

**MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ, KAFACAKAPLANCIK MAHALLESİ
(338 PARSEL)**

**TOPLU İŞYERLERİ ALANI AMAÇLI
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**





İ.N.D TUR. SEY. İNŞ. TAAH. TİC. PLANLAMA MÜH. LTD. ŞTİ.

Nalan ALPTEKİN

Şehir ve Bölge Plancısı

MUĞLA

PLANLAMA EKİBİ

Memnune Bahçivan	Şehir Plancısı	
Nalan Alptekin	Şehir ve Bölge Plancısı	

İÇİNDEKİLER

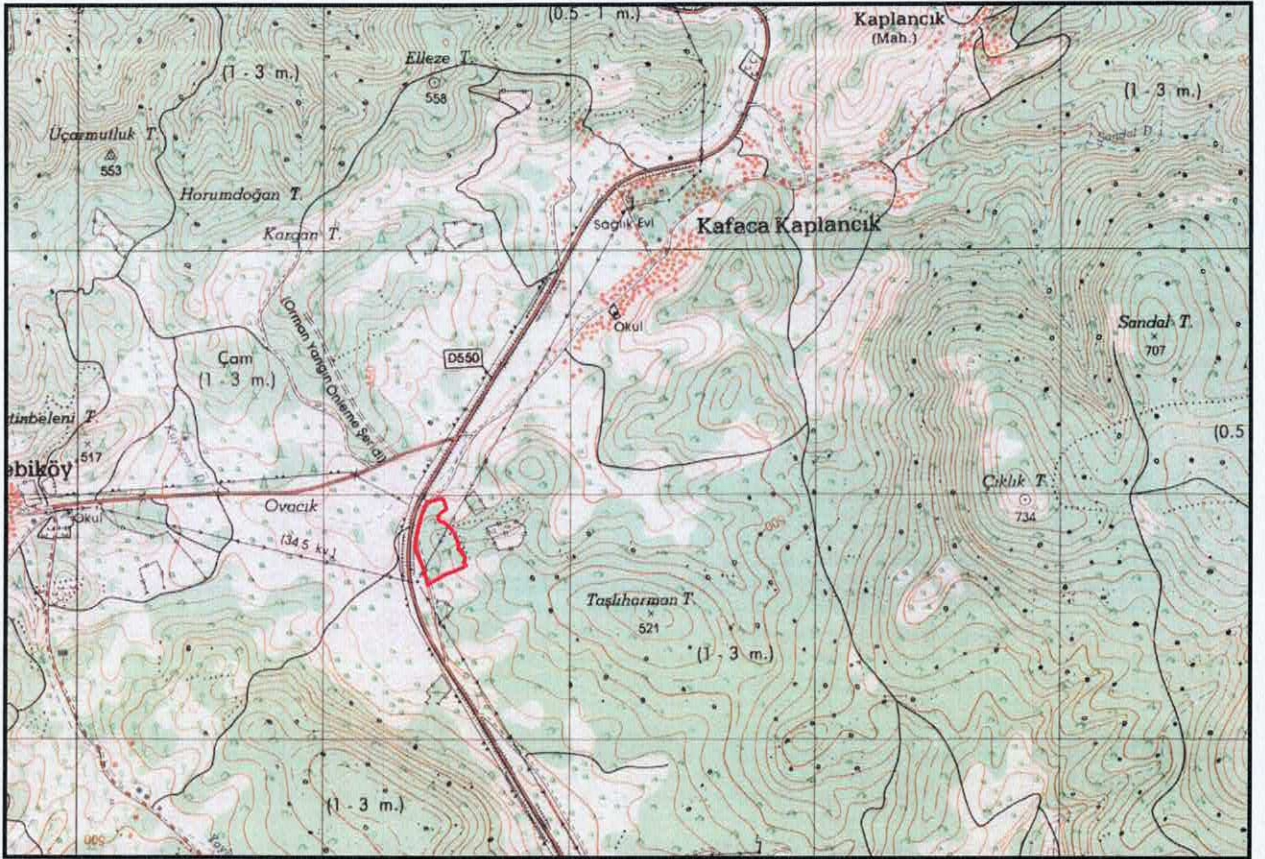
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. MEVCUT DURUM VE ANALİZ	3
2.1. ULAŞIM.....	3
2.2. MÜLKİYET YAPISI VE İDARİ SINIRLAR	4
2.3. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR.....	5
2.4. PLANLAMA ALANINDA KORUMA ALANLARI.....	6
2.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	6
3. PLAN KARARLARI VE İLKELERİ.....	7



1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla ilinde yer almaktadır. İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşudur. Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. İlin topraklarının büyük bir kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı ise Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

Muğla ili; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanunla Büyükşehir statüsüne girmiş olup, il toplam 13 ilçeden oluşmaktadır. Planlama alanı büyükşehir sınırları içerisinde kalan Yatağan ilçesine bağlı Kafacakaplancık Mahallesi'nde tapunun 338 nolu parselini kapsamaktadır.



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

2.PLANLAMANNIN AMACI

Planlamanın amacı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Planı'nın N20-A2 paftasında ve "Orman Alanı" kullanımında kalan taşınmaz için, ilçenin ihtiyaçları dikkate alınarak, içerisinde alt ölçekli planlama

(Handwritten signature)

çalışmasında detaylandırılacak olan "Toplu İşyeri" amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği yapılmasıdır.



Harita 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

2. MEVCUT DURUM VE ANALİZ

2.1. ULAŞIM

Planlama alanı, İzmir- Muğla karayolunun (D-550) İzmir istikametinde yolun sağında, Kafacakaplancık Mahallesi'nin de güneyinde yer almaktadır. Alana ulaşım bu karayolu ile sağlanmaktadır. Yatağan İlçe merkezine yaklaşık 7 km uzaklıkta bulunan planlama alanı, konumu itibariyle ülke ve bölge ulaşım sistemi içerisinde erişilebilir konumdadır.

Ana ulaşım alteri olan Karayolu, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluk alanında, bölünmüş devlet yolu olup; 2 şerit gidiş, 2 şerit geliş refüjlü olmak üzere 4

verilmiştir. Ancak iş ve işlemlerin tamamlanması için dolan süre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 16.06.2023 tarih ve 3872489 sayılı yazısı ile bir yıl süreyle uzatılmıştır.

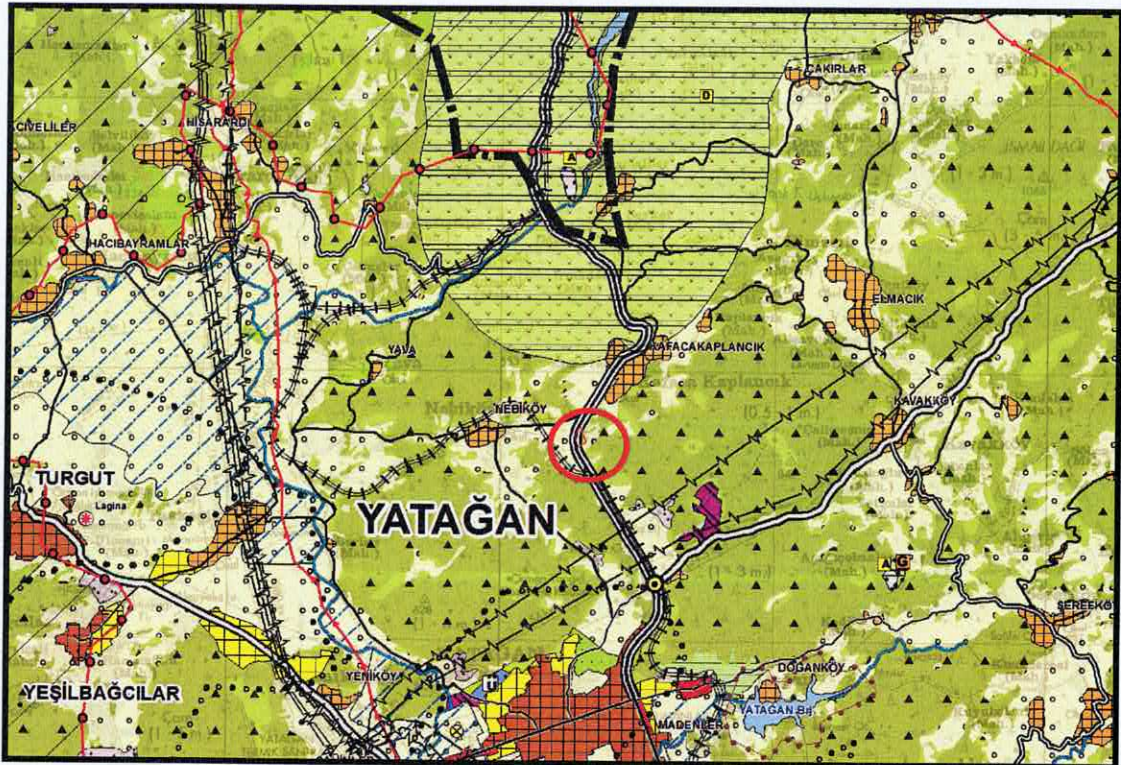
Planlama alanı idari açıdan Yatağan Belediyesi'ne bağlı olmakla birlikte hizmetler; hem büyükşehir, hem de ilçe belediyesi eliyle (Büyükşehir yasası, büyükşehir ve ilçe belediyelerinin yürüttükleri hizmet türlerini birbirinden ayırmıştır) yürütülmektedir.

2.3. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlamaya konu alan ve çevresi için üst ölçekli onaylı plan kararları incelenmiştir.

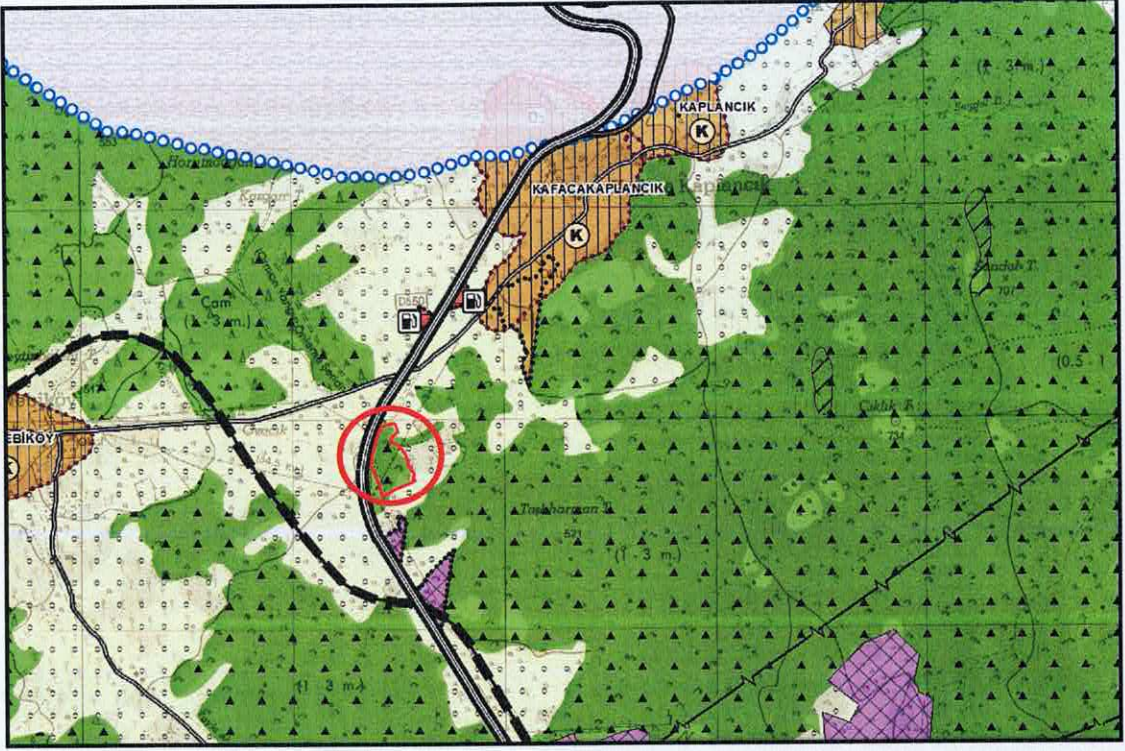
Mer'i 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Planında konu alan;

- 09.03.2011 tarihle onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N20 paftasında ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun N20-A2 paftasında "Orman Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

(Handwritten signature)



Harita 5: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Mer'i imar planı ve planla bir bütün olan plan hükümleri doğrultusunda, ilgili kurumlardan plan teklifine ilişkin kurum görüşleri alınmış, cevabi yazılardaki öneriler doğrultusunda, alanın orman tahdit sınırları dışında yer aldığı anlaşıldığından plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

2.4. PLANLAMA ALANINDA KORUMA ALANLARI

Planlama çalışmasına konu alan ve yakın konumunda herhangi bir koruma alanı bulunmamakta olup, yakın çevresinde antik kentler bulunmaktadır.

2.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Plan değişikliğine konu alan yer aldığı bölgede Akdeniz İklimi, kış aylarında ılık ve yağışlı, yaz aylarında ise kurak ve sıcak bir iklim hüküm sürmektedir. Kış aylarının sert, yağışsız ve rüzgarlı geçtiği de görülür. Yağış oranları yıllara göre değişmekle beraber Kasım- Aralık ve Şubat-Mart aylarında yüksek yağış alır. En sıcak ayları Temmuz-Ağustos, en soğuk ayları ise Ocak-Şubattır. İlçe en çok yağışı Aralık, en az yağışı da Eylül ayında alır.

İlçede Akdeniz ikliminin tüm etkileri ve bitki örtüsü de görülür. Kış aylarında dondurucu soğukların olmaması ve yaz aylarında da sıcaklık oranının yüksek olması bitkilerin büyümesine olumlu etki yapar. Kuraklığın çok belirgin oluşundan kurakçıl formasyonlar gelişmiştir. Bu bitki topluluğuna maki denir. Yüksek bölgelerde sıcaklık oranı düşük olduğundan, bu alan iğne yapraklı ormanlarla kaplıdır. Büyük çalı topluluklarına ve toprağın kalkerli olduğu bölgelerde ise otsu bitkilerden, adaçayı, kekik bol miktarda görülür. Aynı zamanda orman altı bitki türlerinden; böğürtlen, çıntar, sarmaşık, deve diken ve kuzugöbeği de görülür.

3. PLAN KARARLARI VE İLKELERİ

Planlamaya konu taşınmaz; İzmir- Muğla karayolu (D-550) üzerinde, İzmir istikametinde yolun sağında yer almakta olup, Yatağan ilçesine yakın olması ve konum itibariyle ulaşılabilir durumdadır.

Yatağan ilçesi; Aydın- Muğla- Bodrum karayollarının birbirine kavuştuğu noktada yer alması, Ulaştırma Bakanlığı'nca planlanan demiryolu hattının ilçe sınırları içinden geçmesi ve bu sayede Güllük Liman bağlantısının sağlanması hedefleriyle bölgede önemli bir konuma sahiptir. Planlama alanında;

- Yatağan ilçesinin mermer, kuvarz, feldspat, krom, zımpara, kömür, boksit vb. maden yatakları açısından zengin olması, bunların işlenmesine yönelik tesislerin sayıca çok olması, bu tesislerden, en yakın deniz nakliyat noktası olan Güllük Limanına maden ve ürün sevkiyatı yapılmakta ve yapılacak olması; bu sevkiyatta ihtiyaç duyulan lojistik araçların yer seçmesi ve ilçe merkezinde bunun için yeterli büyükte alan olmaması sebebiyle taşınmazda 'tır parkı' olarak alan ayrılması;
- 09.06.2020 tarih ve 31150 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te motorlu kara taşıtı ticareti yapılan işyerlerinin bulunduğu ana gayrimenkulün tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölüm olamayacağı belirtildiğinden ilçe merkezinde yer alan oto galericilerin şehir dışına çıkarılması söz konusu olduğu için bu kullanımlar için alan ayrılması;

hedeflenmektedir.

Yatağan ilçesinin kimliğini belirleyen en önemli unsurlardan biri Yatağan Termik Santrali'dir. İlçede, çok sayıda mermer ocakları ve işleme tesisleri bulunmakta

birlikte, tarım sektörü ve hayvancılık da önemli geçim kaynaklarıdır. Bu bölgede yük taşımacılığı; tarımsal ürünler ve madenler olmak üzere iki temel ürün grubunda yoğunlaşmaktadır. Bütün bunların ilçede yarattığı yoğunluk sebebiyle yapılacak tesis; bölgede hem transit geçişlerde tır ve kamyonlar için bekleme noktası, hem de bu bölgede yer alan tüm oto galericilere hizmet edecektir.

Anılan kullanım için alanda planlama çalışmasına esas ilgili kurumlardan kurum görüşleri alınmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Planının N20-A2 paftasında ve "Orman Alanı" kullanımında kalan taşınmaz için "Toplu İşyeri" amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlanmıştır. Harita 6.'da 1/25000 ölçekli mer'i plan ve öneri plan karşılaştırılması ve Tablo 1'de alan dağılımı karşılaştırması verilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları'nda Toplu işyerleri; büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bu alanda hangi tür kullanımın yer alacağı ve bu alandaki yapılanma koşulları alt ölçekli plan kararları ile belirlenecektir.

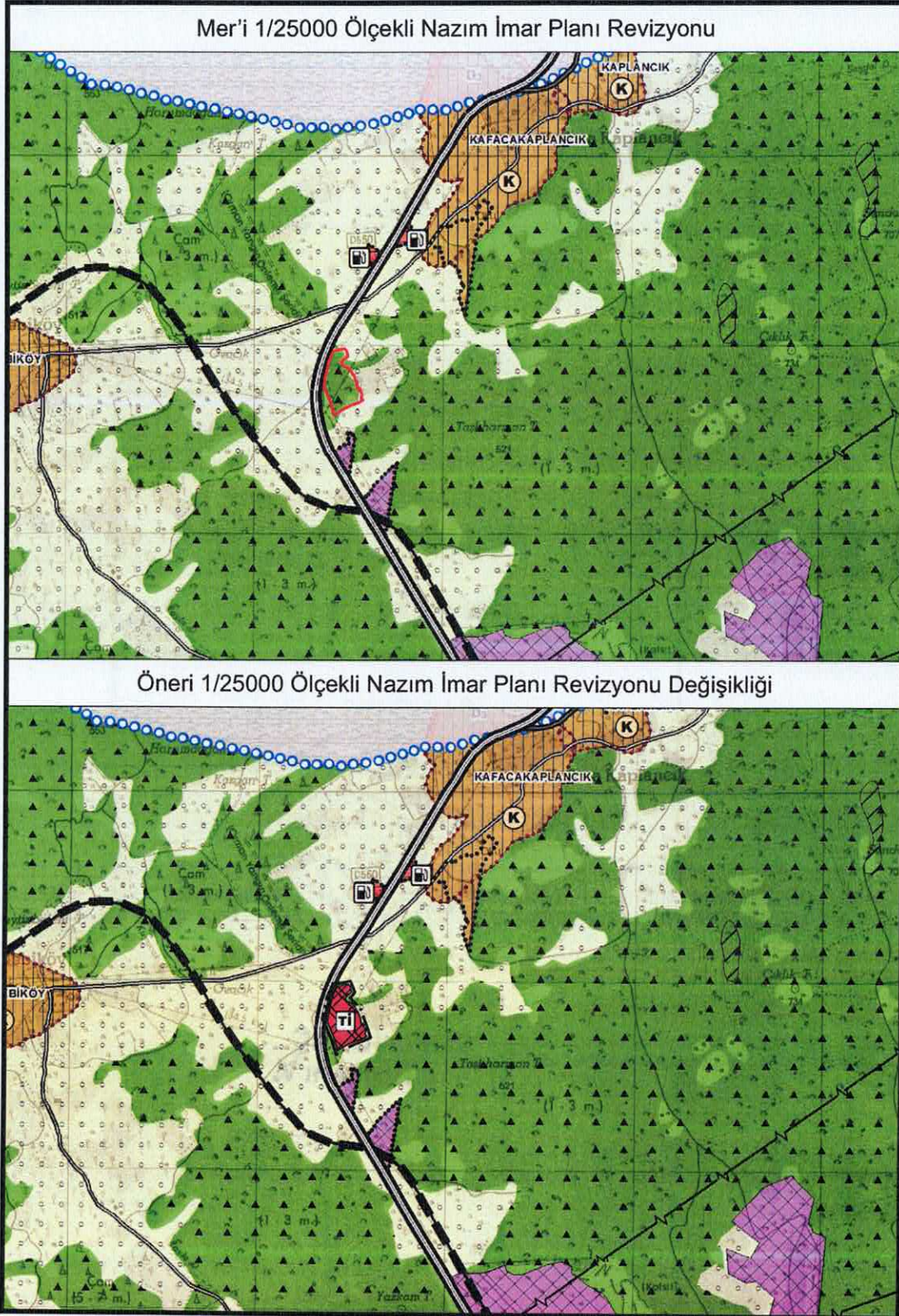
Planlama alanı için mer'i 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Planı- Öneri Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği fonksiyon alan büyüklüğü ve plan karşılaştırması aşağıdaki şekliyledir.

Tablo 1: Mer'i Plan - Öneri Plan Değişikliği Fonksiyon Alan Dağılımı

FONKSİYON ADI	Mer'i M ²	Öneri M ²
ORMAN ALANI	42500,0	-
TOPLU İŞYERLERİ ALANI	-	42500,0



Harita 6: Mer'i Plan ve Öneri Plan Karşılaştırması



Memnune BAHÇIVAN
Şehir Plancısı

Memnune Bahçivan

Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Nalan Alptekin