



**MUĞLA İLİ, YATAĞAN İLÇESİ, KAF KAPLANCIK MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2025

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

Nalan ALPTEKİN

Şehir ve Bölge Plancısı

MUĞLA

İÇİNDEKİLER

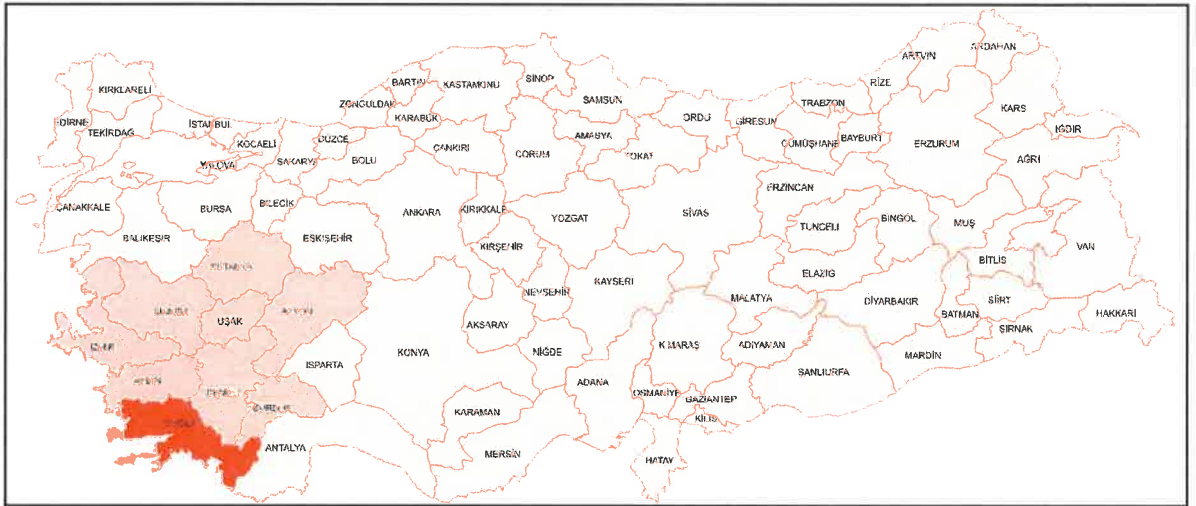
EKLER LİSTESİ.....	2
1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU	3
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI ÜZERİNDEKİ YERİ.....	7
4. YÖNETİM YAPISI VE İDARİ SINIRLAR:.....	7
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	7
5.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
5.2. Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	7
5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı	9
6. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
6.1. Sosyo-Ekonomik Yapı	9
6.2. Fiziksel Yapı	9
6.2.1. Eşyükselti ve Eğim Durumu	9
6.2.2. Jeolojik ve Jeomorfolojik Durum	10
6.2.3. Depremsellik	14
6.2.4. Bitki Örtüsü ve İklim	14
6.3. Teknik Alt Yapı	18
6.4. Özel Kanunlara Tabii Alanlar	18
6.5. Yapı Yasaklı ve Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	18
6.6. Mülkiyet Yapısı	18
6.7. Planlama Alanına İlişkin Kurum Görüşleri	22
7. PLAN TEKLİFİ.....	22
7.1. Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Süreci	22
7.2. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	23
7.3. Planın Sonuç ve Hedefleri:	27

EKLER LİSTESİ

Ek 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu	5
Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu	6
Ek 3: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli ÇDP Konumu.....	8
Ek 4: Planlama Alanının Eğim Durumu.....	10
Ek 5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	13
Ek 6: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-Bakı Noktaları	15
Ek 7: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-1.....	16
Ek 8: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-2	17
Ek 9: Mülkiyet Analizi	21
Ek 10:Plan Teklifi	26

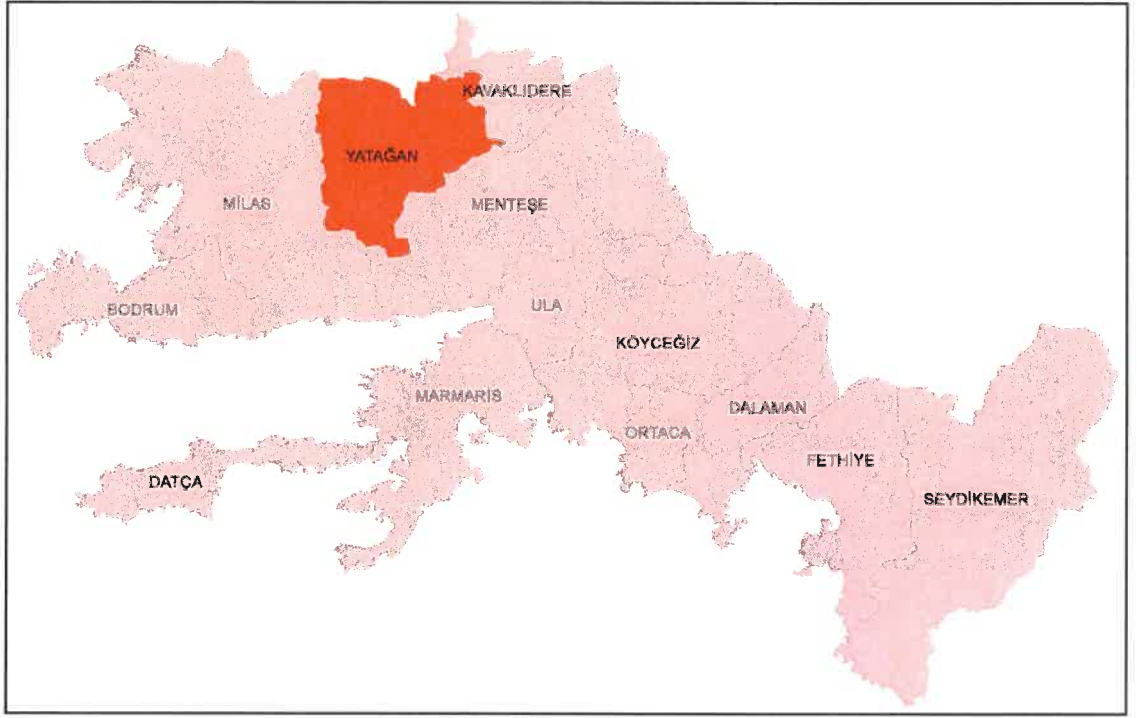


Muğla İli, İBBS Düzey-1'e göre Ege Bölgesinde Muğla İli; Kütahya, Uşak, Denizli, Aydın, İzmir ve Manisa ile birlikte yer almaktadır. İBBS Düzey-2'ye göre Tr32 bölgesi yer alırken bölge içerisinde Aydın ve Denizli illeri ile beraber yer almaktadır.



Harita 1: Muğla İlinin Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Q



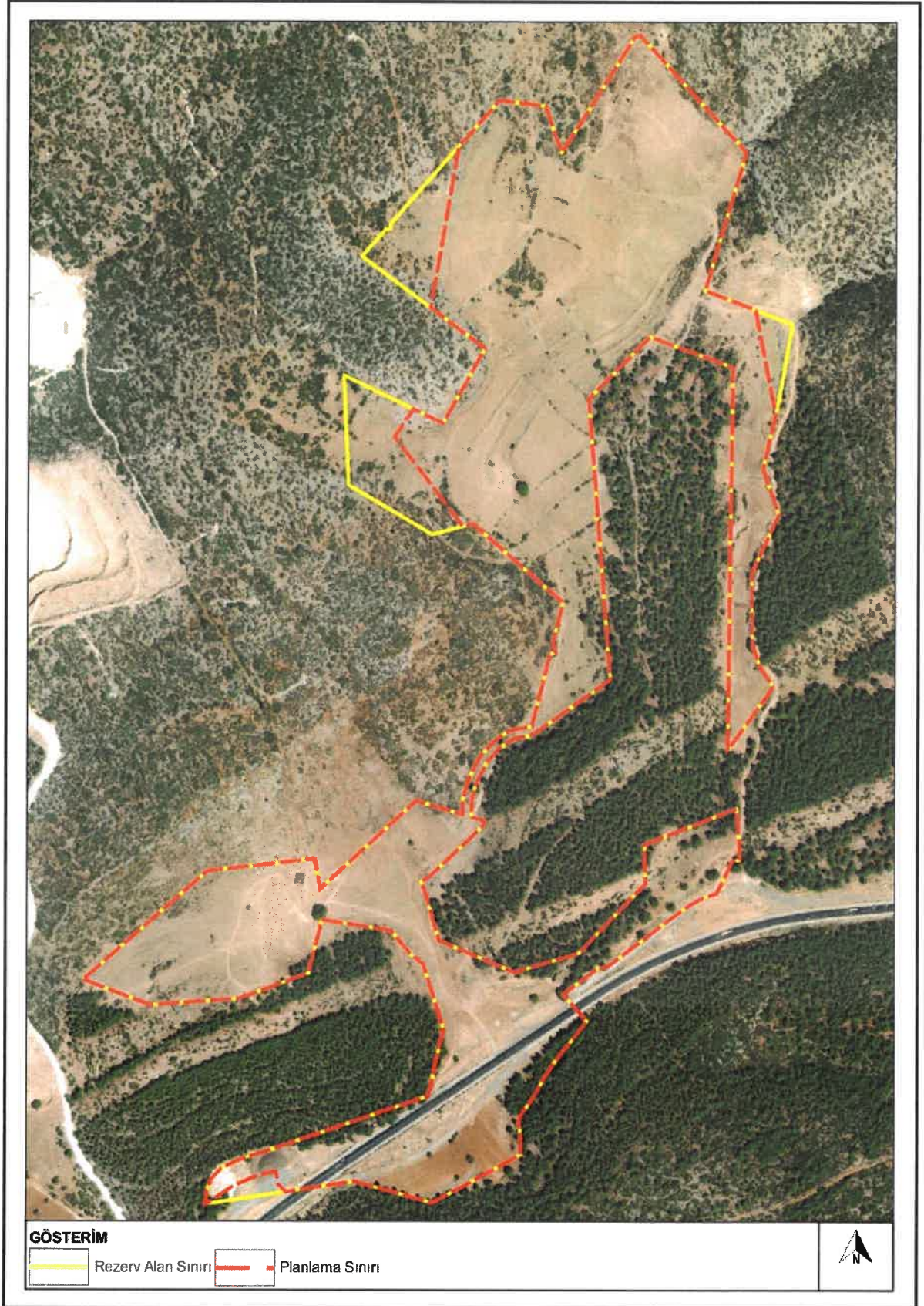
Harita 2: Muğla İli İlçelerin Konumu

Planlamaya konu alanda; merkez ilçe olan Menteşe ilçesinin doğusunda yer alan 851 km² yüzölçümlü Yatağan ilçesinde yer almakta olup, ilçe 50 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı da bu mahallelerden Kaf Kaplancık mahallesinde, Kavaklıdere yolu üzerinde yer almaktadır.

Plana konu taşınmazlardan 166 ada 15 ve 168 ada 4 parsel olmak üzere toplam 4875,15 m² yüzölçümlü özel mülkiyet taşınmazları ile ekli kroki ve liste ile sınır ve koordinatları verilen 291378,532 m² büyüklüğündeki taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 17.04.2024 ve 16.04.2024 günlü olur'ları ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca 'Rezerv Yapı Alanı' ilan edilmiştir.

Alana ait fiziki harita ve uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.

Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu



Handwritten signature or mark.

3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI ÜZERİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu alanın içerisinde yer aldığı Yatağan İlçesi'ne ulaşım ağırlıklı olarak Yatağan İlçesi'ne ulaşılan D550 karayolundan ayrılarak Kavaklıdere'ye de ulaşan Bozdoğan- Yatağan yolu karayolu ile sağlanmakta olup, alana en yakın havalimanı 50 km. uzaklıktaki Bodrum-Milas Havalimanıdır.

Taşınmazlar Bozdoğan- Yatağan yoluna cepheli konumda olup, alansal olarak büyük kısmı yolun kuzeyinde, çok az bir kısmı ise bu yolun güneyinde kalmaktadır.

4. YÖNETİM YAPISI VE İDARİ SINIRLAR:

Planlama alanı; 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen Muğla İli sınırları içerisinde, ilin 13 ilçesinden biri olan Yatağan İlçesi'nde yer almaktadır. İlçede hizmetler hem büyükşehir hem de ilçe belediyesi eliyle yürütülmektedir. İlçe kuzeydoğuda Kavaklıdere, güneydoğuda Menteşe, batıda Milas ilçesi ile sınır komşusudur.

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

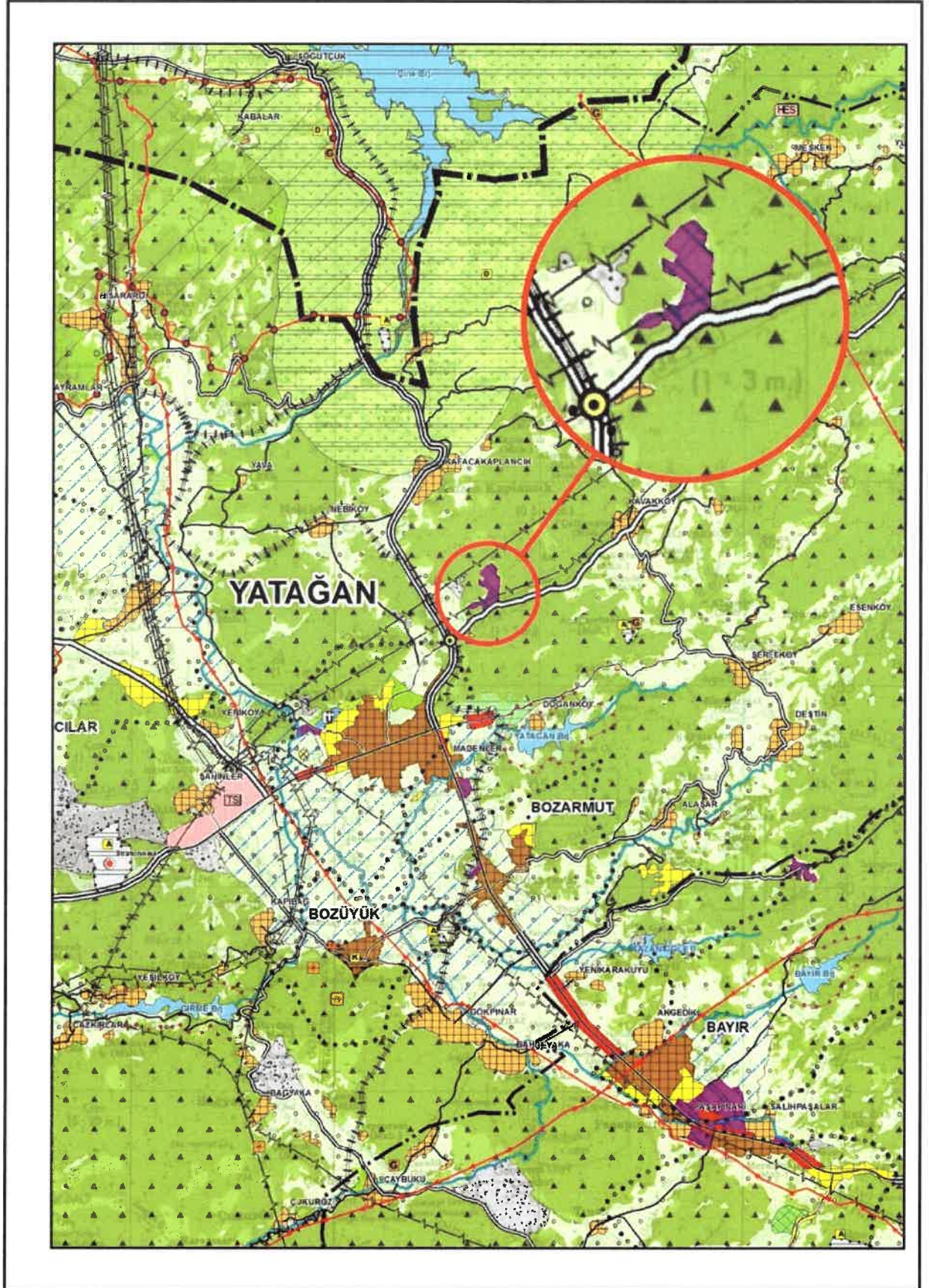
5.1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Konu alan ve içerisinde bulunduğu bölgenin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan 09.03.2011 tarihle onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı olup, 4856 Sayılı kanunun ilgili maddelerince, planda değişiklik yapılarak 26.12.2016 tarihinde revizyon planı onaylanmıştır. Planlama alanı; bu üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N20 paftasında “**Sanayi Alanı**” kullanımında kalmaktadır.

5.2. Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Konu alan; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen planda N20-a2 ve N20-a3 paftalarında "Sanayi Alanı" kullanımında kalmakta iken, söz konusu plan 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 planın iptaline karar verilmiştir.

Ek 3: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli ÇDP Konumu



8

5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı

08.12.2004 tarih ve 2004/2449 sayılı İl Özel İdare kararı ile aşağıda sınırları paylaşılan alanda, onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı bulunmaktadır. Bu planda alan “Çimento Fabrikası” olarak planlanmış olup, bu plan sınırlarını kapsayan 09.06.2006 tarih ve 141 sayılı Muğla İl Genel Meclisi kararı ile onaylı mevzii imar planı ve değişikliği planı mevcuttur.

Alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

6. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

6.1. Sosyo-Ekonomik Yapı

Muğla İli, Türkiye’de turizm sektörü denince ilk akla gelen illerden biridir. İlin, merkez ilçe ile Yatağan ve Kavaklıdere dışındaki tüm ilçeleri, Ege ya da Akdeniz sahillerinde, uluslararası öneme sahip turistik noktalardır. Bu nedenle, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni plan kararları çerçevesinde Muğla, sürdürülebilir kalkınmanın öncelikle turizme dayalı hizmetler sektörüne bağlı olacağı bir il olarak tespit edilmiştir. Bu sektör, kalkınma sürecinde ilin en güçlü yönüdür. Bununla birlikte ildeki tarım ve sanayi potansiyelinin de kalkınmayı güçlendirecek şekilde desteklenmesi kentin gelişmesinde büyük önem taşıyacaktır. 2025 yılında Muğla ilinde oluşması beklenen sektörel yapı %41 tarım, %45 hizmetler, %14’le sanayi olacağı, Yatağan ve Milas ilçeleri’nin, yer seçimi yapılmış organize sanayi bölgeleri ile birer sanayi odağı olmaya devam edeceği öngörülmektedir. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy’de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy’de Kemerköy Termik Santrali bulunmaktadır.

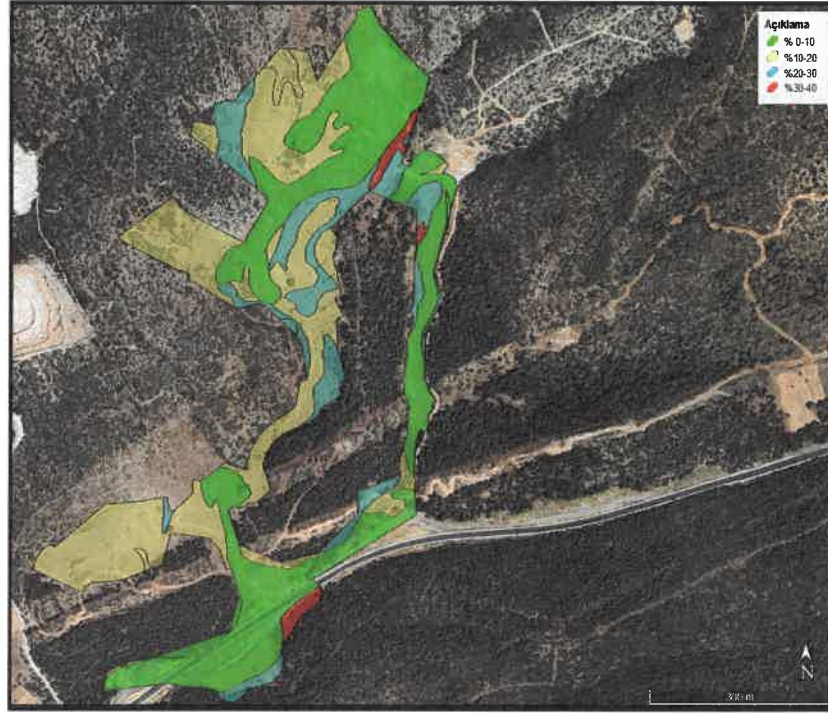
6.2. Fiziksel Yapı

6.2.1. Eşyükselti ve Eğim Durumu

Planlama alanındaki topoğrafik yapı aşınmış yassı doruklu ve iki yöne doğru eğim gösteren sarp bir yapıdır. Hakim olarak kuzeybatıya ve güneydoğuya doğru bir eğim mevcuttur. Yer yer yatay morfoloji sunan bölgeler de mevcut olup, planlama alanı genel olarak eğimli bir yapı sunmaktadır. Bu verilere göre planlama alanında eğim: %0-10, %10-20 %20-30 ve %30-40 olarak ayrılmış olup; onaylı etüd raporundaki eğim

haritasında yeşil renkli alanlar %0-10 arasında, sarı renkli alanlar %10-20, mavi renkli alanlar %20-30 ve kırmızı renkli alanlar %30-40 eğimli olan bölgeleri temsil etmektedir.

Ek 4: Planlama Alanının Eğim Durumu



6.2.2. Jeolojik ve Jeoformolojik Durum

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda zeminin araştırılarak, zemin parametrelerinin değerlendirilmesi, yapılaşma açısından uygunluğu, afet durumu, Jeolojik yapı, tektonizma, eğim dereceleri, yeraltı ve yerüstü su durumları, inceleme alanının jeolojik-jeoteknik açıdan kritik olan hususlarını belirlemek amacıyla hazırlanarak 12.05.2025 tarihle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Rapor kapsamında yapılan tüm arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları bir arada değerlendirildiğinde inceleme alanı yerleşime uygunluk bakımından **Önemli Alanlar 2.2 Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar**, **Önemli Alanlar 5.1 Mühendislik Problemleri Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar** ve **Önemli Alanlar 5.3 Dolgu Alanlar** olarak ayrılmıştır. Bu alanlarda;

Önemli Alanlar 2.2 – Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin ve serbest halde konglomera (yer yer taşınmış kireçtaşı) birimlerin gözlendiği bölgeler **Önemli Alanlar 2.2– Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar** olarak ayrılmıştır.

Bu alanlarda;

- Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında, oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik özellikleri belirlenmesi,
- İnceleme alanında bulunan kaya birimlerin askıda, gömülü ve yarı gömülü halde bulunana kaya bloklarının temzlenmeden inşaa aşamasına geçilmemesi,
- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmesi,
- Yamaçların stabilitesini bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılması,
- Bu alanlar kaya birimlerinden oluştuğundan kazı esnasında çatlak ve kırık boyunca gelişebilecek kaya kayması, kaya devrilmesi ve kaya düşmesi vb. kütle hareketlerine karşı oluşabilecek can mal kaybına karşı gerekli önlemler alınması,
- Yüzey ve sızıntı sularının, oluşturulacak kazı şevlerini etkilemesine karşı uygun drenaj sistemleri uygulanması,
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı ve yapılmasına müsaade edilmemesi,
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite problemlerine yönelik önlemler mutlaka alınması,
- Bu alanlarda kalan parsellerde yapılması planlanan binaların TBDY-2018 uyarınca Kategori-2 ve ya Kategori-3 kapsamında değerlendirilmesi,

Önemli Alanlar 5.1 – Mühendislik Problemleri Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar

İnceleme alanında yaygın olarak gözlenen, düşük eğimli olan ve silt/ siltli kum yer yer konglomera malzemeden oluşan pl-18-k (Yatağan Formasyonu) ile temsil edilen alan Önemli Alanlar 5.1 Mühendislik Problemleri Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Önemli Alanlar olarak ayrılmıştır. Bu alandaki birimler mühendislik problemleri açısından tespit edilen ciddi bir risk barındırmamakla birlikte inceleme alanı 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığı için, öngörülemeyen zemin problemleri ile karşılaşılma riski mevcuttur. Bu alanlarda;

- Yapılacak her türlü imalatın statik hesaplarında “depremli durum koşulları” baz alınarak analiz yapılması,

- Yapılacak yapılarda zemin-temel etütlerinde; temel etki derinliği boyunca, şişme, taşıma gücü, ani oturma, sıvılaşma, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb. jeoteknik parametreler detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak zemin parametrelerini arttıracak olan önlem ve/veya önlemler belirlenmesi,
- İnceleme alanının bu kesimi genel olarak yatay ve yataya yakın bir morfoloji sunmaktadır. Bu nedenle üst kotlarda biriken ve süzölemeyen yüzey ve yağış suları güney kesime drene olacaktır. Bu nedenle her türlü yapılaşma ve planlama çalışmasında, uygun bir drenaj sistemi de planlanması,
- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikleri seviyelerine taşıtılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmesi,
- Bu bölgelerden akışa geçmesi muhtemelen yağış ve yüzey sularının düşük kotlardaki yapılara zarar vermemesi için gerekli drenaj ağları kurulması,
- Bu alanlarda kalan parsellerde yapılması planlanan binaların TBDY-2018 uyarınca Kategori-2 ve ya Kategori-3 kapsamında değerlendirilmesi,

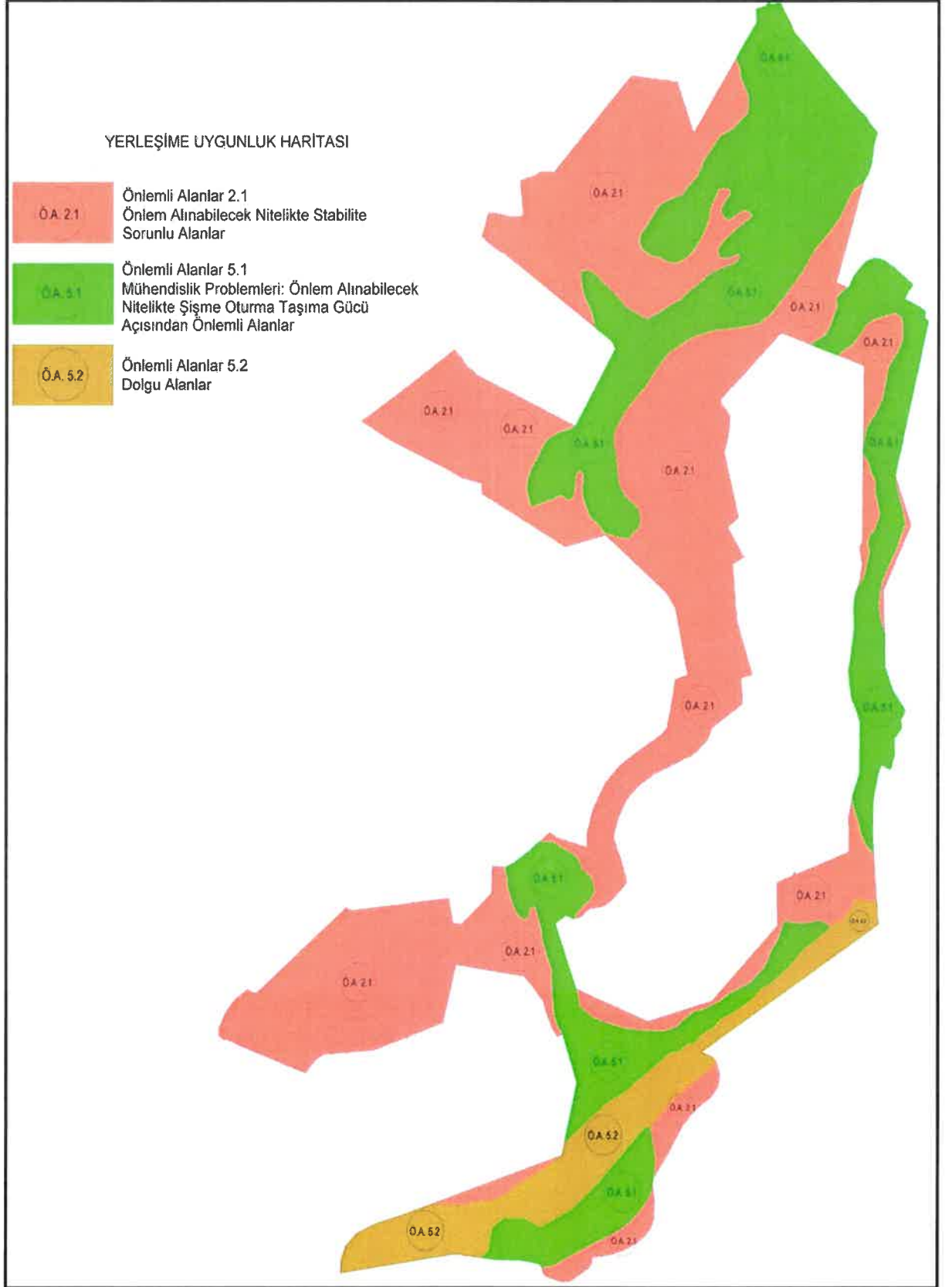
Önemli Alanlar 5.3 – Dolgu Alanlar

İnceleme alanının güney kanadında bulunan ve yol inşaatı esnasında çıkan malzemenin depolanması sonucu oluştuğu tahmin edilen geniş yayımlı bir dolgu alanı mevcuttur. Yapılan dolgunun serme sıkıştırma açısından hangi koşulları altında yapıldığı bilinmediği için ve yapılan gözlemlerde dolgunun muhtemelen gelişi güzel serildiği tahmin edildiğinden bu alanlar Önemli Alanlar 5.3 Dolgu Alanlar olarak ayrılmıştır. Bu alanlarda;

- Mümkün mertebe bu bölgelerde inşaat çalışması yapmaktan kaçınılması;
- Bu bölgelerde inşaat yapma zaruryeti doğduğunda; dolgu üzerine yapılacak her türlü imalat için enjeksiyon, sıkıştırma vb. yöntemler uygulanarak, dolgu birimin mukavemeti artırılması,
- Bu bölgelerde hazırlanacak zemin etüt raporlarında plaka yükleme vb uygun arazi deneylerinin uygulanması;

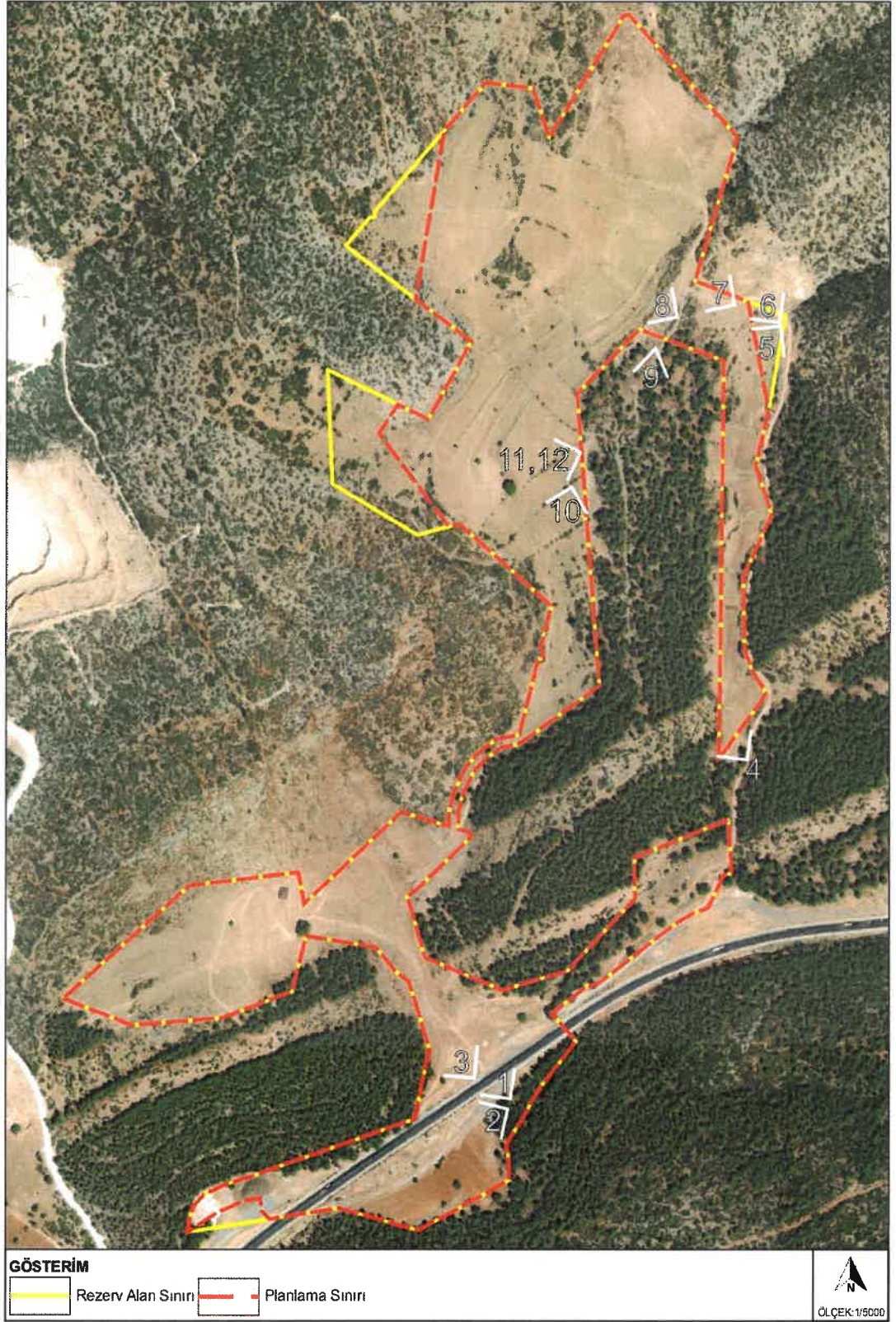
gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

Ek 5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



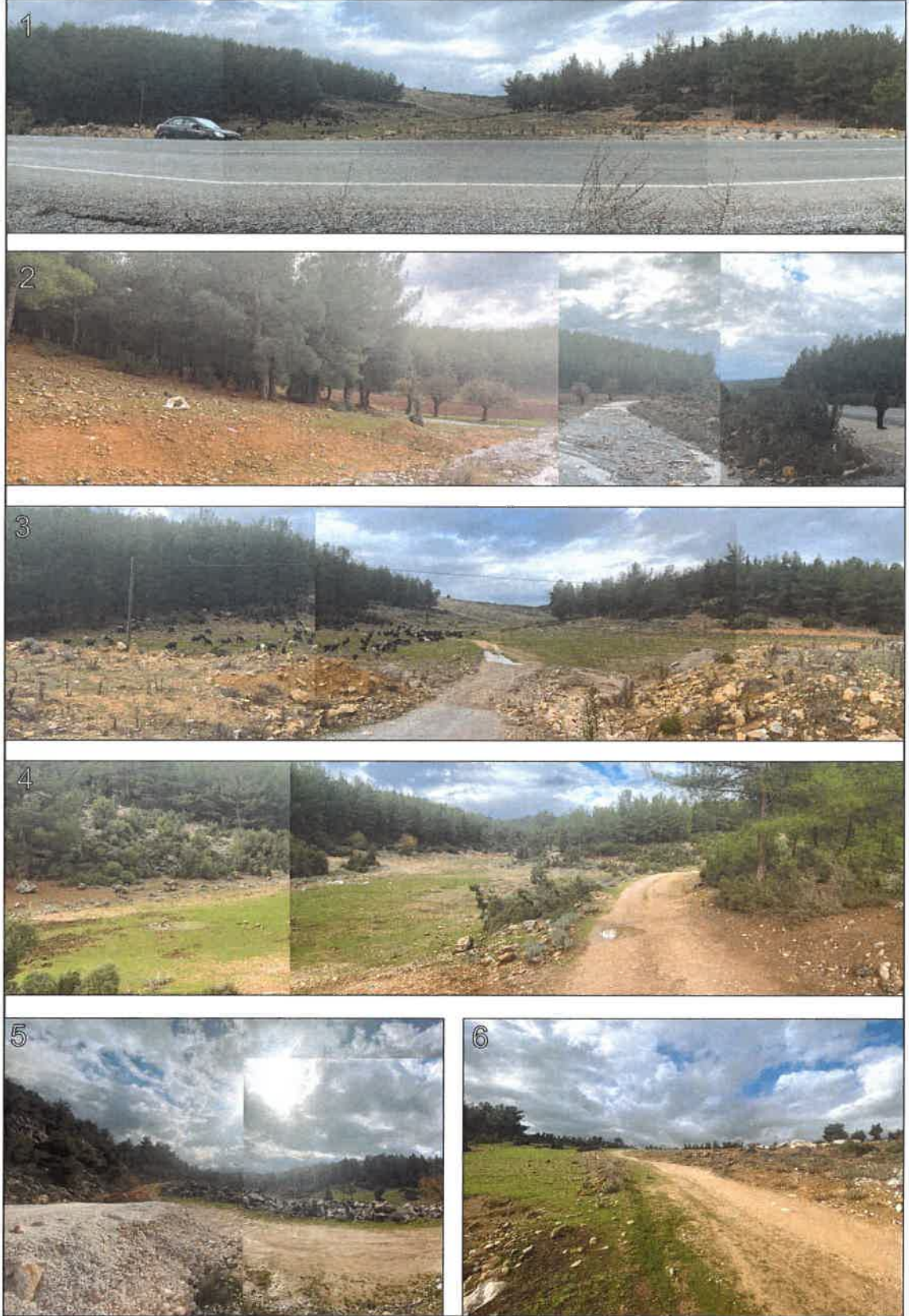
AD

Ek 6: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-Bakı Noktaları



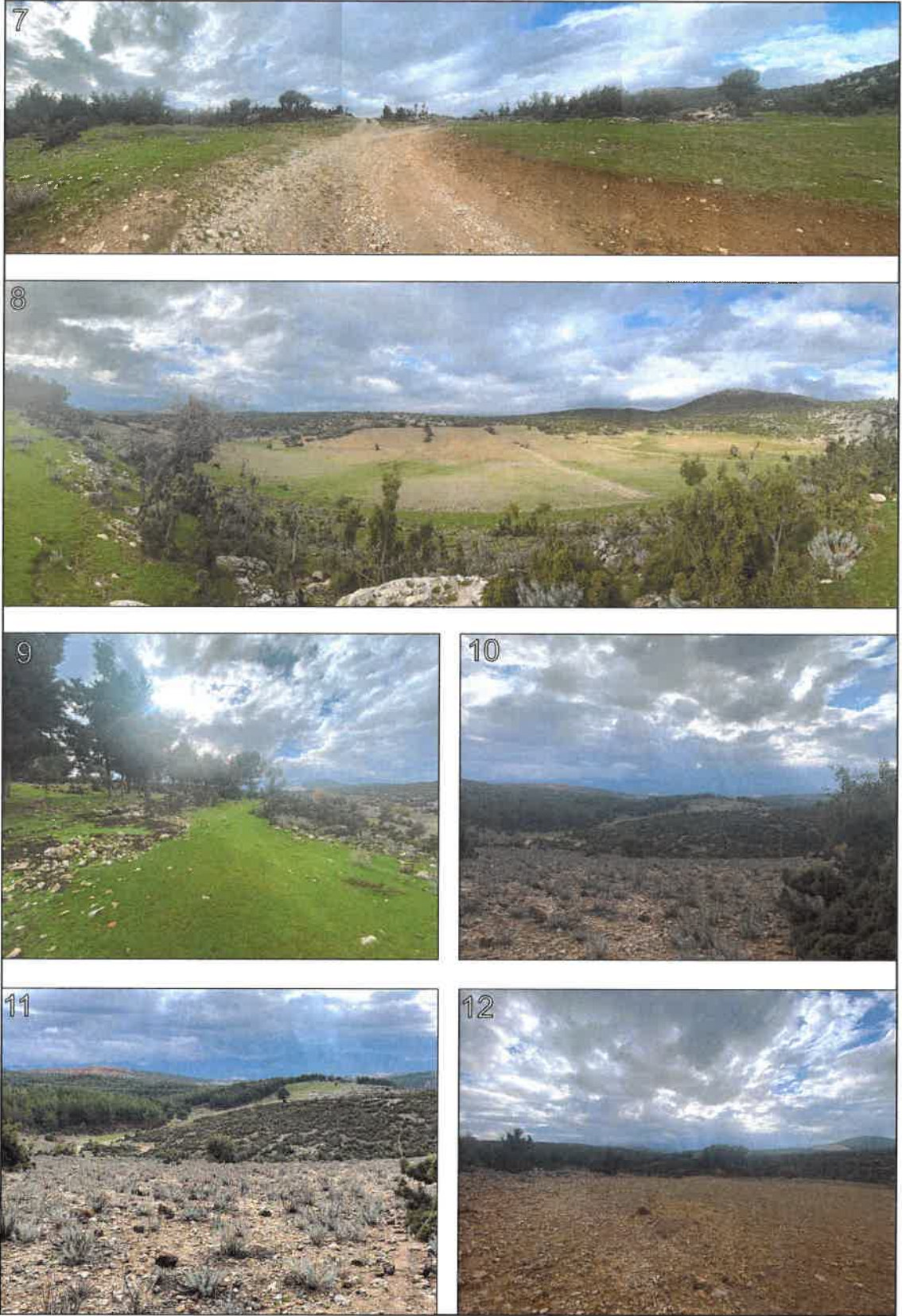
AD

Ek 7: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-1



13

Ek 8: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Albümü-2



6.3. Teknik Alt Yapı

Planlama alanına daha önceki bölümlerde de değinildiği üzere karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Yatağan İlçesi'ne ulaşılan D550 karayolundan ayrılarak Kavaklıdere'ye de ulaşan Bozdoğan- Yatağan yolu ile asfalt olup, iyi konumdadır. Bunun dışında alanda elektrik bulunmakta olup, alana su temini için Yatağan belediyesi hizmetlerinden faydalanacaktır.

6.4. Özel Kanunlara Tabii Alanlar

Planlama alanı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 17.04.2024 ve 16.04.2024 günlü olur'ları ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olup, alan bunun dışında herhangi bir Özel Kanunlara Tabii Alan sınırı içerisinde kalmamaktadır.

6.5. Yapı Yasaklı ve Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlamaya konu alan ve çok yakın konumunda herhangi bir koruma alanı bulunmamaktadır.

6.6. Mülkiyet Yapısı

Planlamaya konu alan, Muğla İli, Yatağan ilçesi, Kaf Kaplancık Mahallesi'nde Taşdibi Mevkii'nde toplam 296116.42 m²'lik taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanında kalan taşınmazlar aşağıdaki tabloda listelenmiştir. Alan içerisinde Yatağan Belediyesi, Maliye hazinesi, Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait mülkiyetler ve şahıs mülkiyetleri yer almaktadır. Bu mülkiyetler Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 17.04.2024 ve 16.04.2024 günlü olur'ları ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Plan rezerv yapı alanı içerisinde kalan taşınmazlara ilişkin tapu kayıt örnekleri ve kadastral pafta örneği rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

Tablo 1:Planlama Alanında Yer Alan Taşınmazlar Listesi

ADA NO	PARSEL NO	MALİK	CİNSİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
166	3	---	ARSA	31671,74
166	5	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	99.96
166	8	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	298.89
166	9	YATAĞAN BELEDİYESİ	YEŞİL ALAN	212.57
166	10	YATAĞAN BELEDİYESİ	YOL	1535.05
166	14	BİRLİK ÇİMENTO	ARSA	12912.90
166	15	MEHMET BODUR	TARLA	1248.06
166	16	BİRLİK ÇİMENTO	ARSA	8257.28
166	18	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	1605.53
166	19	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	157.02
166	20	KARAYOLLARI GEN MÜD	YOL	927.57
166	21	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	183.00
166	22		TARLA	533,59
166	23	KARAYOLLARI GEN MÜD	YOL	1983.24
166	24		YOL	351,72
166	25	BİRLİK ÇİMENTO	ÇİMENTO FABRİKASI ALANI	6.20
166	26	YATAĞAN BELEDİYESİ	YOL	44.65
166	27	YATAĞAN BELEDİYESİ	YOL	1472.73
166	28	BİRLİK ÇİMENTO	SOSYAL TESİS ALANI	2281.79
166	29	YATAĞAN BELEDİYESİ	YOL	970.43
166	31	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	1171,56
166	32	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	574,56
166	33	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	944,43
166	34	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	624,52
166	35	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	516,15
166	36	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	168,85

166	37	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	1049,79
166	38	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	1744,87
166	39	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	288,34
167	1	YATAĞAN BELEDİYESİ	YEŞİL ALAN	119.80
168	1	NURİ CEM AYDOĞDU	TARLA	5032.35
168	2	NURİ CEM AYDOĞDU	TARLA	1593.93
168	3	NURİ CEM AYDOĞDU	TARLA	3971.06
168	4	ÇOK MALİKLİ ŞAHISLAR	TARLA	3627.09
168	5	KARAYOLLARI GENEL MÜD	YOL	959.34
169	1	NURİ CEM AYDOĞDU	TARLA	10718.66
169	2	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	1707,56
175	3	BİRLİK ÇİMENTO	ARSA	136800.40
175	12	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	3258.21
175	13	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	0.70
175	22	BİRLİK ÇİMENTO	ORMAN	843.40
175	24	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	16059.89
175	28	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	3696.72
175	29	BİRLİK ÇİMENTO	TARLA	1.67
175	31	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	2736,39
175	32	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	2240,90
175	33	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	8118,81
175	34	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	880,98
175	35	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	54,60
175	36	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	1513,23
175	37	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	726,92
175	38	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	1865,88
175	39	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	542,69
175	40	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	852,88
175	41	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	1835,78
175	42	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK VE ÇALILIK	3868,27
175	43	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	41,35

Ek 9: Mülkiyet Analizi



6.7. Planlama Alanına İlişkin Kurum Görüşleri

Muğla İli, Yatağan ilçesinin Kaf Kaplancık mahallesi ile ilgili yapılacak olan imar planı çalışması ile ilgili İmar Planına Esas temin edilen kurum- kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1. Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Süreci

Planlama alanında bulunan 166 ada 15 ve 168 ada 4 parseller, toplamda 4.875,15 m² yüzölçümüne sahip özel mülkiyet taşınmazları ile birlikte, ekli krokide belirtilen ve 291.378,532 m² büyüklüğündeki taşınmazlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 16.04.2024 ve 17.04.2024 tarihli olur'ları ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından 'Rezerv Yapı Alanı' olarak ilan edilmiştir. Rezerv yapı alanı 6306 sayılı Kanun'un 2. Maddesininin (c) bendine göre, kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya idarenin talebine bağlı olarak veya re'sen bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmıştır.

1/100000 ölçekli Aydın-Muğla- Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Sanayi Alanı" kullanımında kalan alana ilişkin 08.12.2004 tarih ve 2004/2449 sayılı İl Özel İdare kararı ile onaylanan "Çimento Fabrikası" amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ve aynı alana ilişkin 09.06.2006 tarih ve 141 sayılı Muğla İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ve Değişikliği planı bulunmakta iken planların iptali istemiyle dava açılmış, Muğla 1.İdare Mahkemesinin E:2021/230, K:2022/833 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Ancak sonrasındaki süreçte anılı karara karşı Danıştay 6. Dairesinin E:2022/6590, K:2023/2172 sayılı ve 02.03.2023 tarihli kararı ile temyize konu kararın bozulmasına karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında alana yönelik olarak onaylı planda sanayi alanı kullanımı içerisinde önerilen Çimento Fabrikası kullanım kararından vazgeçilerek, üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, doğal eşikler ve arazinin topoğrafik yapısı vs. dikkate alınarak plan hiyerarşisine uygun olarak Rezerv Yapı Alanında genellikle bireysel ve/veya küçük ölçekli sanayi işletmelerinin faaliyet

göstereceği sanayi alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanın bir kısmı kurum görüşleri doğrultusunda plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

7.2. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Planlamaya konu alan, mer'î 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı" kullanımında kalmaktadır. Davaya konu olan Çimento Fabrikası kullanım kararının yeniden değerlendirilmesi sonucunda, Yatağan İlçesi'nin Muğla İli içindeki stratejik konumu da dikkate alınarak, planlama alanında plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Alana ilişkin 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Yatağan İlçesi'nin Muğla İli'nde il merkezi odaklı gelişim ve etkileşim göstereceği; ayrıca Yatağan ve Milas ilçelerinde yer seçimi yapılmış organize sanayi bölgeleri ile sanayi odağı olmaya devam edeceği öngörülmektedir. Her ne kadar Yatağan ilçesi günümüzde tarım sektörü kimliği ile ön plana çıkan bir yerleşim olsa da, mermer ve traverten yatakları bakımından zenginliği ve İlçe Merkezi ile yerleşim alanları arasındaki planlı sanayi alanları sayesinde, plan dönemi içinde sanayi kimliğinin güçlenmesi beklenmektedir.

Bu gerekçeler doğrultusunda, üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, doğal eşikler ve arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak rezerv yapı alanını kapsayan "Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Planlama alanına ulaşım, Muğla-İzmir D550 Karayolu'ndan ayrılan ve Kavaklıdere ilçesine ulaşan Bozdoğan-Yatağan yolu ile sağlanmaktadır. Plan çalışmasına altlık teşkil eden Karayolları Genel Müdürlüğü, İzmir 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2022 tarih ve 953044 sayılı ile 21.08.2024 tarih ve 1604993 sayılı görüşleri ve bu görüşler ekinde sunulan Akçaova- Yatağan Ayrımı-Kavaklıdere İl Yolu'na ait kamulaştırma ve yol projesi plan teklifine işlenmiştir.

Plana Aktarılan Kurum Görüşleri:

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.12.2022 tarih ve 2022483117 sayılı yazısında belirtilen 175 ada 3 parselin batısında ve 175 ada 12 parselin doğusunda kalan toplam 29.071,42 m²'lik maden arama ruhsatlı saha plan dışında bırakılmıştır.

- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 13.12.2022/ 6373133-828-2627 sayılı cevabi yazısında belirtilen orman sınırları ile 11.07.2006 tarih ve 116-102104174 sayılı emirleri ile ulaşım yolu için izin verilen alan,
- TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 12.09.2022 tarih ve 1415168 sayılı ile 06.08.2024 tarih ve 2604339 sayılı görüşlerinde yer alan elektrik iletim hatları ve koruma kuşakları,
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 08.08.2024 tarih ve 75878 sayılı görüşüne uygun olarak önerilen trafo yerleri,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 4972856 sayılı görüşünde belirtilen dere aksları ve koruma kuşakları plan teklifine aktarılmıştır.

Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifi ile alanda, üst ölçekli plan kararları ve çevresel faktörler dikkate alınarak aşağıdaki fonksiyonel kullanımlar öngörülmüştür:

1. Sanayi Alanı:

Planlama alanının ana fonksiyonunu oluşturan sanayi alanlarında, çevresindeki tarım ve orman alanlarına olumsuz etkisi olmayacak şekilde mermer kesme ve işleme tesisleri, tekstil atölyeleri, hafif sanayi tesisleri ve benzeri üretim birimlerinin yer alması öngörülmüştür. Bu alanda gerekli çevre koruma önlemleri alınması zorunludur.

2. Sosyal Tesis Alanı:

Alanda sanayi bölgesinde çalışan personelin sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla lokal, yemekhane, kreş, sağlık birimi, spor alanları gibi tesislerin yapılmasına olanak sağlayacak sosyal tesis alanı yer almaktadır. Sosyal Tesis Alanı, iş gücü verimliliğini artırmayı ve sosyal bütünleşmeyi desteklemeyi hedeflemek açısından önemli bir rol üstlenmektedir.

3. Teknik Altyapı Alanı:

Sanayi bölgesinin ihtiyacına uygun olarak su depoları, trafo alanları, pompa istasyonları, atık su ön arıtma tesisleri ve yağmur suyu toplama merkezleri gibi teknik altyapı tesislerinin yer alacağı alan ayrılmıştır. Bu alanlar, bölgenin altyapı gereksinimlerinin karşılanmasını ve sürdürülebilir bir altyapı sisteminin kurulmasını amaçlamaktadır.

4. Trafo Alanları:

Sanayi bölgesinin yüksek enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin önerileri doğrultusunda trafo alanları önerilmiştir.

5. Park Alanları:

Çalışanların ve bölge ziyaretçilerinin kullanımına sunulmak üzere, planlama alanı genelinde yeşil alan ve park düzenlemeleri yapılması öngörülmüştür. Bu alanlar, hem ekolojik dengeyi korumak, hem de sosyal yaşamı desteklemek amacı taşımaktadır.

6. Tır, Kamyon Parkı ve Garaj Alanı:

Sanayi bölgesine hizmet veren ağır vasıta araçlarının park ve manevra ihtiyaçlarını karşılamak üzere önerilen tır, kamyon parkı ve garaj alanı, trafik güvenliğini sağlamak ve sanayi alanındaki lojistik akışı düzenlemek amacıyla uygun konumlandırılmıştır.

7. Ticaret Alanı:

Sanayi bölgesinde yer alan işletmelerin lojistik ve hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak market, yedek parça, teknik servis, ofis ve benzeri küçük ölçekli ticari işletmelerin yer alacağı ticaret alanı önerilmiştir. Bu alan, bölgenin ticari canlılığını ve ihtiyaçlarını destekleyecek şekilde düzenlenmiştir.

8. Tarımsal Nitelikli Alan:

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

9. Ulaşım ve Yol Düzenlemeleri:

Planlama alanında fonksiyonel kullanımları birbirine bağlayan araç yolları planlanmış olup, bu yollar sanayi alanının ulaşım ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir. Planlama alanının büyük kısmının yer aldığı kuzeydeki imar adalarının karayoluna bağlantısını sağlayan ve daha sonra planlama alanının kuzeyinde bu bölgeye gelen büyük araçların (kamyon ve tır vb.) park edebilmesi için önerilen tır, kamyon parkı ve garaj alanına ulaşarak bir ring oluşturan 12 metrelik araç yolu karayoluna dik ve dönüş kulplarının da yarıçap kriterlerine uygunluğu sağlanarak bağlanmakta olup, bu sayede karayolunun kontrollü kullanımı sağlanması amaçlanmıştır. 12 metrelik araç yollarına bağlanan ve sanayi alanındaki kullanımlara hizmet eden, fonksiyon alanlarını birbirinden ayıran, aynı zamanda orman ile arasında tampon niteliğinde 10 metrelik araç yolları ise kademelenmenin uç noktalarıdır.

Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere toplam planlama alanı olan 267045 m²'lik alanın 208028 m²'si mer'i imar planı sınırları içerisinde kalmakta olup, 59017 m²'lik alan bu plana dahil edilen ilave alan niteliğindedir.

Tablo 2: Teklif Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON TÜRÜ	m ²	%
Sanayi Alanı	161195	60,4
Ticaret Alanı	3785	1.4
Sosyal Tesis Alanı	2045	0,8
Park Alanı	8518	3.2
Teknik Altyapı Alanı	2129	0,8
Trafo Alanı	5302	2,0
Tır,Kamyon Parkı ve Garaj Al.	3113	1,2
Tarım Alanı	2254	0,8
Su Yüzeyi (Dere)	5402	2,0
Yol+OP+Karayolu	73302	27.4
TOPLAM ALAN	267045	100,0

7.3. Planın Sonuç ve Hedefleri:

Mer'i 08.12.2004 tarih ve 2004/2449 sayılı mülga İl Özel İdare kararı ile onaylı "Çimento Fabrikası" amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı ve bu plan sınırlarını kapsayan 09.06.2006 tarih ve 141 sayılı Muğla İl Genel Meclisi kararı ile onaylı mevzii imar planı ve değişikliği planları revize edilerek; üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bu yeni planla:

Çimento fabrikası kullanım kararı kaldırılmış,

Planlama alanının ana fonksiyonunu oluşturan sanayi alanında, çevresindeki tarım ve orman alanlarına olumsuz etkisi olmayacak şekilde, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek plan notlarının genel hükümlerinde belirtilen kanun ve yönetmeliklere uygun, toplu olarak yer almaları öngörülen sanayi tesisi kullanımları için yer seçimi yapılması öngörülmüştür.

NALAN ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

