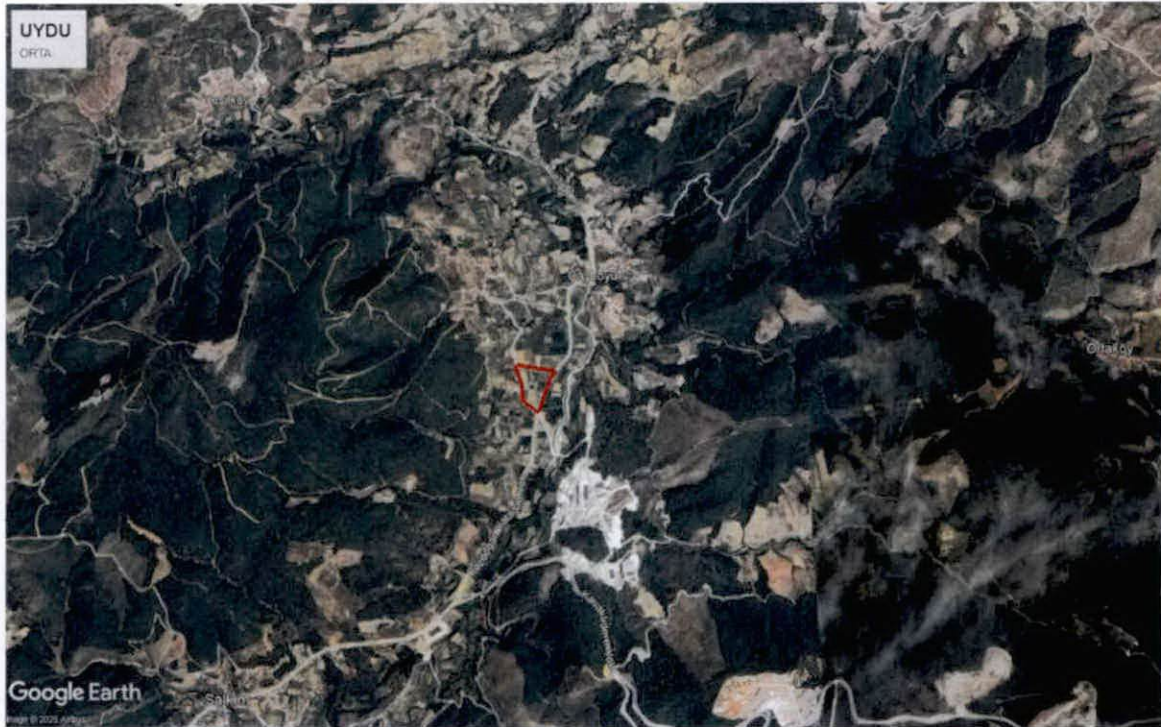




**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ,
“KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



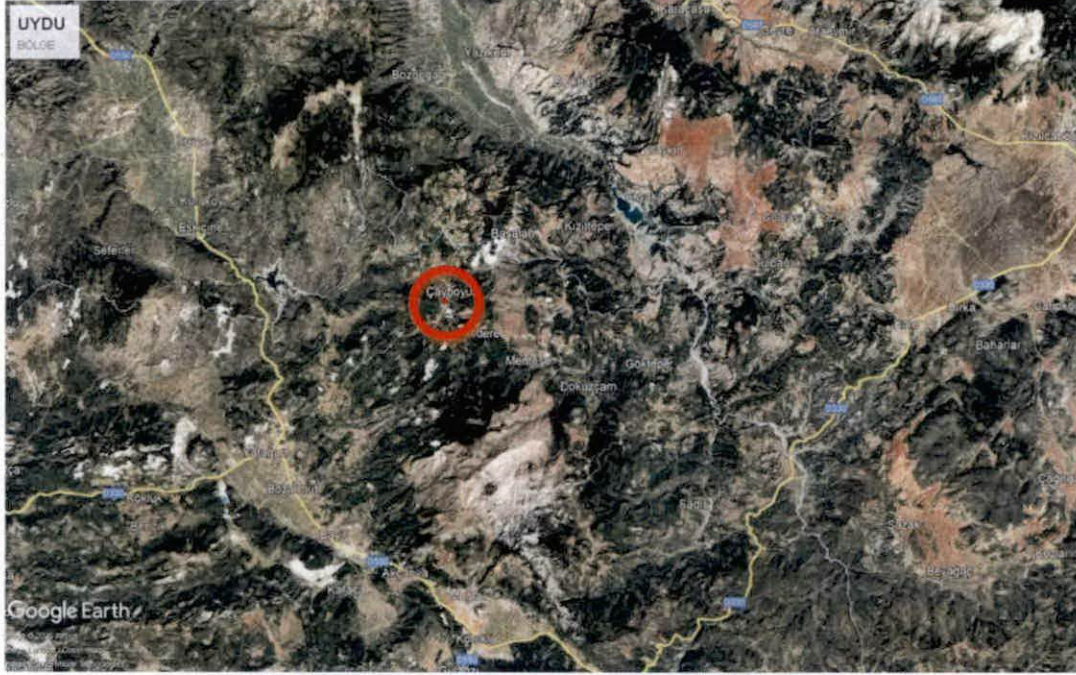
İÇİNDEKİLER

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)	3
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	4
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	6
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	7
Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	8
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	9
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	9
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri	10
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	11
Görsel 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı	11
Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı	12
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	13
11. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	13
13. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	16
12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	16
13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	22
Görsel 8: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	25
Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	26
14. PLAN HÜKÜMLERİ	26
15. SONUÇ	28

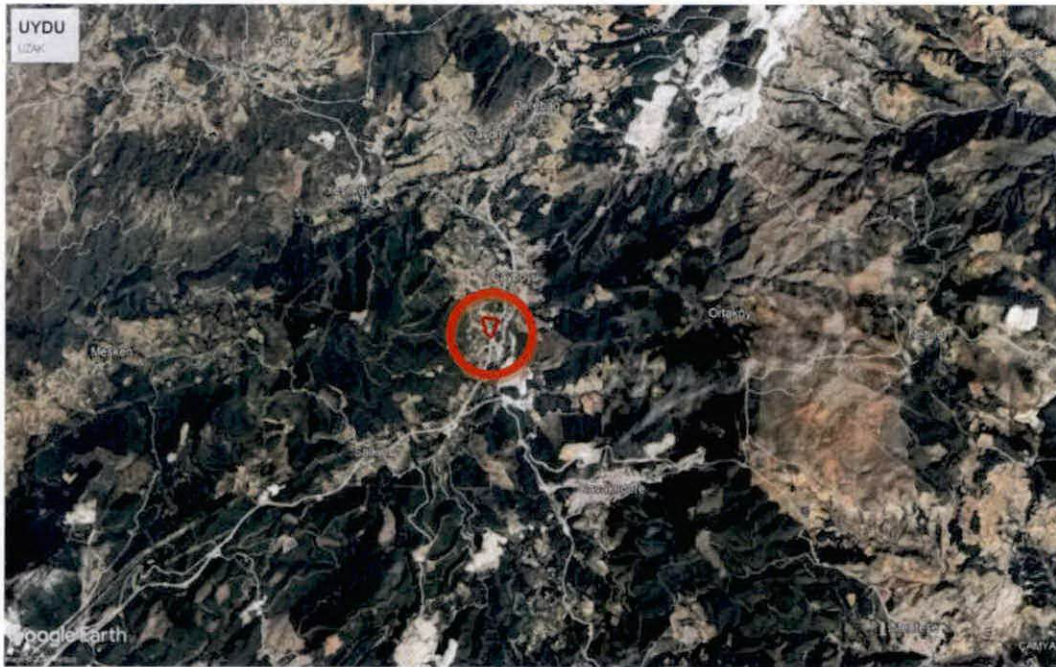


1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

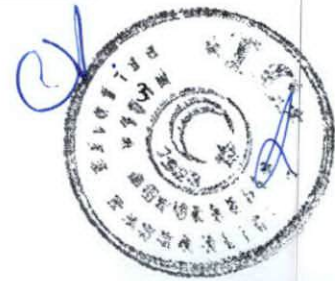
Kavaklıdere İlçesi; Muğla İlinin kuzeyinde yer almaktadır. İlçe, Kuzeyde Aydın, Doğuda Menteşe, Güneyde Menteşe, Batıda ise Yatağan ile komşudur. Planlama alanına konu olan 256 ada 2, 3 ve 4 parsel, 255 ada 2 ve 3 parsel, 254 ada 18, 20 ve 21 parsel ve 253 ada 1, 5, 6, 9, 10, parsel numaralı taşınmazlar, Ege bölgesinde, Bozdoğan-Yatağan Yolu üzerinde yer almakta olup; **Çayboyu şehir merkezine yaklaşık 1.5 km, Kavaklıdere şehir merkezine yaklaşık 6 km, Muğla şehir merkezine ise yaklaşık 55 km uzaklıkta** yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydur Görüntüsü (Uzak)





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

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

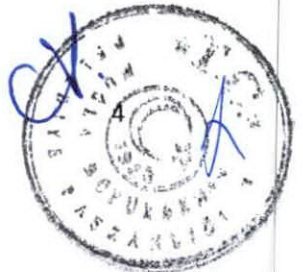
Kavaklıdere genellikle Akdeniz iklimi etkisinde olup, sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Kavaklıdere bölgesinde yazlar sıcak, kurak ve açık ve kışlar uzun, çok soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde -1 ile 32 derece arasında değişiklik gösterir ve nadiren -6 derecenin altında ve 35 derecenin üzerinde olur. İlçenin yaklaşık %70'i çam ormanı ile kaplıdır. Toros lalesi, kardelen, Adaçayı gibi çayı da yapılan Göktepe otu yöreye has bitki türleri arasında yer alıp Kuzu göbeği ve çintar denilen mantar türleri yetişir.

Kavaklıdere, 81 km² yüzölçümüne sahip olup, ilçe merkez rakımı 860 m'dir. İlçenin %70'i ormanlarla kaplıdır. İlçede Ege Bölgesi'nin tipik topoğrafik özellikleri görülmektedir. Planlama alanının eğimi %0-10, %30-50, %50-60 arasında değişmektedir. Düşük, yüksek eğimli olarak çeşitli eğimlere sahiptir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Planlama alanının da içinde bulunduğu Çayboyu Mahallesi'nin genel geçim kaynakları, tarım, hayvancılık, sanayi ve özel sektör istihdam kaynaklarıdır.

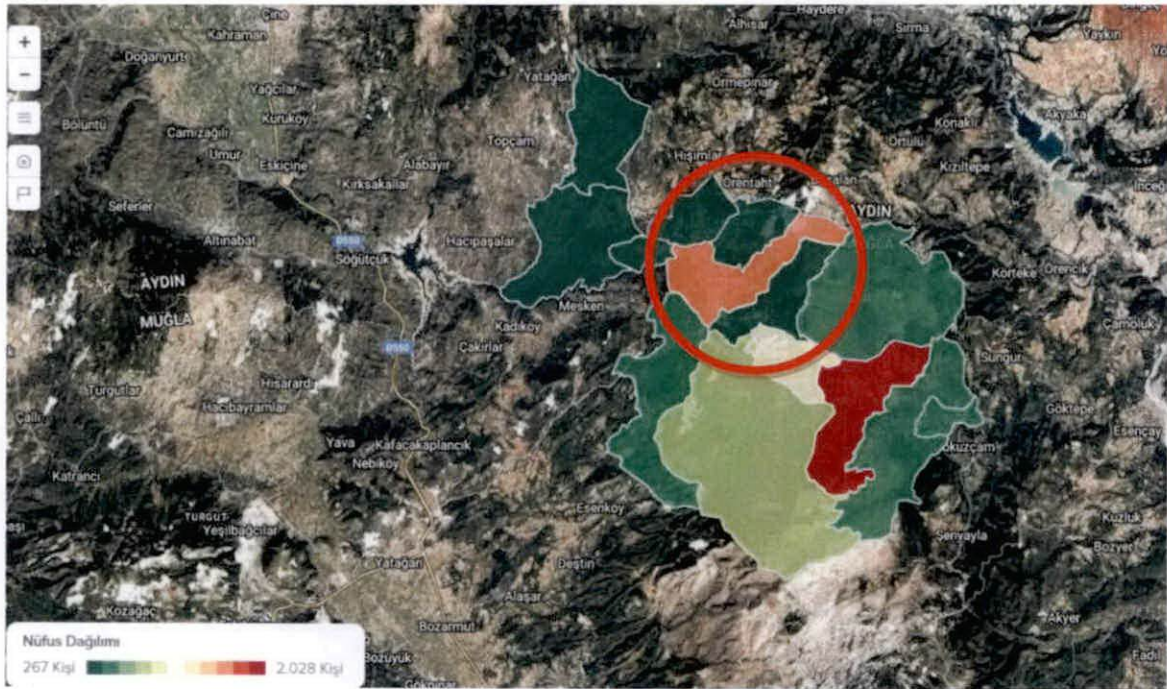
Planlama alanının hinterlandında bulunan yerleşmelerin de başlıca geçim kaynağı sanayi, ve sanayiye dayalı ticarettir. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır.



Kavaklıdere İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 10.834 kişidir (Kaynak: TÜİK, Veritabanları). İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal birlikte olmak üzere toplam 23.795 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

Mevcut ilçe nüfusun %49.39'u kadın, %50.61'i erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam nüfus yoğunluğu 30,08 kişi/km²'dir.

Kavaklıdere İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun %10'unun üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %79'unun ilk ve ortaokul düzeyinde eğitim aldığı, %11'inin ise okuryazar olmayan/okuryazar olan fakat eğitimsiz/bilinmiyor grubunda olduğu görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Veri tabanları).

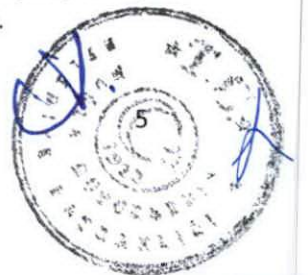


Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

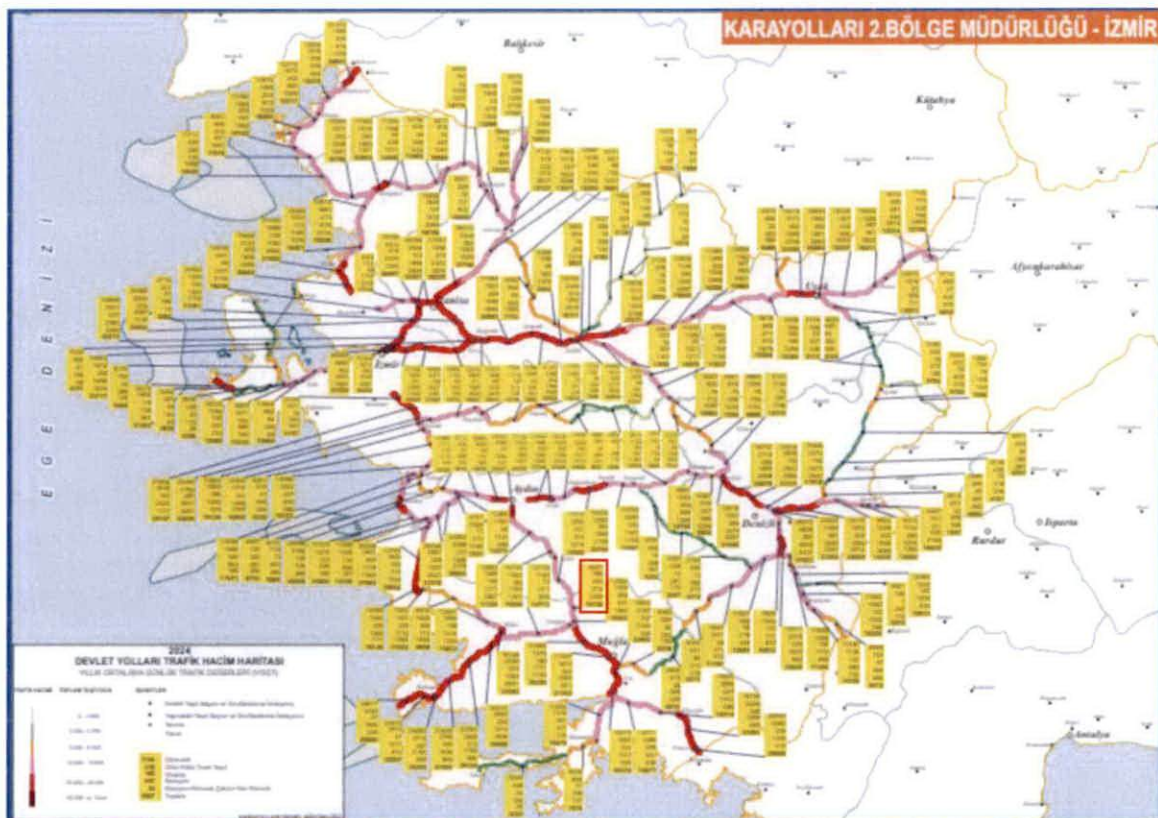
Söz konusu planlama alanına erişimi sağlayan en yakın karayolu olan 48-81 Kod Numaralı İl Yolu trafik hacmine bakıldığında 2024 yılı için günlük ortalama **12.136 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>). Trafik Hacim Haritası'ndan da anlaşılabacağı üzere günlük geçen 30.310 taşıt, yüksek yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (20.000-49.999 taşıt/gün).

48-81 Kod Numaralı İl Yolu, planlama alanına ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksıdır. Söz konusu ulaşım akslarında gerek kent içi toplu ulaşım araçları, gerek servis araçları, taksi, kamyon, kamyonet, özel otomobil gibi birçok ulaşım aracı sıklıkla kullanılmaktadır.

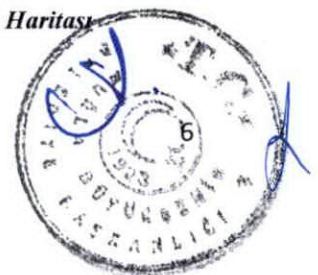




Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



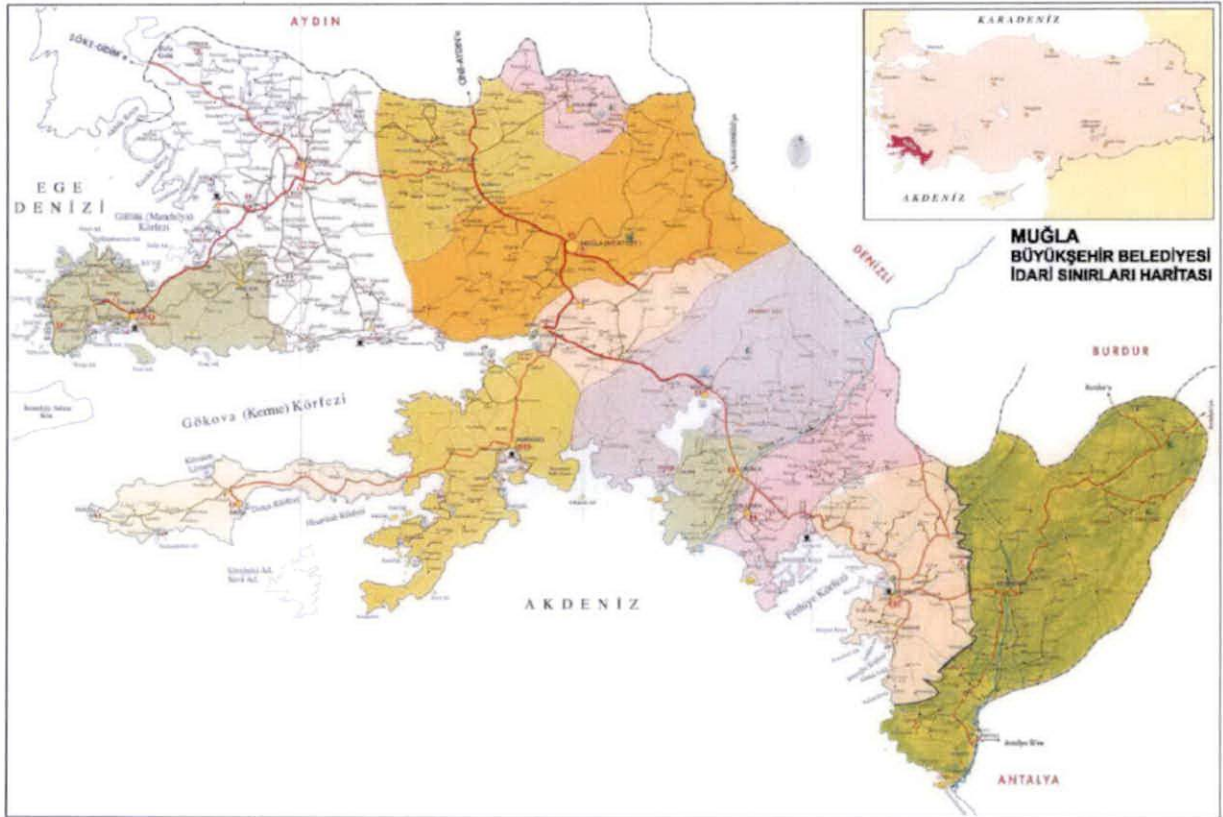
Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası



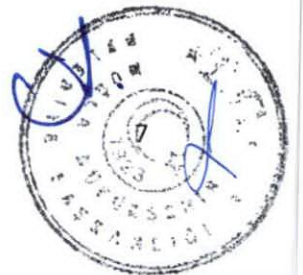
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

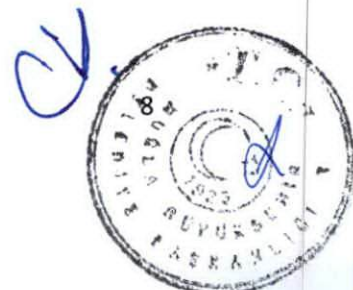
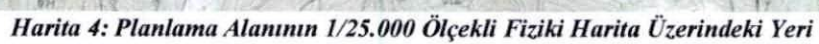
Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Bu bahisle planlama alanı, **planlama izinleri** bakımından **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı**, inşaat izinleri bakımından da **Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın** yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları





6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde 256 ada 2, 3 ve 4 parsel, 255 ada 2 ve 3 parsel, 254 ada 18, 20 ve 21 parsel ve 253 ada 1, 5, 6, 9, 10, parsel numaralı taşınmazlar, 4,53 hektar yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m ²)	Cins
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	253	1	10.959,99	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	253	5	1.502,96	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	253	6	1.250,74	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	253	9	1.458,25	Müfrez Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	253	10	266,25	Arsa
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	254	18	1.672,52	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	254	20	1.641,03	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	254	21	2.500,18	Müfrez Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	255	2	10.648,24	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	255	3	4.015,97	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	256	2	119,30	Yol
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	256	3	6.800,34	Tarla
Muğla	Kavaklıdere	Çayboyu	256	4	2.840,46	Tarla

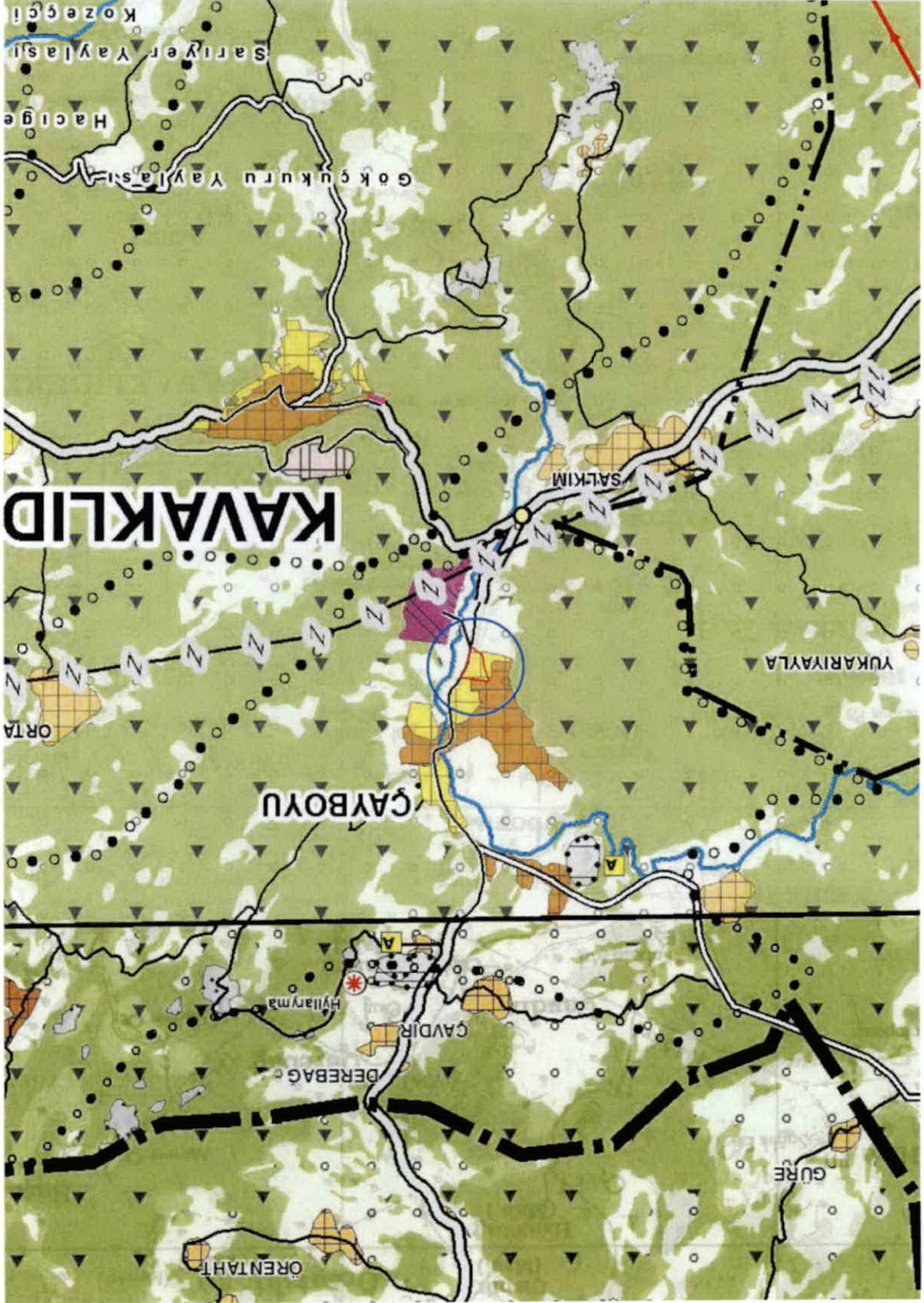
Tablo 1: Mülkiyet Tablosu

8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanımında yer almaktadır.

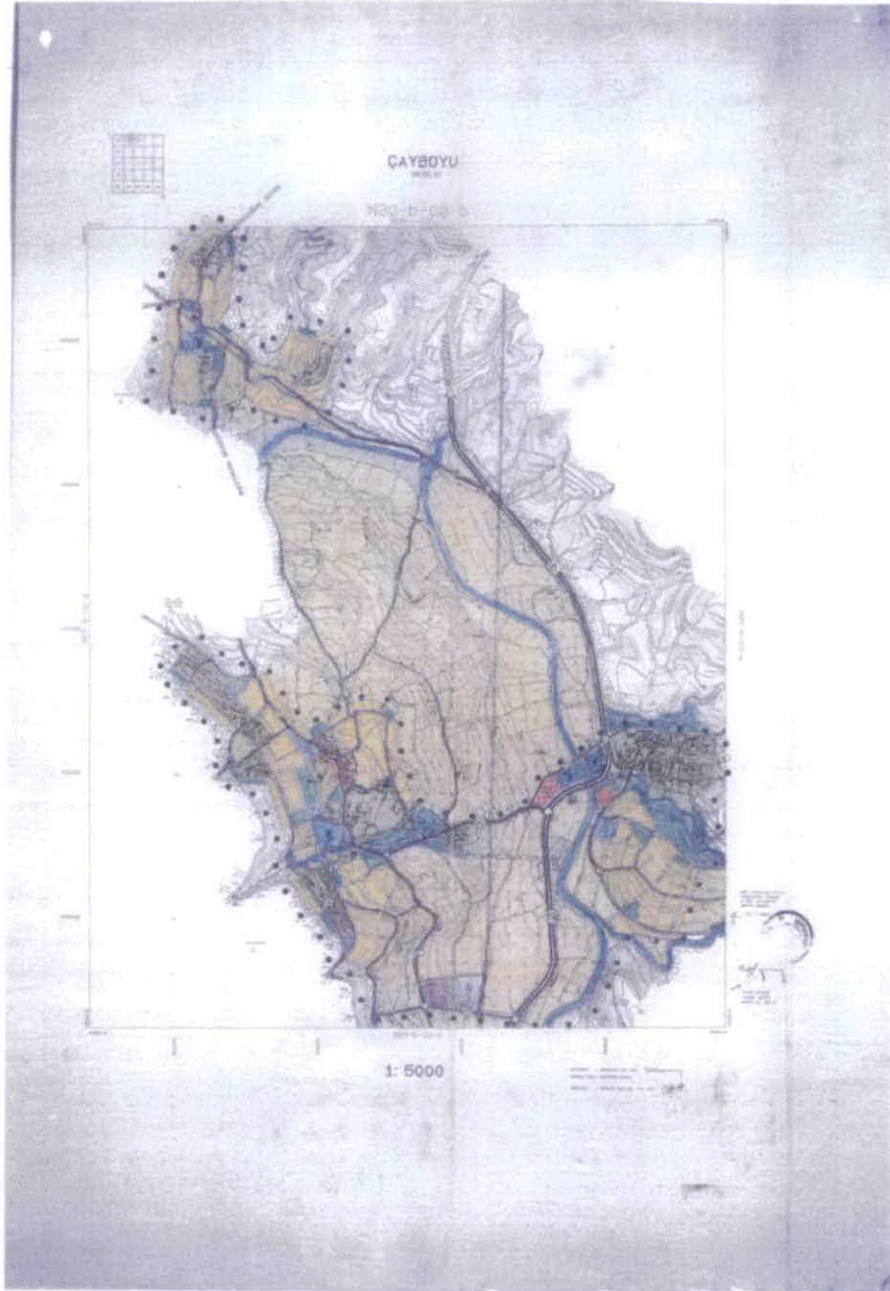


Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Değişikliği Üzerindeki Yeri

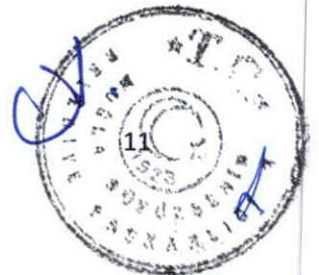


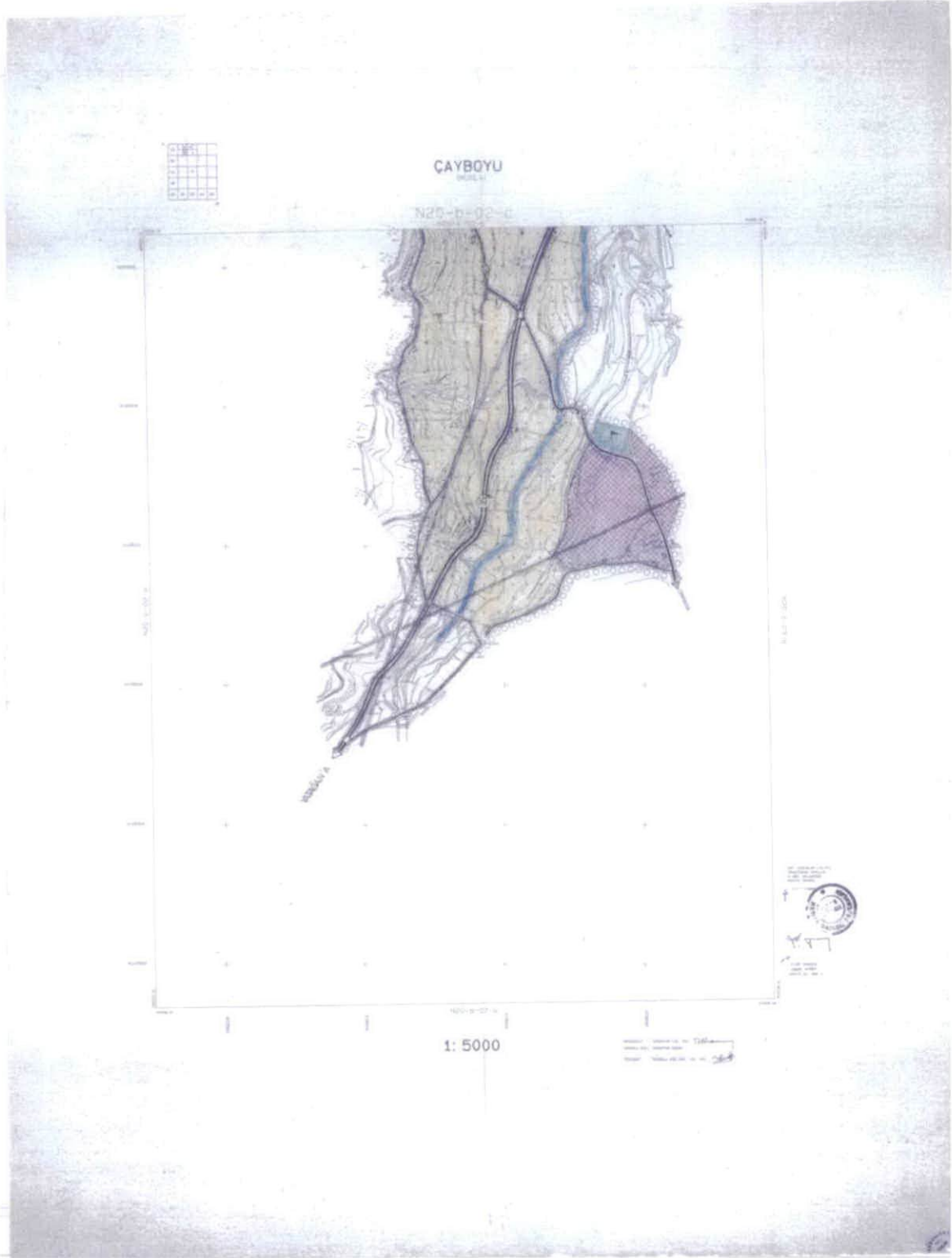
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanının çevresinde; Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı 11.07.1997 tarihinde İller Bankası tarafından hazırlanıp, onaylanmıştır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı, planlama alanına konu olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan paftasına bilgi amaçlı işlenmiştir.

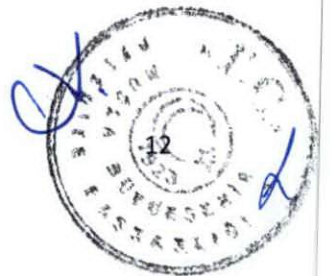


Görsel 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı





Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Çayboyu/Muğla Nazım İmar Planı



10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifi; Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ITRF koordinat sisteminde 12.10.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli N20-b-02-c Halihazır Harita Paftası üzerine hazırlanmıştır.

11. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu planlama alanına ilişkin İlave 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 20.05.2025 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanı “**Önemli Alan-5.1**” ve “**Önemli Alan-2.1**” olarak belirlenen alanlarda yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafik yapı dikkate alındığında, inceleme alanında iki çeşit önemli alan tespit edilmiştir.

1. **Önemli Alan-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar**
2. **Önemli Alan-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Açısından Sorunlu Alanlar**

1. Önemli Alan-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar

Kavaklıdere İlçesi Çayboyu Mahallesi'nde yer alan çalışma alanı genel olarak düz morfolojidedir. Alanın doğusundaki yüzey örtüsü Kuvaterner yaşlı Alüvyon olup, alt birimi Turgut Formasyonu'na ait Kumtaşı, Çakıltası ve Çamurtaşdır. Gözlemsel ve laboratuvar verilerine göre, üst Alüvyon birimi Killer Kum (SC), Siltli Kil (CL) ve Siltli Kum (SM) şeklinde tanımlanmış; kalınlığı 3-4 metre aralığındadır. Altında, Orta Miyosen yaşlı Turgut Formasyonu yer almaktadır.

SPT-N (Terzaghi ve Peck, 1967) verilerine göre zemin “çok sıkı” sınıfında değerlendirilmiştir. Killer ve siltli yapı nedeniyle orta-yüksek derecede şişme potansiyeli mevcuttur. Taşıma gücü ve yatak katsayısı düşük-orta düzeydedir. 1.5 m derinlikte SPT-N değerlerinin düşük olması nedeniyle bu seviyede oturma riski vardır; ancak 3 metreden sonra oturma problemi beklenmemektedir.

Zemin etüt aşamasında detaylı olarak analiz edilmeli, projeye esas parametreler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir. Yapılan deneyler sonucunda Terzaghi-TBDY-Mayerhof-Vesic-Hansen yöntemlerine göre hesap yapılmış, taşıma gücü ve yatak katsayısı değerleri düşük-orta seviyede çıkmış olup taşıma gücü açısından problem beklenmektedir. Bu hesaplamalar zeminin genel karakteristik özelliklerini belirlemeye yöneliktir. Projeye esas mühendislik parametreleri zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir. Ayrıca inceleme alanının I. derece deprem bölgesinde bulunması ve öngörülemeyen zemin problemleri (yanal yayılma, zemin büyütmesi vb.) mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu alanlarda çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini önlemek amacıyla uygun drenaj sistemleri yapılmalı, evsel atık suları serbest halde araziye



bırakılmamalıdır. Yapı temelleri, binalardaki farklı oturumlardan kaynaklı hasarları önlemek için aynı litolojik ve jeoteknik özelliklerle homojen birim üzerine oturtulmalıdır. Mevcut ve inşaaşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemlerle desteklenmelidir. Yapılaşmada uygun kanalizasyon sistemi kurularak yüzey ve atık suların temel ortamıyla teması engellenmeli, ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulmalıdır. Alandaki kayaçların jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşma önerilmekte; yüksek yapılaşma durumunda ise uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri ile risklere karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

Zemin numunelerine yapılan deneyler sonucunda Terzaghi-TBDY-Mayerhof-Vesic-Hansen yöntemlerine göre yapılan hesaplamalarda taşıma gücü orta-düşük çıkmış olup, yapılacak projenin statik hesabı ve temel bilgileri doğrultusunda taşıma gücü yeniden hesaplanmalıdır.

2. Önemli Alan-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanda gözlemlenen kayaçların jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşma önerilmekle birlikte, yüksek yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır.

Yapılaşma öncesinde parsel/bina bazında sondajlı ve jeofizik çalışmalı zemin etütü yapılmalı; zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

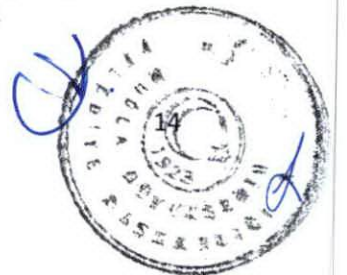
Parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisiyle şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.

Zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı; sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonucunda oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi ve yapılaşma öncesinde gerekli önlemlerin alınması gereklidir.

Yapı temelleri, binalardaki farklı oturumlardan kaynaklı hasarları önlemek için aynı litolojik ve jeoteknik özellikte homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.

Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duraysızlığı problemlerinin ortaya çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel ve çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır. Yapılaşmada uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.



Hidrojeolojik Özellikler

Yeraltı Suyu Durumu: İnceleme alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır.

Yüzey Suları: İnceleme alanı içerisinde yüzey suyu bulunmamaktadır.

DSİ Bölge Müdürlüğü'nün 07.09.2022 tarihli 52349299 sayılı yazısında "Yapılan incelemede; ilave planlama yapılmak istenen alanın Değirmen Dere ile Çayboyu Yatağan karayolu arasında kalan kısmı Çayboyu Göleti sulama sahası içinde kaldığı tespit edilmiş olup, Gölet sulama alanı dışında kalan alanda planlama çalışmaları yapılabileceği, sulama alanında kalan kısımda ise ilave imar planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun bulunmamıştır."

Uygulamalı İmar Planına Esas Jeolojik Etüt arazi çalışmaları DSİ'nin uygun gördüğü alanda yapılmıştır.

İçme ve Kullanma Suyu: İnceleme alanında içme ve kullanma suyu ihtiyacı Çayboyu Mahallesi içme suyu su şebekesinden sağlanabilir.

Doğal Afetlerin Değerlendirilmesi

Deprem Durumu: Ege Bölgesinin "Yaygın Depremsellik" özelliği göstermesi ve bölgede aktivitenin halen devam ettiği düşünülmektedir, deprem gerçeği kesinlikle göz ardı edilmemelidir. Bu sebeple proje ve uygulama aşamasında deprem şartnamelerine titizlikle uyulmalıdır.

Aktif Tektonik: İnceleme alanı içerisinde diri fay/fay gözlenmemiştir.

Sıvılaşma Analizi ve Değerlendirme: İnceleme alanında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır.

Kütle Hareketleri: İnceleme alanının Türkiye Heyelan Envanter Haritasına göre herhangi bir aktif heyelan gözlenmemiştir.

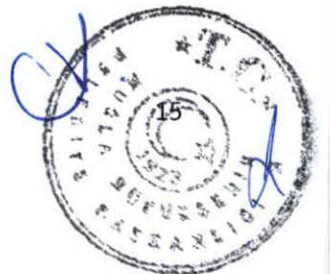
Su Baskını: İnceleme alanının içerisinde aktif dere yatağı mevcut değildir.

Çığ: Meteorolojik şartlardan dolayı çığ meydana gelmesi beklenmektedir.

Karstlaşma: İnceleme alanında karstlaşma riski beklenilmemektedir.

Yangın: Günümüzde iklim değişikliğinde kaynaklanan doğal afetlerden biri de yangındır. Kavaklıdere orman alanlara sahip olduğundan dolayı yangın için gerekli önlemler yıl boyunca alınıp yaz aylarında bu önlemlere daha çok dikkat edilmelidir.

Fırtına-Kar: Meteorolojik şartlardan ve coğrafi konumundan dolayı kar, fırtına, gibi doğal afetlerin meydana gelmesi beklenilmektedir, fırtına ve kardan en az etkilenilecek şekilde gerekli tedbir ve önlemler alınmalıdır.





13. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine esas olmak üzere; 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.

12. RESMÎ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

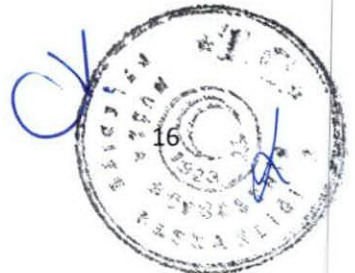
Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlave 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir:

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarih ve 354996 sayılı yazısında;

"...Belediyemiz aleyhine açılan davada İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdare 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 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu iptal edildiğinden, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlığında yer alan 7. maddesinde "b) Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak..." hükmü kapsamında Başkanlığımızca Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır. Bu doğrultuda, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "Toplu İşyerleri" amaçlı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapımına ilişkin talep 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı onayı sonrasında değerlendirilebilecektir." denilmektedir.

Muğla Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve 48 sayılı yazısında;

"...Bahse konu plan çalışmalarında ilgili parsel malikleri, çevresindeki tapu malikleri ile hazinenin hak ve menfaatlerinin korunması, planlamaya ilişkin yetkili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması gerekmekte olup konu ile ilgili mevzuatımız açısından yapılacak işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.



Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.10.2024 tarih ve 257162699 sayılı yazısında;

"... Bahse konu, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yazınız ekinde sınırları gösterilen imar planı alanları çalışmalarında, "Özel Şahıslara ait taşınmazların Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması ve imar planlamaları yapılırken Sağlık Tesislerimizin korunarak planlamalar yapılması" ayrıca; toplu işyerleri yapılması planlanan yerlerde adı geçen faaliyetler içerisinde Gayri Sıhhi Müessese olması halinde, planlamadan sonra planlama alanı içerisinde, İşyeri Açma ve Ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerince, sınıfı belirlenip ruhsatlandırması kaydıyla "konut dışı kentsel çalışma alanı" ve " toplu işyerleri" amaçlı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planları yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 21.10.2024 tarih ve 00102031867 sayılı yazısında;

"... Planlama çalışmanıza ilişkin İl Müdürlüğümüz tarafından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 15.10.2024 tarih ve 116292 sayılı yazısında;

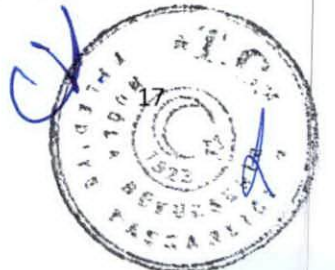
"... Başkanlığımız görev tanımı kapsamına giren 3213 Sayılı Maden Kanunu I-(a) grubu Madenler ile ilgili yönetmelik ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmamaktadır. Diğer grup ruhsatlarla ilgili 3213 Sayılı Maden Kanunu kapsamında Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması hususunda" denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.03.2025 tarih ve 18300682 sayılı yazısında;

".....toprak koruma projesindeki hususlara uyulması şartıyla, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi ve aynı maddeye dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesi 7'nci fıkrası gereği, talep edilen amaç doğrultusunda planlanması uygun bulunmuştur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri amaçlı planlama yapılması sonucu, tarım dışı kullanılabilecek arazilerde yapılacak faaliyetlerden dolayı, toprakların kirlenmesi, drenajın engellenmesi, tuzlanma, alkalileşme, erozyon, heyelan ve benzeri nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulması söz konusu işlem görecektir parsellerin etkisinde kalacak alanlar da;

- a) Tesislerin etrafında bulunan tarım arazileri ile uygun mesafede koruma bandı bırakılmalı.
- b) Ayrıca planlama sahası içinde ki derelerin ve göletlerin normal genişliklerinin korunması gerekmektedir.



- c) Tarım dışı kullanıma uygun olan arazilerde yapılacak kazı ve dolgu çalışmalarında çevre parseller de oluşacak drenaj vb. diğer sorunlar için gerekli tedbirler alınmalıdır.
- d) Tarım dışı kullanım esnasında çalışacak personel tarafından oluşacak evsel nitelikli sıvı atıklar ve diğer atıklar için fosseptik ünitesi planlanmasına yönelik, katı atıklar için dönüşümü olacak çöplerin ayrıştırılarak kalan katı atıkların kanunlara uygun bir şekilde bertarafına yönelik olarak planlama sahasında oluşturulacak tarım dışı kullanım profiline göre etraftaki tarım arazilerinin ve diğer yapıların zarar görmesini engelleyecek yukarıda sayılan tüm kriterleri içeren **"Toprak Koruma Projesinin (2 Nüsha)"** hazırlanması ve Valiliğimizce onaylanması gerekmektedir." denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.04.2025 tarih ve 18832558 sayılı yazısında;

"Söz konusu Muğla İli, Kavaklıdere ilçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve birden çok parselde kayıtlı 4,53 hektar alanda Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı amaçlı tarım dışı amaçla kullanılması hazırlanmış olan Toprak Koruma Projesine uyulması kaydı ile 5403 Sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygun bulunmuştur.

5403 sayılı Kanun gereği; arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21'inci maddelerine göre işlemler yapılır." denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2022 tarih ve 2349299 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede; ilave planlama yapılmak istenen alanın Değirmen dere ile Çay boyu Yatağan karayolu arasında kalan kısmı (yazı ekinde işaretli alan) Çayboyu Göleti sulama sahası içinde kaldığı tespit edilmiş olup, Gölet sulama alanı dışında kalan alanda planlama çalışmaları yapılabileceği, sulama alanında kalan kısımda ise ilave imar planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun bulunmamıştır." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2024 tarih ve 13870329 sayılı yazısında;

"Bu Mahallede bulunan planlamaya konu yerin orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarih ve 16265717 sayılı yazısında;

"... Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır.



Bu itibarla, bahse konu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak görüşümüz saklı kalmak üzere Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 15.3 ha.lık alanda yapılması planlanan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "Toplu İşyerleri" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.11.2024 tarih ve 10919217 sayılı yazısında;

"... Planlama alanı, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kalmaktadır.

...

Ayrıca; plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna göre; 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde

- Kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda, bu planın ilgili hükümlerine uyulması kaydıyla konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer alabileceği ancak 'toplu işyerleri' amaçlı imar planı ilavesi ve değişikliği çalışmalarının, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" şeklinde plan değişikliği yapılmasına müteakip yürütülebileceği,

- Ayrıca söz konusu alanda yer alan tarım arazisi kullanımındaki taşınmazların, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni alınmasının zorunlu olduğu değerlendirilmekte olup ilgili mer'i mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi bulunan İdarelerin, plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin yürürlükteki üst ölçekli üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılmasının ilgili İdarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında kaldığının bilinmesi hususunda " denilmektedir.





Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2025 tarih ve 13797269 sayılı yazısında;

"İlgi (b) yazımızda da belirtildiği üzere; ÇDP'de "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükmünde düzenlenmiştir.

Bu çerçevede; ilgi a) yazıya konu 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin "kentsel gelişme alanı" olarak tanımlı bölgesinde kalan "konut dışı kentsel çalışma alanı" amaçlı ilave imar planı çalışması ile ilgili iş ve işlemlerin, ÇDP değişikliği gerekmeksizin, ÇDP'nin 7.18. nolu plan hükmü uyarınca ilgili İdareleri tarafından yürütülebileceği hususunda;" denilmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarih ve 10671064 sayılı yazısında;

"...**Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise**, söz konusu parselle yönelik 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 21.10.2024 tarih ve 5834553 sayılı yazısında;

"İlgi (b) yazımızda da belirtildiği üzere talebe konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür varlığı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup alan ilişkin Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih ve 5954916 sayılı yazısında;

"...Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden alınan ilgide kayıtlı yazılarında söz konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Ancak " Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" kullanım kararı kapsamında konaklama tesisi de yapılabildiğinden, söz konusu alanda turizm tesisi yapılması halinde plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği belirtilmektedir." denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve 2723106 sayılı yazısında;

"...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi, sınırları belirtilen alan üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge



Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 3002957 sayılı yazısında;

"...Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 17.10.2024 tarih ve 2024491739 sayılı yazısında;

"...Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 15.10.2024 tarihinde yapılan incelemede; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 15,32 hektar alanda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Toplu İşyerleri ile ilgili söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir." denilmektedir.

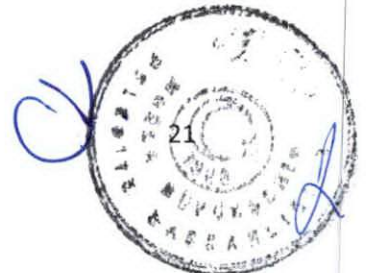
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 21.10.2024 tarih ve 461462 sayılı yazısında;

"...Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2025 tarih ve 1716174 sayılı yazısında;

"...Sorumluluk ağıımız içerisindeki yollara cephe teşkil eden İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bununla birlikte, Karayolları çevresinde yapılan İmar Planı çalışmaları kapsamında, trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanmalı, planlama alanındaki parsellerin karayolundan değil imar yollarından servis alması sağlanmalı ve mümkün olduğunca kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Ayrıca, karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, İmar Planı çalışması tamamlandıktan sonra öneri İmar Planına ilişkin Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınmalıdır." denilmektedir.



Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.10.2024 tarih ve 4070952 sayılı yazısında;

"...Komuya yönelik olarak İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.11.2024 tarih ve 1134941 sayılı yazısında;

"...Kurumumuz arşivinde yapılan inceleme sonucunda, söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Planlama alanı, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, mevcut yerleşim alanının gelişim yönünde, ulaşım ve lojistik açıdan erişilebilir bir konumda bulunmaktadır. Söz konusu alanın planlanmasında temel amaç, ilçe merkezinde dağınık halde bulunan küçük sanayi ve işyerlerinin daha düzenli, altyapısı planlanmış, çevreyle uyumlu ve kamu yararına uygun bir alanda toplanmasının sağlanmasıdır.

İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi uyarınca hazırlanmış olup, kamu yararı ve plan bütünlüğü gözetilmiştir. Çevre Düzeni Planı ve Nazım İmar Planı kararlarına uygun biçimde, alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile birlikte değerlendirilmiştir. Planlama çalışması, planlama alanının sosyo-ekonomik yapısına katkı sunacak, ekonomik canlanmayı destekleyecek niteliktedir.

Planlanan "Konut Dışı Kentsel Çalışma" alanı, Kavaklıdere İlçesi'nin yerel ekonomisinde önemli yer tutan marangozluk, mobilya üretimi ve küçük imalat sektörünün modern ihtiyaçlarına cevap verecek biçimde düzenlenmiştir. Mevcut durumda konut alanlarında ve çevresinde dağınık halde hizmet veren işyerlerinin planlı bir alana taşınarak hem çevresel hem de kentsel yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

Planlama alanı, ulaşım açısından mevcut karayolu ağına entegre edilmiş olup, ana arterlerle bağlantılı bir konumda yer almaktadır. Bu durum, hem işyeri sahiplerinin lojistik faaliyetlerini kolaylaştıracak hem de yerleşim alanı üzerindeki trafik yükünü azaltacaktır. Ayrıca, yeni düzenleme ile yangın, acil müdahale ve altyapı hizmetlerinin etkin bir şekilde sunulması amaçlanmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile birlikte, yapılaşma koşulları bölgenin fiziki ve çevresel özellikleri, imar mevzuatı ve planlama ilkeleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı belirlenecektir. Yapı yoğunluğu, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde, sürdürülebilir kentsel ilkeleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Kavaklıdere Belediyesi ve ilgili kurumlarca sürdürülen bölgesel gelişme ve kırsal kalkınma politikaları ile uyumlu olarak, önerilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, yerel istihdamı destekleyecek, iş gücü piyasasını canlandıracak ve küçük ölçekli işletmelerin organize biçimde faaliyet göstermesine olanak sağlayacaktır.



İmar Plan Değişikliği teklifi hazırlanırken, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile uyumluluğu gözetilmiş; planlama alanı bu üst ölçekli planda “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanımında yer almakta olup, küçük sanayi ve hizmet sektörüne dönük gelişmelerin teşvik edilmesi plan kararlarıyla örtüşmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda planlamaya konu alan yukarıda bahsedildiği üzere “**Kentsel Gelişme Alanı**”nda kalmakta olup, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Tanımlar başlığı altında bulunan 4.4. Kentsel Yerleşme Alanları maddesinde;

“*Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.*” denilmekte olup,

Genel Hükümler başlığının **7.18. maddesinde;**

“*Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.*” denilmektedir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine uygun olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği üst ölçekli planlara aykırılık içermemekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri başlığı altında bulunan 6. Madde’nin (1) ve (2) bendinde bahsedilen;

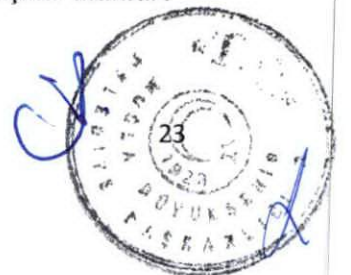
“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar 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.” hükümlerine de uygun olarak hazırlanmıştır.

Ancak; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin eki Ek-1 Gösterimler (Ek-1a Ortak Gösterimler, Ek-1d Uygulama İmar Plan Gösterimleri ve Ek-1e Detay Kataloğu) kısımlarında, alt ölçekli Uygulama İmar Planlarında “Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanı” kullanımına yer verilmemiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Tanımlar başlıklı **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** maddesinde;

“*zz) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanları*” denilmektedir.



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekansal Kullanım Tanımlar ve Esasları 5. Maddesi b) bedine;

“Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.” denilmekte olup, aynı maddenin 1) bendinde;

“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 alanlardır.” denilmektedir.

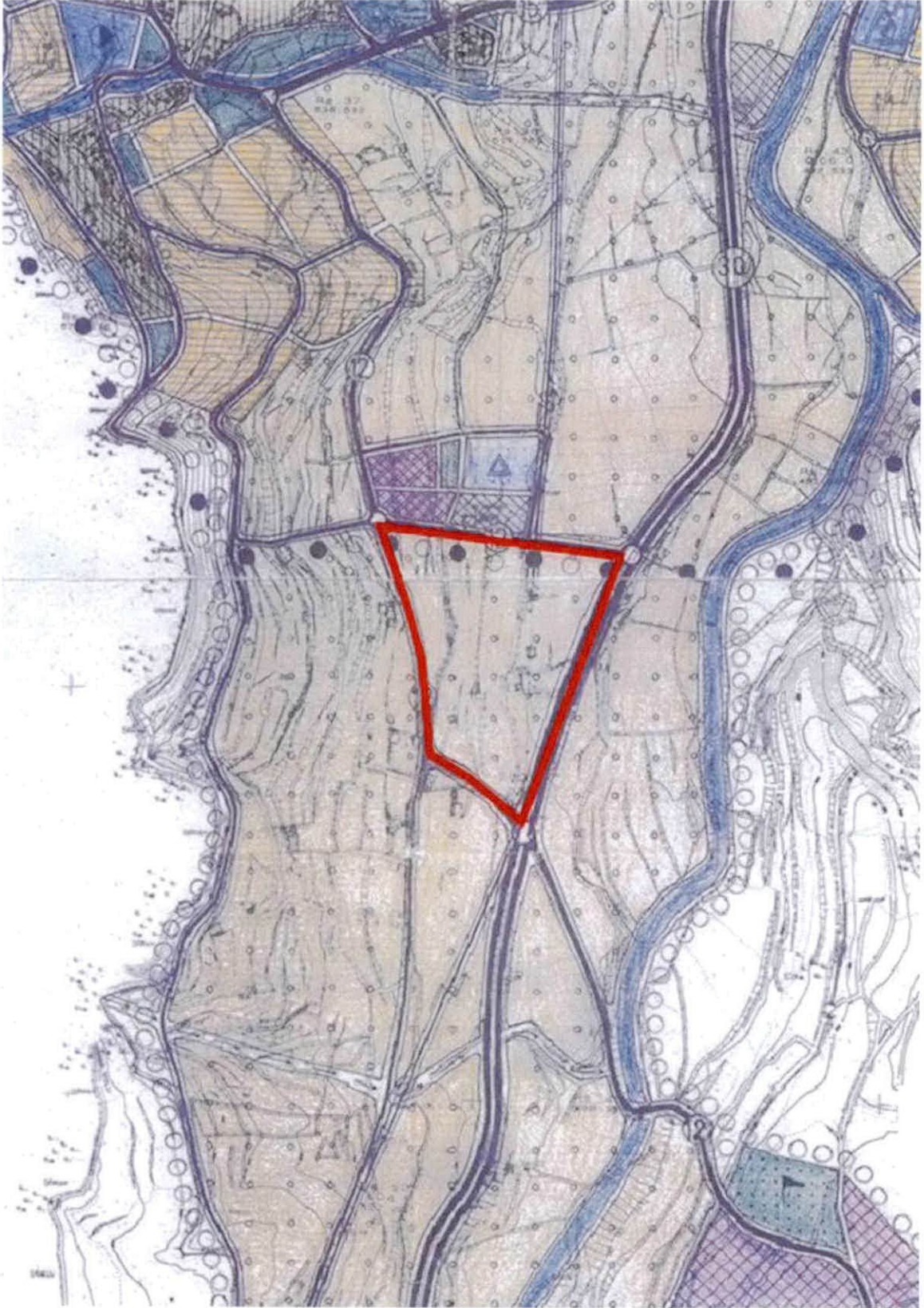
Bahse konu alanda;

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **“Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri”** başlıklı 6. Maddesinde yer alan **(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 kademede planı yönlendirmek zorundadır.**” hükmüne,
- Alanın bitişiğindeki onaylı imar planlarının arazi kullanım kararlarına,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımlara uygun olarak,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki tanımlara uygun olarak,

Bölgede ihracatın daha nitelikli tesislerde gerçekleştirilmesinin ve bölge ve ülke ekonomisine katkı verilebilmesi için, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kurulması amacıyla **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** yapılmak istenmektedir.

Yapılaşma koşulları alt ölçekli 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde belirlenecektir.

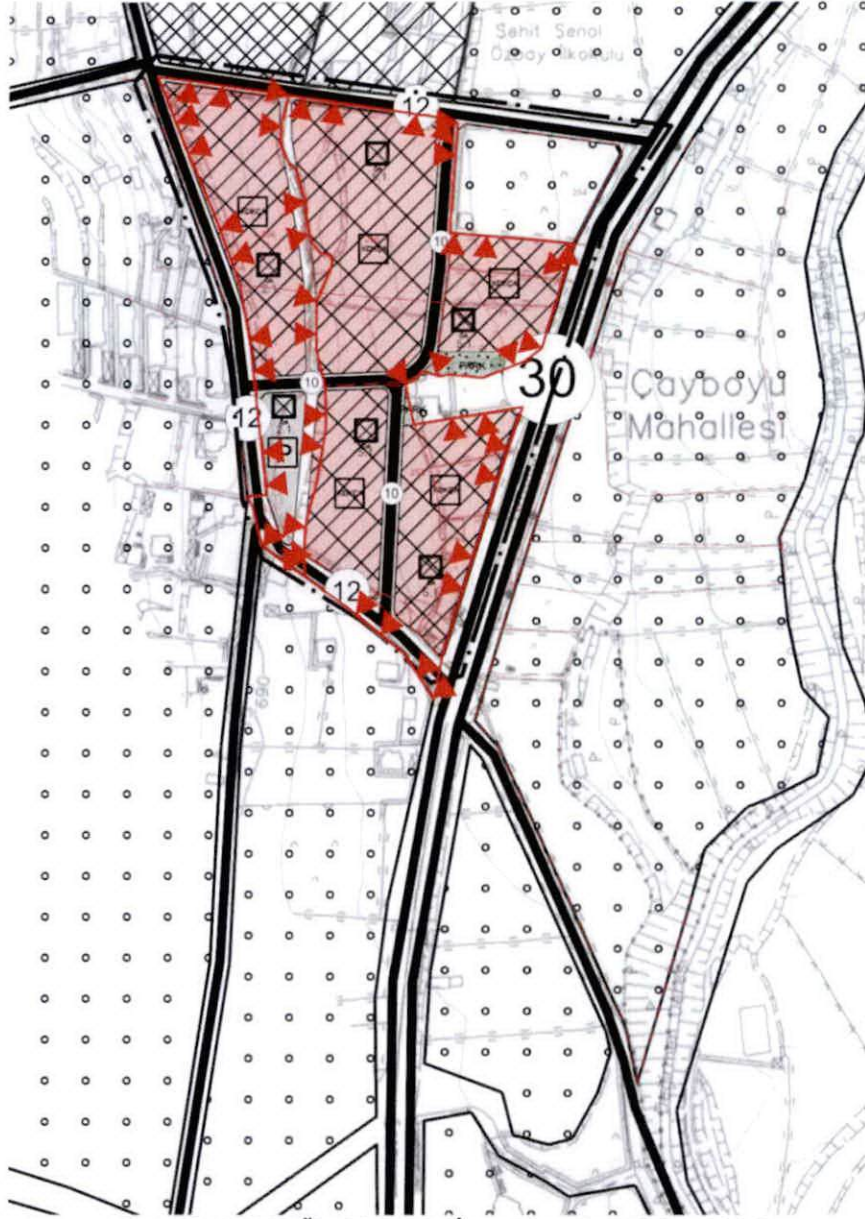




Görsel 8: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı







Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

14. PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. “KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI” OLARAK TANIMLI ALANDA; ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, KONAKLAMA TESİSLERİNİN, LOKANTALARIN, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
3. YAPILAŞMAYA AİT HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



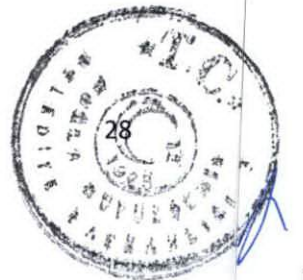
4. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 05.11.2025 TARİH VE 483540 SAYILI YAZISINDA; GENEL OTOPIRK ALANINA İLİŞKİN 2025/10-636 SAYILI ULAŞIM TRAFİK KOMİSYON (UTK) KARARI ALINDIĞI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI'NIN OTOPIRK İHTİYACI, OTOPIRK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
5. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAIS ZORUNLUDUR.
6. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLEMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZ SONRASINDA HER PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN MAHREÇ ALMASI ZORUNLUDUR.
9. PARSELLERİN OTOPIRK İHTİYACININ PARSELİNDEN KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.
10. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 20.05.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ ÇAYBOYU MAHALLESİ İÇERİSİNDE YER ALAN 4.53 HEKTARLIK ALANI KAPSAYAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEMLİ ALAN-2.1. ÖNLEMLİ ALAN-5.1. (Ö.A.-5.1.) OLARAK TANIMLANMIŞTIR. BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINCAKTIR,
11. YAPILMASI PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA ÇEVRE KANUNUNUN 10'UNCU MADDESİ GEREĞİ "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ" İLE İLGİLİ KARAR ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
12. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;
 - 12.1. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
13. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
14. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

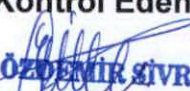


15. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer meri mevzuat hükümlerine, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlamış olduğum “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** teklifinin incelenerek onaylanması hususunda gereğini arz ederim.

Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
Gsm: 0.532.296 29 69



Hazırlayan/ Kontrol Eden  Elvin ÖZDEMİR SİVRİ Y. Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-48118436 Ölçek : 1/5000
	Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak hazırlanan 1 (bir) adet plan paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/12/2025 tarihli ve 422. sayılı Kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

