

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

1. BÖLÜM- PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAK

Plan notu değişikliğine konu alan Muğla İli, Yatağan İlçesi, Kaf Kaplancık Mahallesi sınırlarında muhtelif ada ve parsellerde Sanayi Alanı yapılmasına ilişkin 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 edilmiş olup, alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği teklifi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ilgili hükümleri kapsamında değerlendirilmiş ve Bakanlık Makamınca uygun görülerek 10.12.2025 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı NİP-481112507 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-481112478 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği 23.12.2025 tarihinde Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nde ilan panosunda askı çıkarılmış ve askı süreci sonrasında plana ilişkin itirazlar değerlendirilerek plan notu değişikliğinin yapılması uygun görülmüştür.

Gerekçeleri ile birlikte düzeltilen hususlar bu raporun 3. bölümünde paylaşılmıştır.

2. BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ

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

2.1. 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.

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ PLANI

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 edilmiş alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.12.2025 tarihinde onaylanmıştır.

3. BÖLÜM- PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇELERİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında alana yönelik olarak üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, doğal eşikler ve arazinin topoğrafik yapısı vs. dikkate alınarak Rezerv Yapı Alanında genellikle bireysel ve/veya küçük ölçekli sanayi işletmelerinin faaliyet göstereceği sanayi alanı amaçlı onaylanan imar planında, 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.

Üst ölçekli plan olan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı" kullanımında kalan alanın; alt ölçek imar planlarında "Ticaret Alanı" kullanımı için Plan Açıklama Raporunda her ne kadar Sanayi Bölgesinde yer alan işletmelere hizmet vereceği belirtilse de gerek üst ölçekli plandaki sanayi alanı tanımı, gerekse de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/ı maddesi gereği "İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır." şeklinde tanımlanan sanayi alanı kullanım tanımı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/hhhh (Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları) ve 19/g maddeleri (Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane, 4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.)

gereğince Ticaret Alanı kullanım tanımlarının çelişkili durum yaratmaması, üst ölçek plan kararları ve hükümleri ile kademeli birliktelik ilkesi uyarınca mevzuatla aykırılık teşkil etmemesi için plan notlarının ÖZEL HÜKÜMLER 2.2 nolu maddesinde Ticaret Alanlarına ilişkin plan notuna *'Bu alanlarda bağımsız perakende ticaret, alışveriş merkezi ve sanayiye hizmet amacı taşımayan birimler yer alamaz'* şartı eklenerek, aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

2.2. TİCARET ALANINDA E: 0,50 YENÇOK: 7,50 MT.(2 KAT)'DIR.

TİCARET ALANINDA, SANAYİ BÖLGESİNDE YER ALAN İŞLETMELERİN LOJİSTİK VE HİZMET İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK MARKET, YEDEK PARÇA, TEKNİK SERVİS, OFİS VE BENZERİ KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ İŞLETMELER YER ALACAK OLUP, BU ALANDA BAĞIMSIZ PERAKENDE TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE SANAYİYE HİZMET AMACI TAŞIMAYAN BİRİMLER YER ALAMAZ.

Bunun dışında plan notlarının GENEL HÜKÜMLER 24 ve 25 nolu maddelerinde yer alan plan notları hizmetin sürekliliğine ve tek elden işletilmesi ilkesi açısından aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

24. İÇME VE KULLANMA SUYU İHTİYACININ KARŞILANMASI ADINA İLAVE VEYA YENİ SU TEMİN NOKTASININ (SONDAJ KUYUSU, KAYNAK VB.) TESPİTİ, ARITMA TESİSİ, DEPO, İLETİM VE ŞEBEKE HATLARININ YAPIMI, ATIKSULARIN (KANALİZASYON) BERTARAFI VE YAĞMUR SUYU DEŞARJ ÖNLEMLERİ PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDE ATIKSU (KANALİZASYON) ŞEBEKE HATTI BULUNMADIĞINDAN, KURUM GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI ÇERÇEVESİNDE KARŞILANINCAYA KADAR KAMU KAYNAKLARININ ETKİN, EKONOMİK VE EFEKTİF KULLANILMASI, YATIRIM VE HİZMET SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA HER TÜRLÜ PROJELENDİRME, YAPIM İZİN VB. TÜM İŞ VE İŞLEMLERİN İLGİLİSİ/ İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM/ KURULUŞ TARAFINDAN KURUMUN BİLGİSİ VE UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE SAĞLANACAK OLUP, MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BEDELSİZ VE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR.

25. İNŞAAT VEYA FAALİYET SIRASINDA OLUŞACAK OLAN SIZINTI SULARI, ATIK SULAR, VB. İÇİN İLGİLİ MEVZUAT VE YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE YERALTI VEYA YÜZEY SULARINA ULAŞMAMASI İÇİN GEREKLİ TÜM ÖNLEMLER İLGİLİSİ/ İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM/ KURULUŞ TARAFINDAN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı
YTÜ Dip No: 17090
