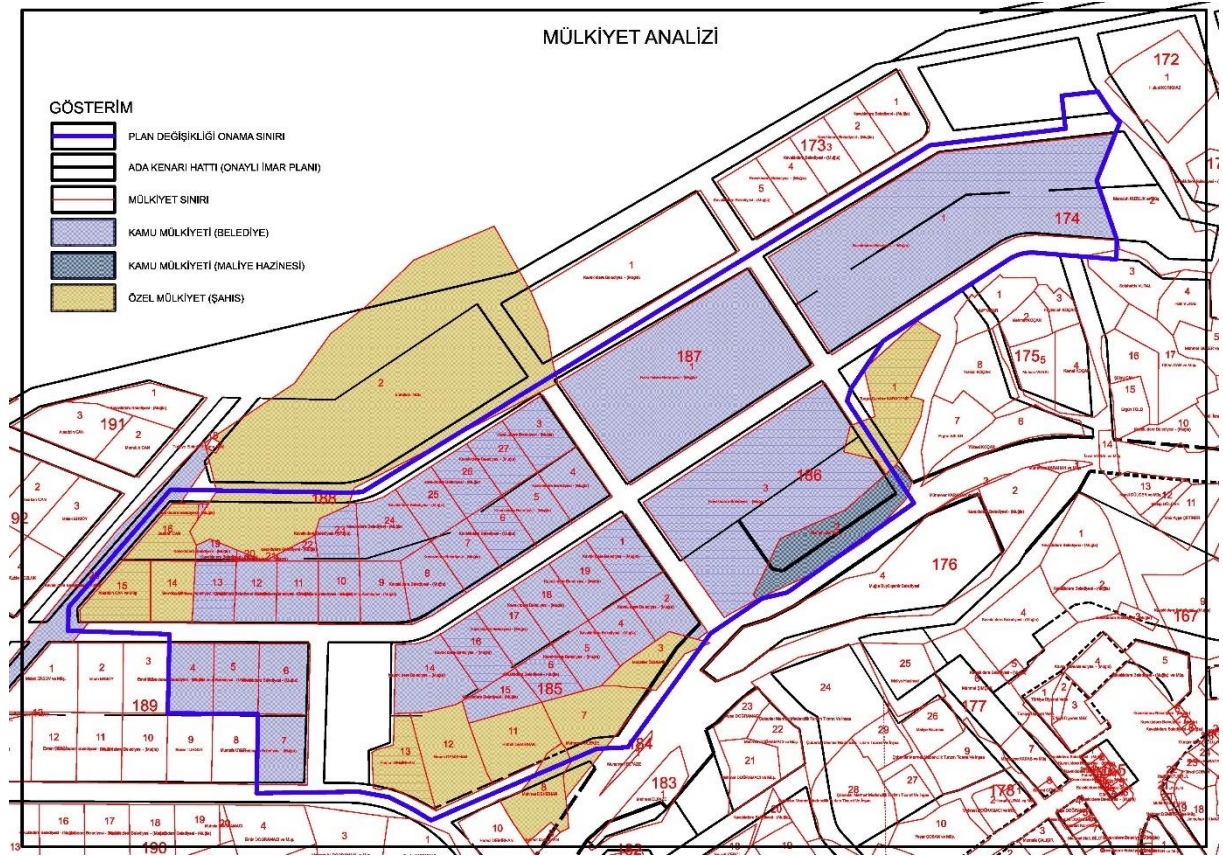
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan taşınmazlar Kavaklıdere Belediye Başkanlığı, Maliye Hazinesi ve Özel Mülkiyete konu taşınmazlardır.

Ancak; özel mülkiyete konu taşınmazlar, imar planı değişikliği onama sınırının ada bazında düzenlenmesi gerekliliğinden dolayı plan değişikliği onama sınırı içerisine dahil edilmiş olup, plan değişikliği ile yeniden düzenlenen imar ada hatları ve kullanımların tamamı kamu mülkiyetindedir. Özel mülkiyete konu taşınmazlarda, plan değişikliği sonrası herhangi farklı bir arazi kullanım kararı getirilmemiştir.

Mülkiyet sahipliliğine ilişkin Mülkiyet Analizi aşağıda sunulmaktadır:

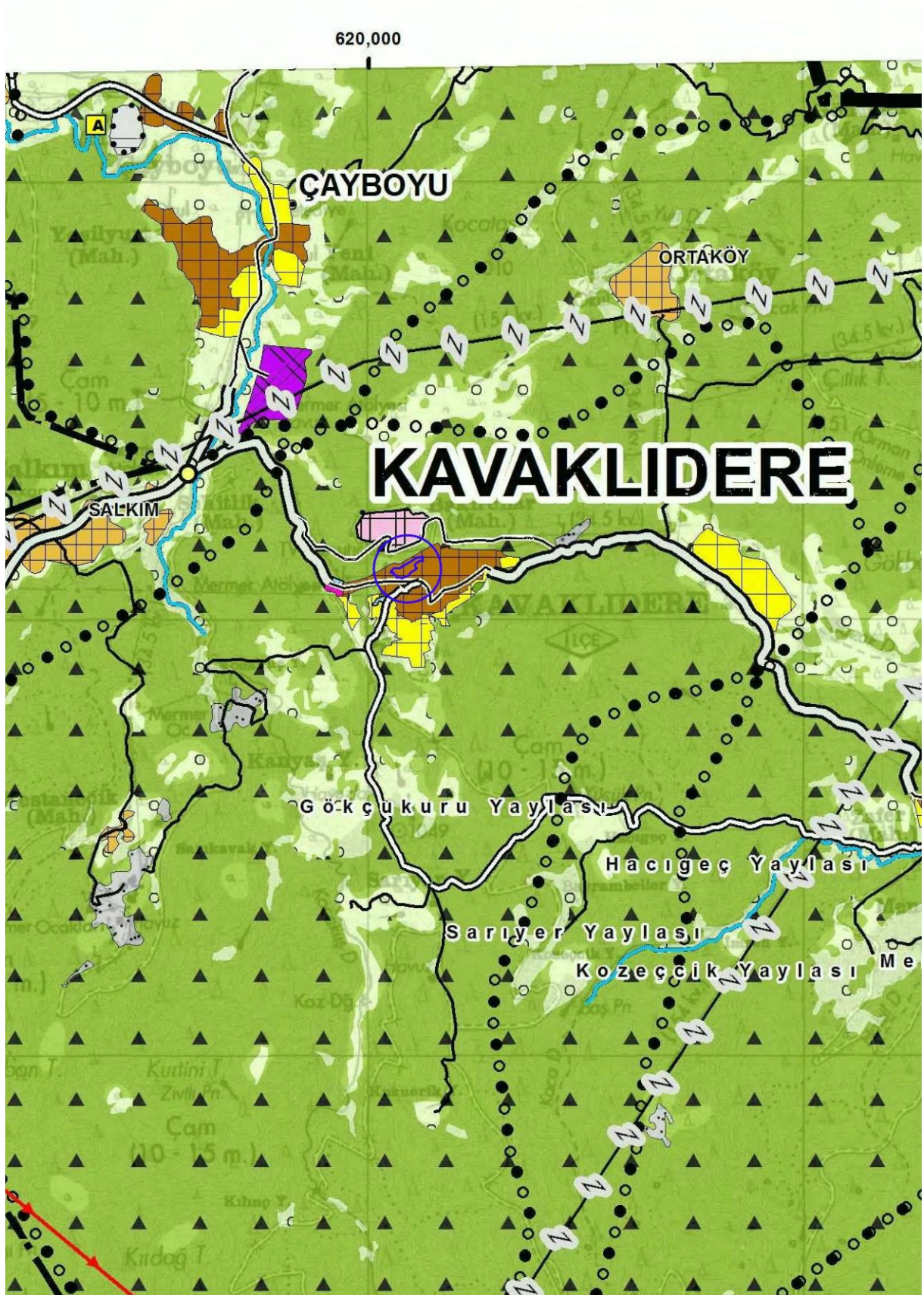


Görsel 4: Mülkiyet Analizi

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alanının tamamı, Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Yerleşik Alan** kullanımında kalmaktadır.

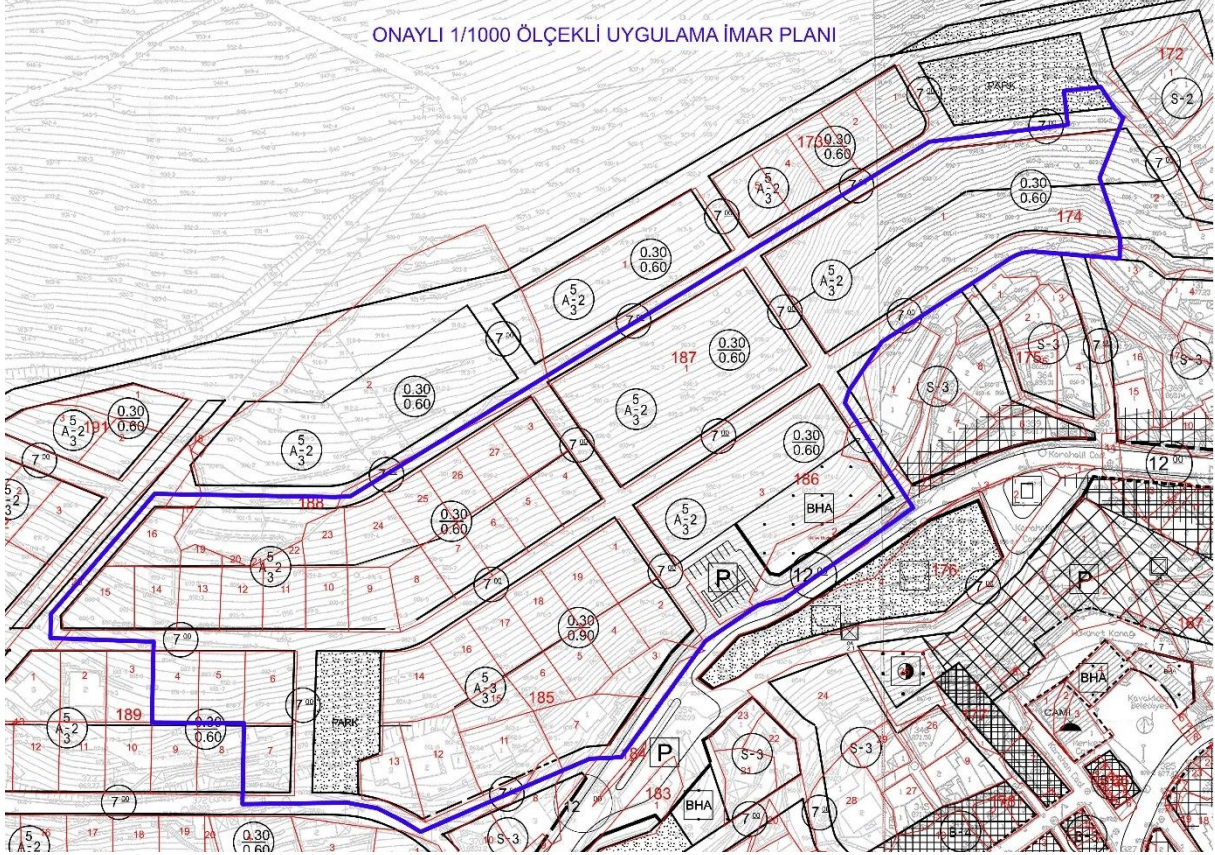
Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile iptal edilmiştir.



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

4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazların tamamı; Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın 24.02.1992 tarih ve 06 sayılı Meclis Kararı ile onaylı Kavaklıdere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bulunmakta olup, söz konusu plana ilişkin örnek görsel aşağıda yer almaktadır:



Görsel 6: Kavaklıdere Uygulama İmar Planı

5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na 13.04.2011 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli **N20-b-08-a-1-b** ve **N20-b-08-a-2-a** Hâlihazır Harita Paftaları üzerine çizilmiştir.

6. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 02.04.2015 tarihinde onaylanan ve Kavaklıdere ilçe merkezinin tamamını kapsayan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanının bir kısmı Önlemler Alan-2.1 (Ö.A.-2.1) olarak tanımlanan kısımda kalmaktadır. Geriye kalan alanlar ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.02.2025 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Önlemler Alan-2.3 (Ö.A.-2.3) olarak belirlenen kısımda kalmaktadır. Etüt raporlarında belirtilen aşağıdaki önlemler alınacaktır:

Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A.-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

- “Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler de hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik özellikleri belirlenmelidir.
- Yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statikğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir”.

Önlemleri alan-2.3 (Ö.A.-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler:

“Bu alanlarda;

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelerine uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yer altı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanında belirtilen “Üst Permien-Alt Triyas” yaşlı Marçal Grubuna (p2-8-s) ait beyaz renkli çatlıklı-kırıklı kireçtaşı birimlerinde karstik boşlukların oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı çevresinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yol, boru hattı, kanalizasyon vb. her türlü altyapının depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur”.

İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaç, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. İbrahim YAŞAR Jeoloji Mühendisi Erhan ÇAKIR Jeofizik Mühendisi
İLÇE	KAVAKLIDERE	
BELDE	N20-B-08-A, N20-B-08-B, N20-B-09-A, N20-B-07-B, N20-B-03-D, N20-B-03-C, N20-B-02-C (1/5000 ÖLÇEKLİ)	
KÖY/MAH		
PAFTA	N20-B-08-A-1-A, N20-B-08-A-1-B, N20-B-08-A-2-A, N20-B-08-A-2-B, N20-B-08-B-1-A, N20-B-08-B-1-B, N20-B-08-B-2-A, N20-B-08-B-2-B, N20-B-09-A-1-A, N20-B-07-B-2-B, N20-B-03-D-4-D, N20-B-03-D-4-C, N20-B-03-D-3-D, N20-B-03-D-3-C, N20-B-03-C-4-D, N20-B-03-C-4-C, N20-B-03-C-3-D, N20-B-03-C-3-C, N20-B-02-C-3-C, N20-B-03-D-4-A, N20-B-03-D-4-B, N20-B-03-D-3-A, N20-B-02-C-3-B, N20-B-02-C-3-A, N20-B-08-A-1-D, N20-B-08-A-1-C, N20-B-08-A-2-D, N20-B-08-A-2-C, N20-B-08-A-3-A, N20-B-08-A-4-B (1/1000 ÖLÇEKLİ)	
ADA		
PARSEL		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 21.09/2015 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 01.09/2015 Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı ONAY 02/09/2015 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Görsel 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	KAVAKLIDERE	
BELDE	-	
KÖY/MAH.	BAKIRCILAR MAHALLESİ	
ALAN	20.15 ha.	
ADA/PARSEL	-	
PAFTA	4 ADET 1/5000 N20-B-08-B, N20-B-08-A, N20-B-03-C, N20-B-03-D NOLU VE 7 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ N20- B-08-A-1-B, N20-B-03-D-3-D, N20-B-08-A-2-A, N20-B-03-D- 3-C, N20-B-08-A-2-B, N20-B- 03-C-4-D, N20-B-08-B-1-A NOLU PAFTALAR	Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi Dr. Ezzet EZZETBAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi
YERBİS NO	24001200103251	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Mehmet Akif KAYA Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Asuman YILMAZ DİRTAŞ Jeoloji Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
11.02.2025 Dr. Ayşe CAĞLAYAN Yerbinşel Etüt Dairesi Başkanı 11.02.2025 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY 12.02.2025 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Görsel 8: 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 hazırlanmıştır.

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. RESMÎ 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. 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 mahallelerde 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, Bakırcılar 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 “**Gelişme 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 Yerleşik Alan 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 kademedeki 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

Gelişme 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 güney kısmı, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 12 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli olup, iç kısımların tamamı 7 metre genişliğinde yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile, 12 metre genişliğindeki taşıt yoluna dik bağlanacak şekilde, topografyaya uygun olarak 10 metre genişliğinde taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır. Bahse konu 10 metre genişliğindeki taşıt yolu, kuzey doğu aksı boyunca devam ederek dönüş kurbu ile devamlılığı sağlanmış, batı aksı boyunca da genel otopark düzenlemesi ve dönüş kurbu ile devamlılığı sağlanmıştır. Bunun dışında yüksek eğime sahip kısımlarda yaya yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Böylelikle plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan TOKİ Gelişme Konut Alanının, Belediye Hizmet Alanının, Aile Sağlığı Merkezinin ve Anaokulu Alanının taşıt yolundan cephe alması sağlanmıştır.

Düzenlenen 10 metre genişliğindeki taşıt yolu, planlama alanında yer alacak kullanımların trafik yoğunluğunu kaldıracak şekilde öngörülmüştür.

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 75,41 m² Meskun Konut Alanı, TAKS/KAKS: 0.30/0.60 yapılaşma koşullu 19.140,29 m² Gelişme Konut Alanı ve TAKS/KAKS: 0.30/0.90 yapılaşma koşullu 6.636,87 m² Gelişme Konut Alanı olmak üzere toplam konut alanı 25.852,57 m²'dir.

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile toplam 17.633,85 m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı önerilmiştir. Önerilen Gelişme Konut Alanlarının toplam 2.342,35 m²'si TAKS: 0.30, KAKS:0.60, 2.611,95 m²'si TAKS: 0.30, KAKS:0.90 yapılaşma koşulu ile aynen korunmuş, geriye kalan TOKİ Toplu Konut Projesi yapılacak toplam 12.679,55 m² alan da E: 1.20, Y_{ençok}: 4 kat olarak 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 alanı, kısmen yeni bir gelişme konut bölgesinde olduğu düşünüldüğünde; konut içerisinde balkon, duvar, havalandırma, asansör boşlukları, merdiven vb. yapının tamamlayıcısı donatılar ile bir **bağımsız konut inşaat alanı (daire brüt alanına binada ortak kullanılan inşaat alanları da dahil) yaklaşık 120 m²'ye tekabül ettiği kabul edilmiştir.**

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

TAKS/KAKS: 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, toplam 19.140,29 m² konut alanında;

$Konut\ Alanı\ (19.140,29\ m^2) \times KAKS\ (0.60) = 11.484,17\ İnşaat\ Alanı\ (m^2)$
 $11.484,17\ İnşaat\ Alanı\ (m^2) / 120\ (Ortalama\ Hane\ m^2) = 96\ (Hane\ Sayısı)$
 $96\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 288\ kişi\ (nüfus),$

TAKS/KAKS: 0.30/0.90 yapılaşma koşullu, toplam 6.636,87 m² konut alanında;

$Konut\ Alanı\ (6.636,87\ m^2) \times KAKS\ (0.90) = 5.973,18\ İnşaat\ Alanı\ (m^2)$
 $5.973,18\ İnşaat\ Alanı\ (m^2) / 120\ (Ortalama\ Hane\ m^2) = 50\ (Hane\ Sayısı)$
 $50\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 150\ kişi\ (nüfus),$

S-3 yapılaşma koşullu, toplam 75,41 m² konut alanında;

$Konut\ Alanı \times 3\ (kat\ yüksekliği) = 3\ (Hane\ Sayısı)$
 $3\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 9\ kişi\ (nüfus),$

toplam nüfus 447 kişidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile;

TAKS/KAKS: 0.30/0.60 yapılaşma koşullu, toplam 2.342,35 m² konut alanında;

$Konut\ Alanı\ (2.342,35\ m^2) \times KAKS\ (0.60) = 1.405,41\ İnşaat\ Alanı\ (m^2)$
 $1.405,41\ İnşaat\ Alanı\ (m^2) / 120\ (Ortalama\ Hane\ m^2) = 12\ (Hane\ Sayısı)$
 $12\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 36\ kişi\ (nüfus),$

TAKS/KAKS: 0.30/0.90 yapılaşma koşullu, toplam 2.661,95 m² konut alanında;

$Konut\ Alanı\ (2.661,95\ m^2) \times KAKS\ (0.90) = 2.395,75\ İnşaat\ Alanı\ (m^2)$
 $2.395,75\ İnşaat\ Alanı\ (m^2) / 120\ (Ortalama\ Hane\ m^2) = 20\ (Hane\ Sayısı)$
 $20\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 60\ kişi\ (nüfus),$

Emsal: 1.20 yapılaşma koşullu, toplam 12.679,55 m² TOKİ Toplu konut alanında;

$126\ (Hane\ Sayısı) \times 3\ (Ortalama\ Hane\ Halkı\ Sayısı) = 378\ kişi\ (nüfus),$

toplam nüfus 474 kişidir.

Sonuç olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile toplam nüfus 27 kişi artmıştır.

Toplam 27 kişilik bir ilave nüfus, Kavaklıdere ilçesinin üst ölçekli Çevre Düzeni Planında projekte edilen nüfus içerisinde yer almakta olup; nüfus projeksiyon kabullerinin üzerinde, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak bir planlama kararları oluşturulmamıştır.

	Onaylı İmar Planı	İmar Planı Değişikliği Teklifi
Nüfus (kişi)	447	474
Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	127,71	135,4

Tablo 1: Karşılaştırmalı Nüfus/Yoğunluk Tablosu

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 yeşilalanlara 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 Kavaklıdere İlçe 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 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) 28.11.2023 tarih ve 138050 sayılı yazısına istinaden, üst kotta yer almak 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 1 adet “Teknik Altyapı (TA)” alanı düzenlenmiştir. Bahse konu Teknik Altyapı Alanında yapılaşma koşulları, tesisin teknik gereksinimleri doğrultusunda ilgili İdare (MUSKİ) tarafından belirlenecektir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 27.11.2023 tarih ve E.45359 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 **2 adet trafo yeri** düzenlenmiştir.

Teklif plan ile toplam nüfus 27 kişi artmış 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 onama sınırı içinde düzenlenen toplam **2.538,04 m²** yüzölçümlü “**Park**” alanı, artan nüfus için fazlasıyla yeterlidir.

Muğla İl Sağlık Müdürlüğünün görüş yazısına istinaden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**”ne uygun olmak üzere, 1 adet Aile Sağlığı Merkezi (ASM) düzenlenmiştir.

Bölgenin eğitim ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**”ne uygun olmak üzere, 1 adet Anaokulu Alanı düzenlenmiştir. Anaokulu 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.

Onaylı imar planında yer alan Genel Otopark Alanı da, planlama alanına ulaşımın sağlanması amacıyla 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiş olup, Genel Otopark Alanı, aynı hizmet etki alanı içerisinde, daha büyük bir kapasite ile batıya kaydırılmıştır.

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 ilave 27 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.

Kullanım	Alan (m ²)		MPYY EK-2 Standart m ² /kişi	Plan Teklifi m ² /kişi (Artan Nüfus İçin)
	Onaylı İmar Planı	Teklif İmar Planı		
	Nüfus: 447	Nüfus: 474 (+27 kişi)		
Gelişme Konut Alanı	25.777,16	17.633,85	-	-
Meskûn Konut Alanı	75,41	-	-	-
Belediye Hizmet Alanı	1.232,50	2.235,91	-	-
Aile Sağlığı Merkezi	-	882,61	1.50 (Asgari Alan 750 m ²)	32.69
Teknik Altyapı	-	144,03	1.00	5.33
Anaokulu Alanı	-	1.687,04	0.50 (Asgari Alan 1.500 m ²)	62.48
Park Alanı	1.165,09	2.538,04	10,00	55,29
Trafo Alanı	-	223,00	-(¹)	-
Yol Alanı	7.103,33	9.818,99	-	-
Genel Otopark Alanı	450,28	640,30	-	-
Toplam Planlama Alanı	35.803,77	35.803,77	-	-
Açıklamalar: ⁽¹⁾ Mekansal 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.				

Tablo 2: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

7. Şehircilik İlke ve Esasları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle ilave nüfusun ihtiyacı olacak 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.

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.

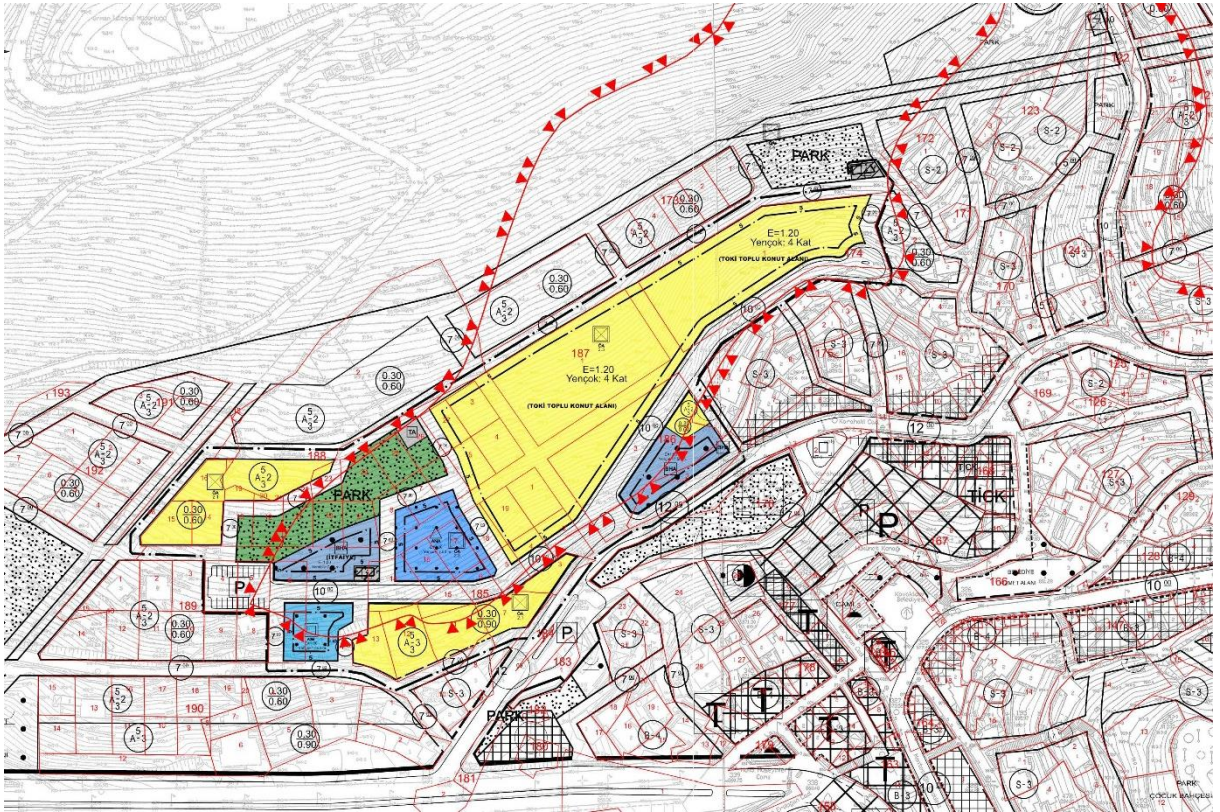
Yapılan düzenlemeler; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “**İmar Planı Değişiklikleri**” başlıklı 26. Maddesinde yer alan;

“(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 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi