

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

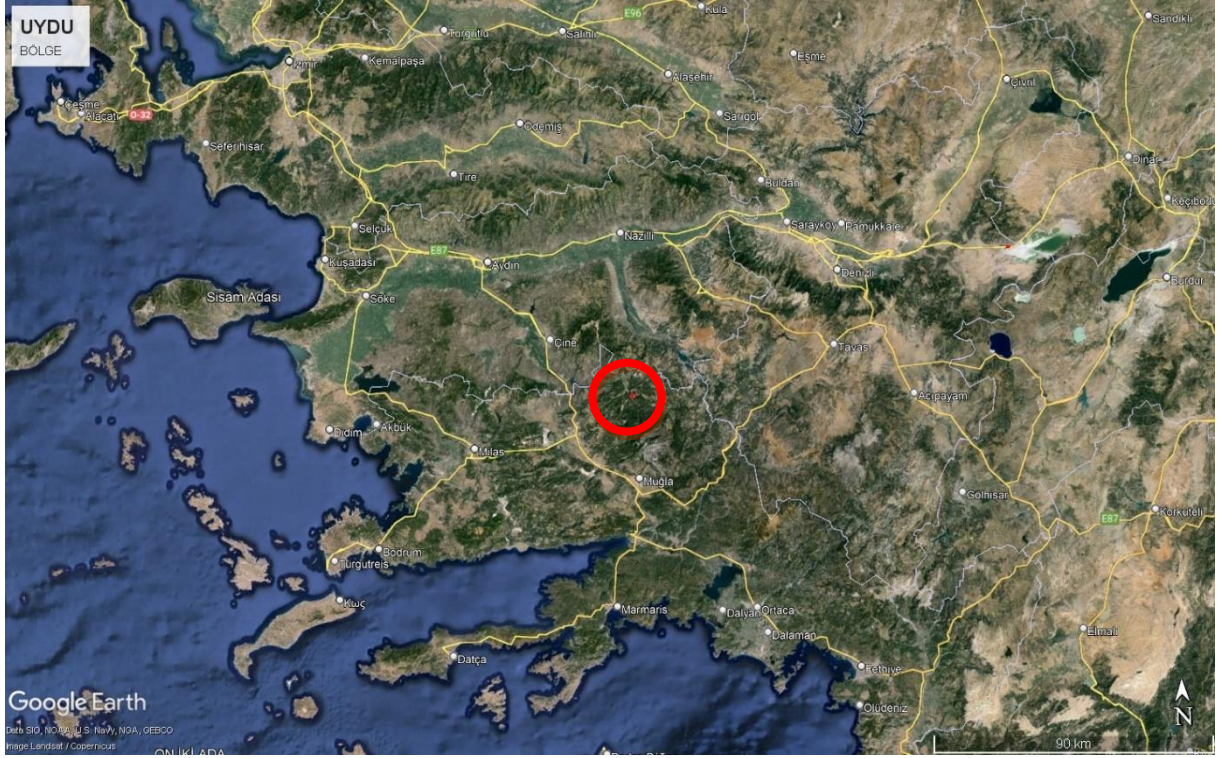


İÇİNDEKİLER

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
5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	7
6. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	7
Görsel 6: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	9
Görsel 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	10
7. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	10
8. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	11
9. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	11
Görsel 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	16

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

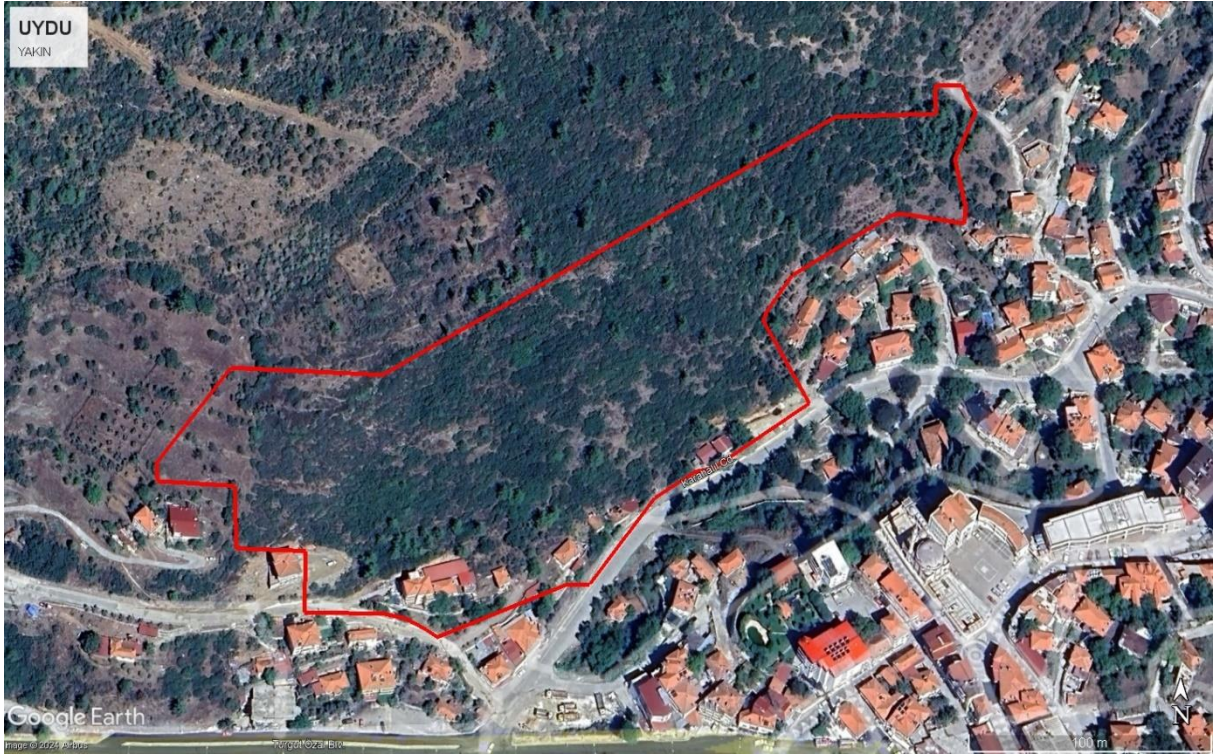
Planlama alanı, Ege Bölgesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Bakırcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kavaklıdere, **Muğla** şehir merkezine yaklaşık **50 km** uzaklıkta yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Bozdoğan-Yatağan yoluna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



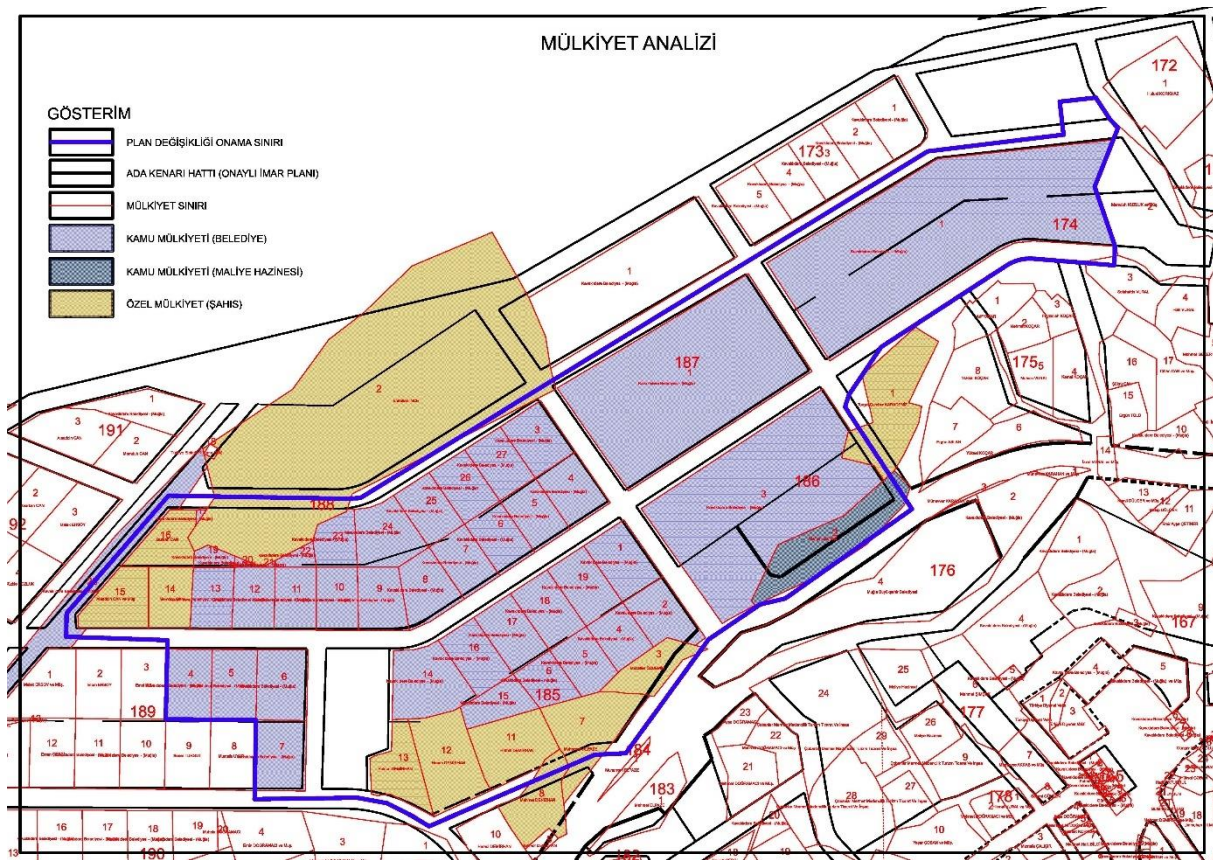
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

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

Ancak; özel mülkiyete konu taşınmazlar, imar planı 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. Hiçbir özel mülkiyete konu alanda herhangi bir kısıtlılık oluşturulmamıştır.

Mülkiyet sahipliliğine ilişkin Mülkiyet Analizi aşağıda sunulmaktadır:

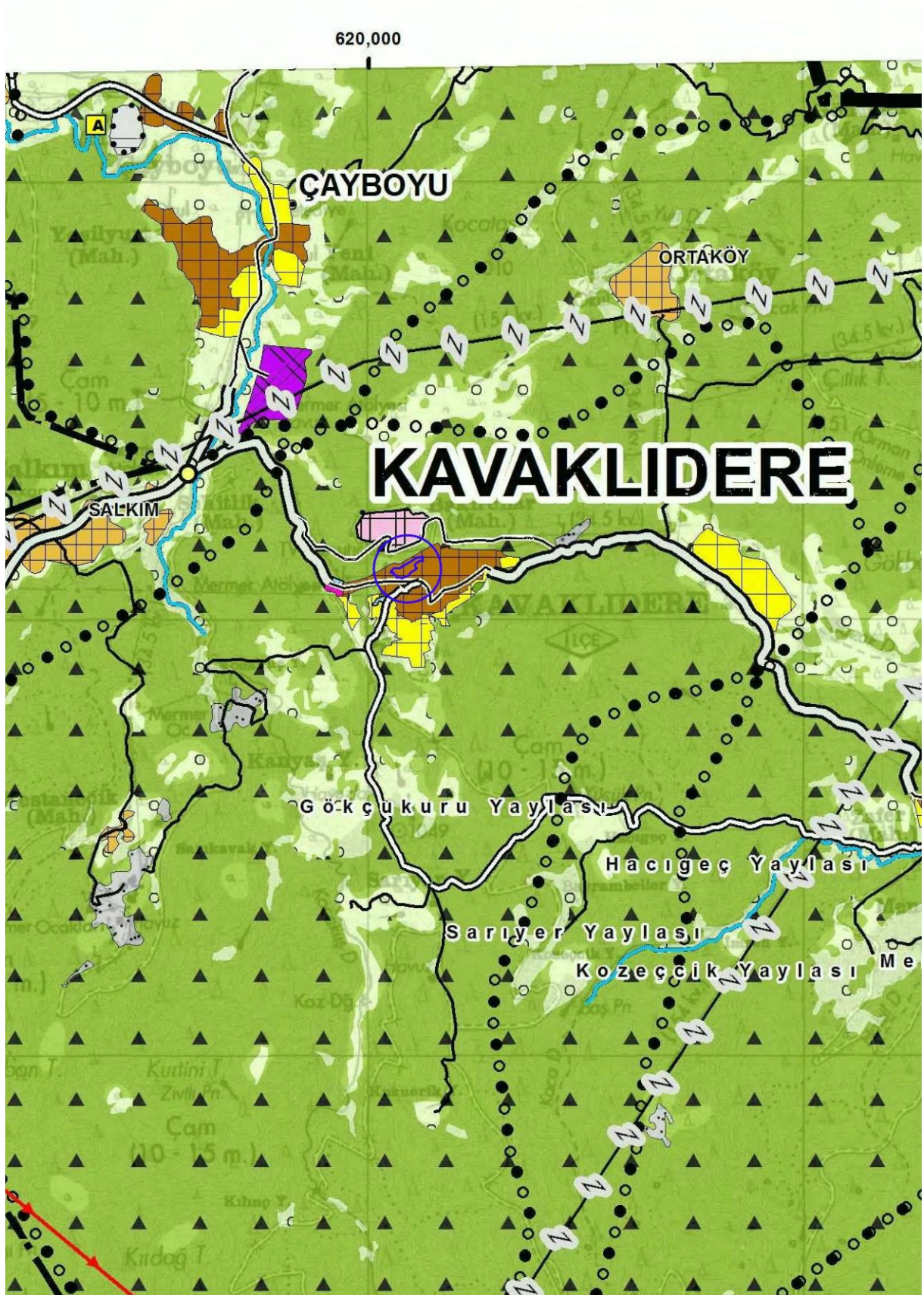


Görsel 4: Mülkiyet Analizi

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

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırları içerisinde yer almamaktadır.

5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na 13.04.2011 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli **N20-b-08-a** Hâlihazır Harita Paftası 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 Önlemleri 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 Önlemleri 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”.

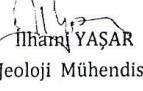
Önlemleri alan-2.3 (Ö.A.-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler:

“Bu alanlarda;

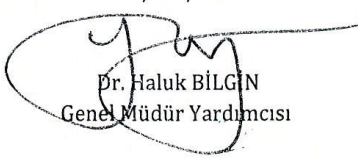
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı 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 oturturulmalı 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, sivilaşma, 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 sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
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-02-C-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		

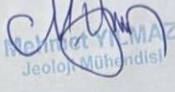
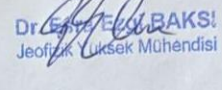
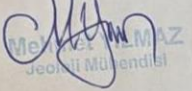
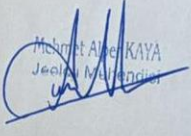
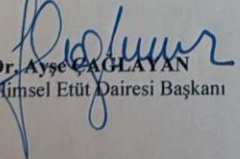
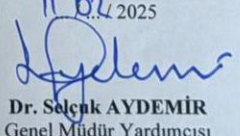
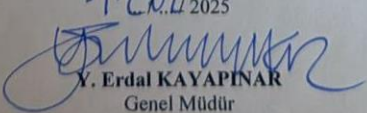
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi	 İlhami YAŞAR Jeoloji Mühendisi
 Erdal KAYAPINAR Jeoloji Mühendisi	 Erdal KAYAPINAR Jeoloji Mühendisi

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.

21.10.2015  Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	01.10.2015  Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
---	---

ONAY 02.10.2015  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür	
---	--

Görsel 6: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İL	MUĞLA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu muellif 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
YERBİS NO	24001200103251	 Dr. Ayşe EROL BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi		
 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi		
 Mehmet Akber KAYA Jeoloji Mühendisi		
 Asuman DÜZGÜN Jeoloji Mühendisi		
 Vildan YILDIRIM 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 ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		
11.02.2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY 12.02.2025  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Görsel 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

7. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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. 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.

9. 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak istenmektedir.

İş bu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; aşağıdaki konu başlıklarında detaylı olarak incelenmiştir.

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

Söz konusu planlama 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

Kavaklıdere İlçe merkezine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararı bulunmamaktadır. Ancak, imar planının gerektirdiği nüfus projeksiyonu ile sosyal donatı alanlarına ilişkin alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arazi kullanım kararları kullanılabilecektir.

Gelişme Konut Alanı (TOKİ Toplu Konut Alanı) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.48 hükmü çerçevesinde, 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.

3. Kentsel Ulaşım

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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile, 12 metre genişliğindeki taşıt yoluna aynen korunmuş, bu yola 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 kaldırabileceği öngörülmüştür.

4. Nüfus Yoğunlukları

Alt ölçekli onaylı imar planında toplam 447 kişi hesaplanan nüfus, 27 kişi arttırılarak 474 kişiye çıkarılmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile, toplam 474 kişi olarak projekte edilen nüfusun, toplam planlama alanı olan 3.5 hektarlık alanda yaşadığı, **nüfus yoğunluğunun da 135,40 kişi/ha** olduğu hesaplanmaktadır.

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

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

Görülebileceği üzere planlama alanını kapsayan Gelişme Konut Alanları, **orta yoğunlukludur.**

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 Kavaklıdere İlçe bütününe kapsayan alt ölçekli 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 1/5000 Ölçekli Nazım ve alt ölçekli 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.

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 $4 \times 9 = 36$ m² yüzölçümlü trafo binalarının yer alabileceği **2 adet trafo yeri, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenecektir.**

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 Müdürlüğü'nün 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 Sağlık Alanı 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 Eğitim Alanı düzenlenmiştir.

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

Nazım İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “**Nazım imar planı:** Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,” şeklinde, alt ölçekli Uygulama İmar Planı da, “**Uygulama imar planı:** Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi

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

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

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

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

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

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.

7. Şehircilik İlke ve Esasları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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.

