



**T.C.
KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

DUYURU

İmar Planını Askıya Çıkaran Kurum: Kavaklıdere Belediye Başkanlığı

İlan Yayınlanması İçin Gelen Yazının Tarih ve Sayısı: Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.05.2026 tarih 553137 sayılı yazısı.

İmar Planı: Muğla İli Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi 225 Ada 18 ve 19 Parseller Sanayi Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

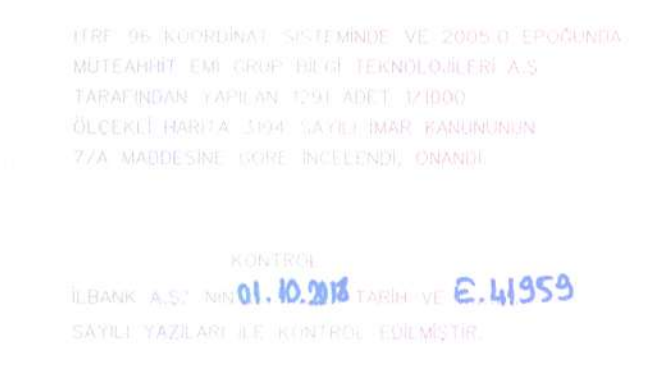
Askı Tarihleri: 10.08.2026-09.09.2026

Askı Süresi: 30 gün

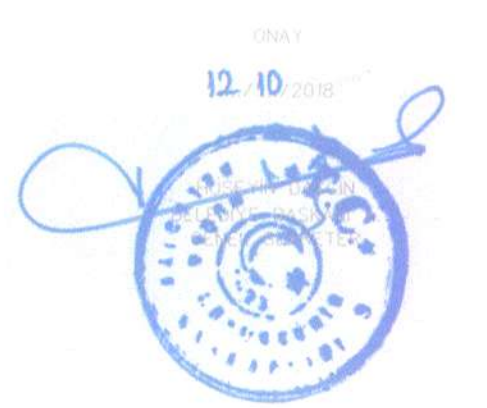
Askı Yeri: Yukarıda beyanı yazılı ilanın Belediyemiz internet sitesinde (<https://www.kavaklidere.bel.tr/>) ve Bakırcılar Mahallesi Atatürk Caddesi No:1 Kavaklıdere /MUĞLA adresinde yer alan Fen İşleri Müdürlüğünde görülebilir.

Bilgilerinize sunulur.



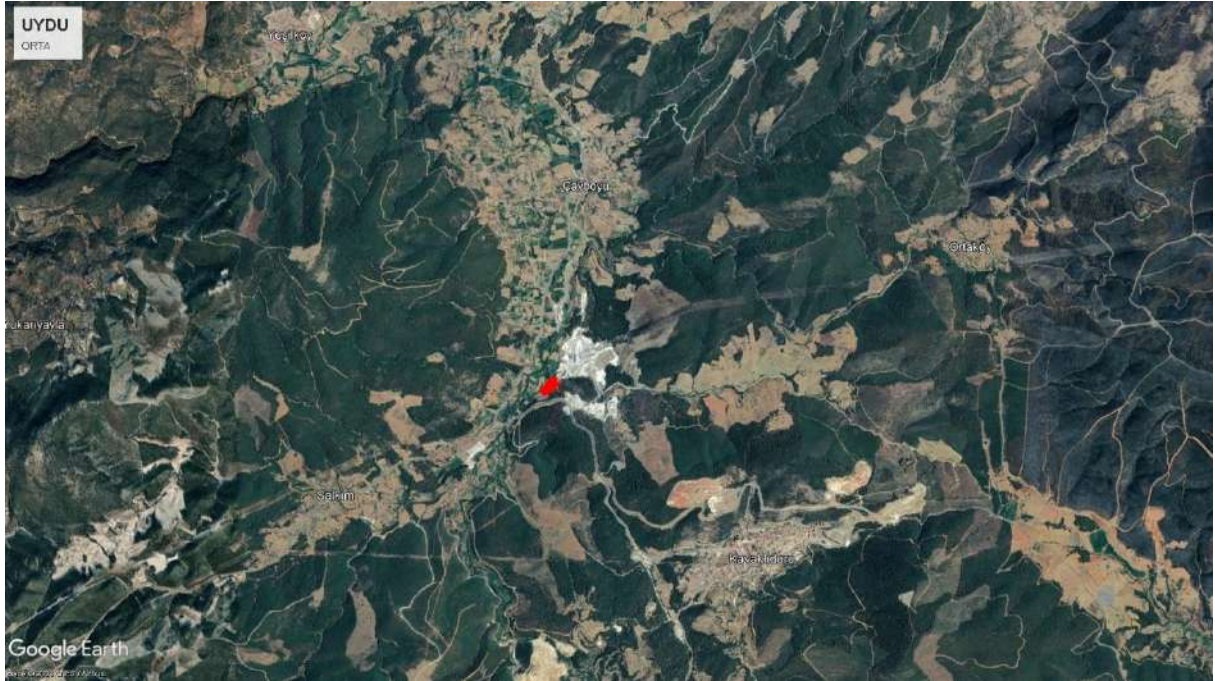


Glenn
JUSTIN GENDER
HARITA SODE, MUGER V.





MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ
225 ADA, 18 VE 19 PARSELLER
SANAYİ ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

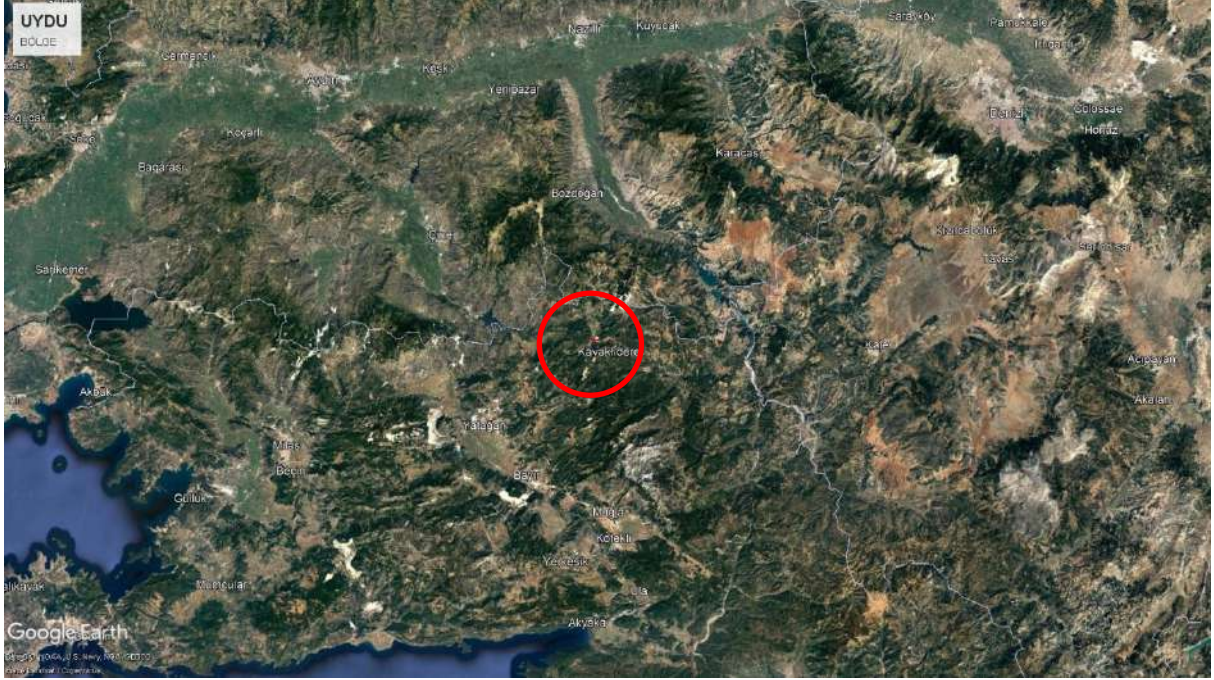


İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
Görsel 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Bölge)	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: Karayolları Trafik Hacim Haritası	6
Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası	7
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
Harita 2: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	9
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	10
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	10
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi	11
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	11
Görsel 6: Onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	13
10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	13
11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	13
Görsel 6: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	16
Görsel 7: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	17
12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	17
13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU	18
14. EŞİK ANALİZİ	18
15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	18
Görsel 8: Orman Yol Şebeke Planı	23
Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu	24
Görsel 7: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi	24
16. SONUÇ	25

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesinde; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesinin kuzeyinde, Çayboyu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, Muğla şehir merkezine yaklaşık 48 km uzaklıkta, Kavaklıdere ilçe merkezine de yaklaşık 4 km uzaklıkta yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydur Görüntüsü (Bölge)



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



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

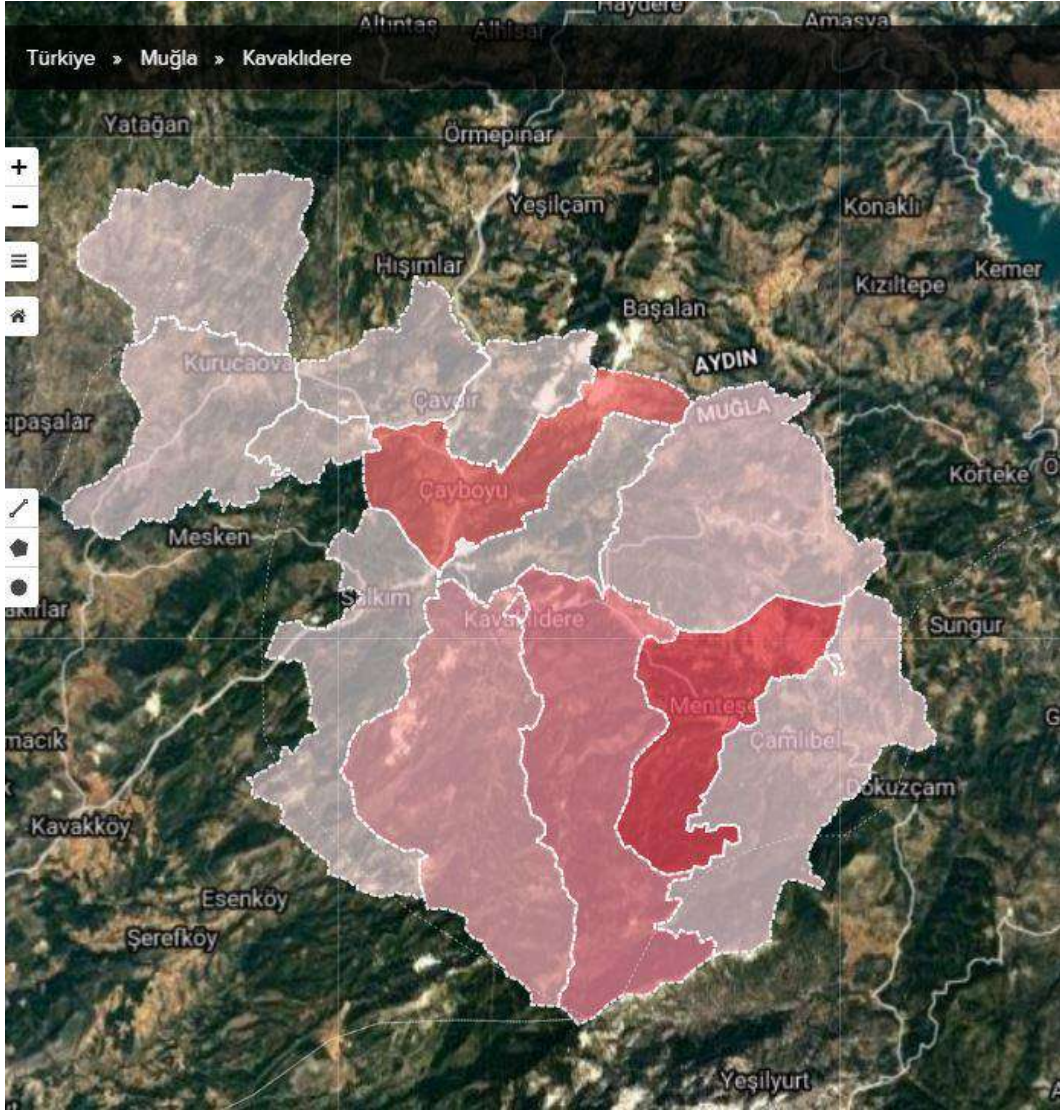
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Kavaklıdere bölgesi yer yer eğimli bir topografyaya sahiptir. Etrafı ormanlarla çevrili ilçe kısmın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Muğla İli, yüksek turizm potansiyeli ile bilinmekle beraber, Kavaklıdere ilçesi ve çevresi turizm potansiyelinden çok tarım, el sanatları, madencilik gibi sektörlerin ön planda olduğu bir bölgedir. Bu bahisle, ilçe ve çevresinde istihdam bu sektörlerde yoğunlaşmıştır.

Kavaklıdere İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 10.871 kişidir. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise 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'unu kadın, %51'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 26,132 kişi/km²**'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, nüfus yoğunluğu düşük bir bölgede yer almaktadır. **Kavaklıdere İlçesi'nin genel eğitim düzeyine** bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun **%17'sinin üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %71'inin ilk ve ortaokul düzeyinde eğitim aldığı** görülmektedir. (*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu*).



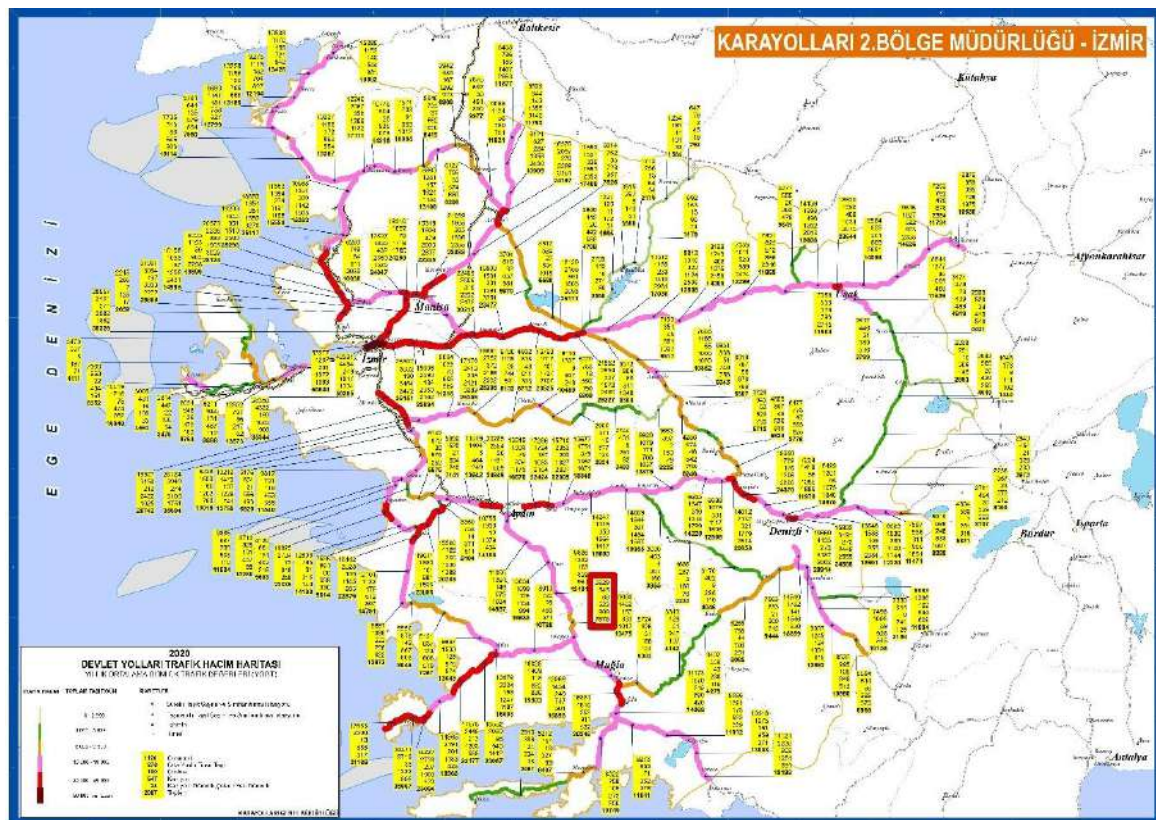
Görsel 4: Kavaklıdere İlçesi Nüfus Yoğunluğu

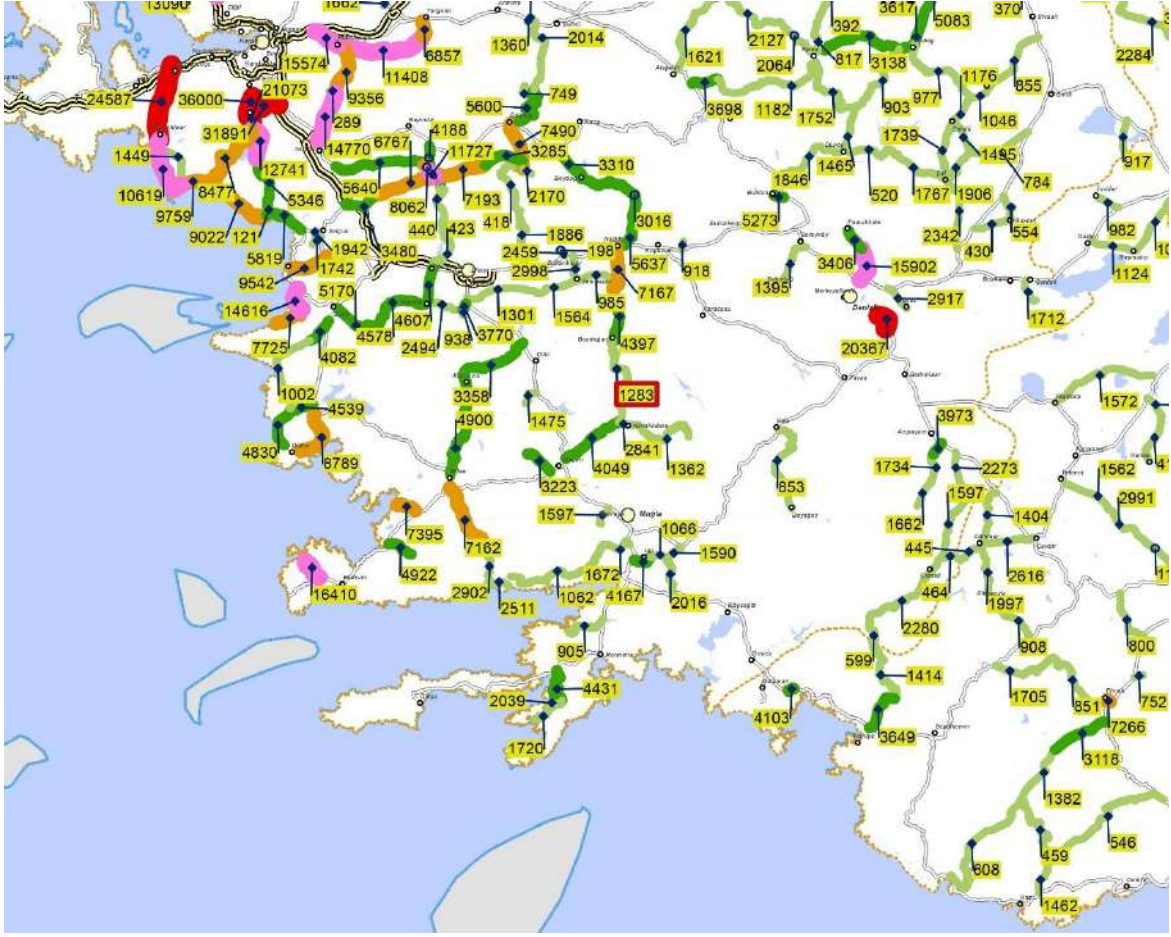
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan;

En yakın karayolu olan Aydın-Muğla (D550) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2020 yılı için günlük ortalama **7.875 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (6.000-9.999 taşıt/gün),

En yakın il yolu olan Bozdoğan-Yatağan İl Yolunun trafik hacmine bakıldığında 2019 yılı için günlük ortalama **4.049 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) düşük yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi (0-2.999 taşıt/gün) oluşturmaktadır (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>).



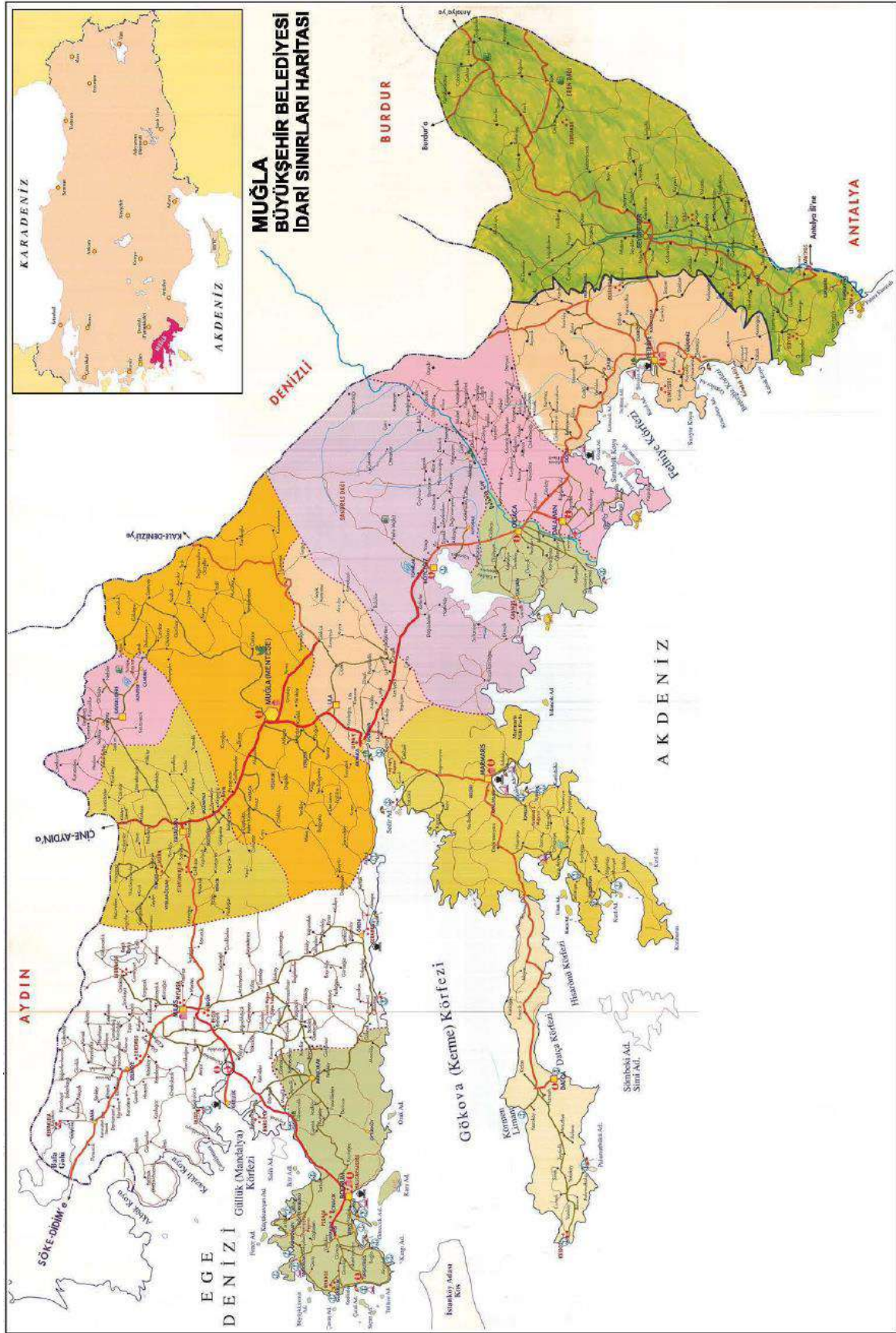


Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası

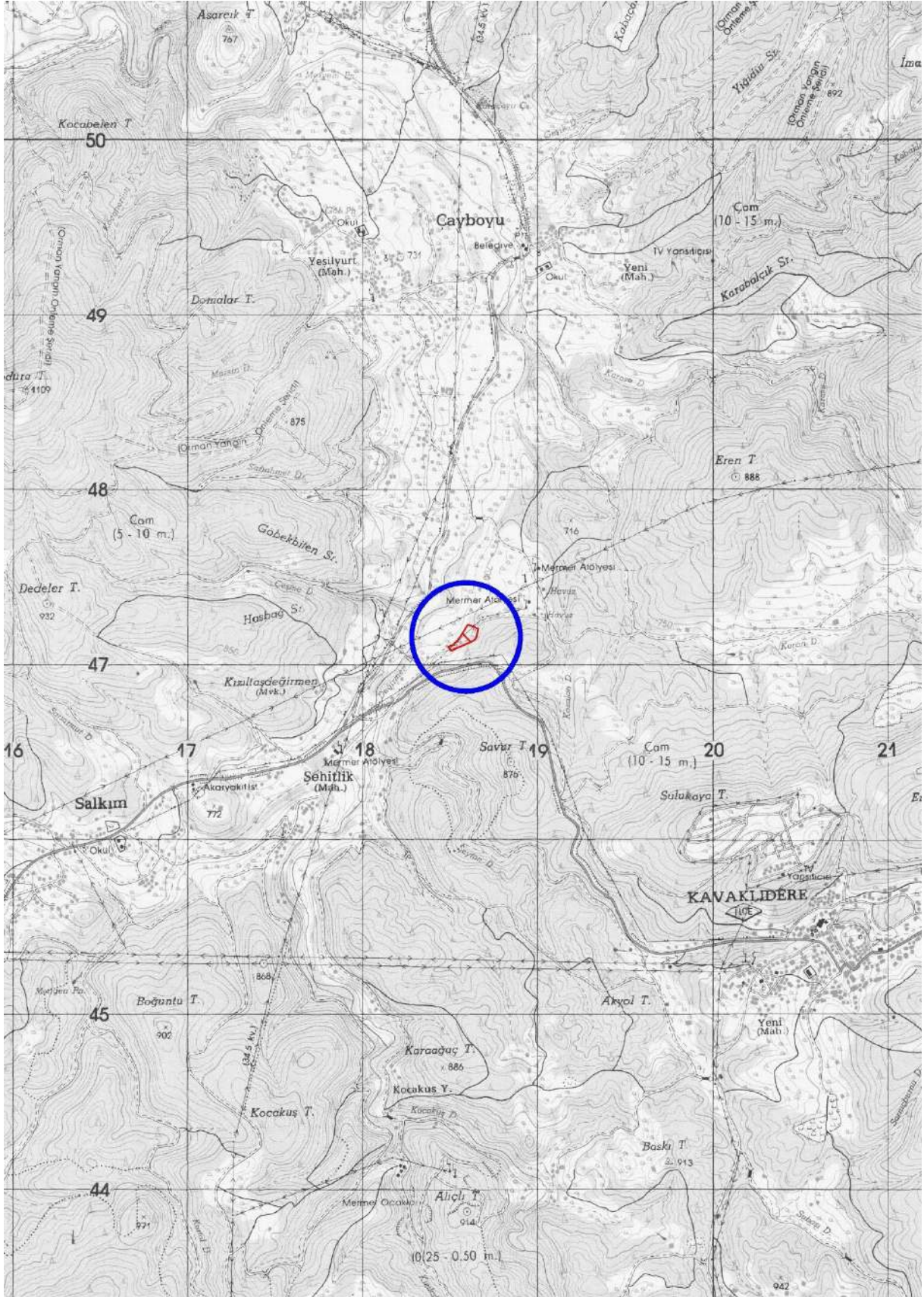
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

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 2: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları



Harita 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Alanı, Turizm Merkezi veya Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi, Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme Alanı, Sulak Alan, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi, Doğal, Kentsel ve Arkeolojik Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

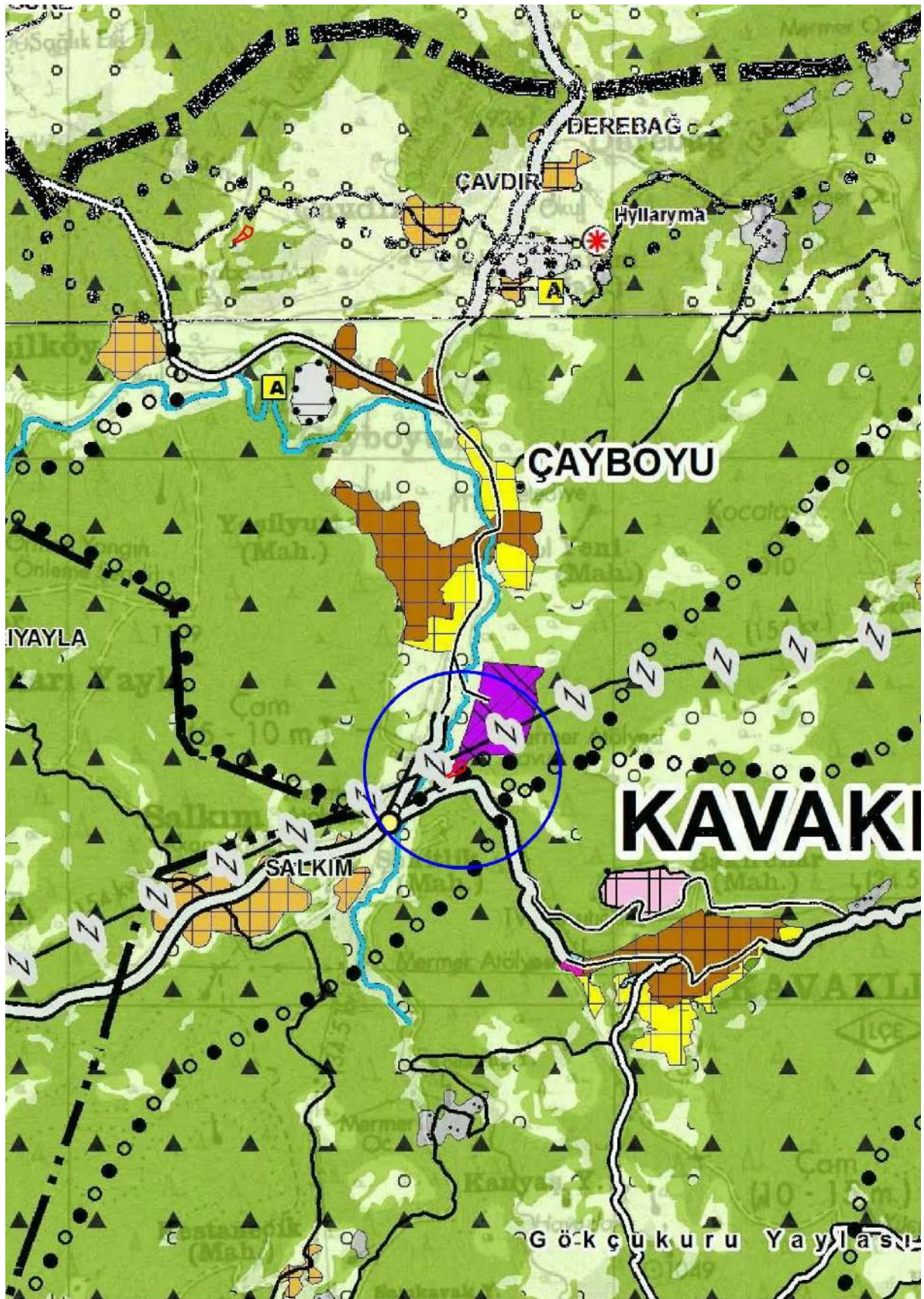
Planlama alanı Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi'nde yer alan, tapunun **225 ada, 18 ve 19 parsel** numaralarında kayıtlı **“Tarla”** vasıflı özel mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır. Tapunun 18 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz **“Masri Madencilik İç ve Dış Ticaret Sanayi ve Limited Şirketi (Tam)”**, 19 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz da **“Jamal Vais (Tam)”** mülkiyetindedir.

Taşınmazların tamamı Kadastro Kanunun 22 maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş, güncel ada ve parsel numaraları ile tescil işlemleri tamamlanmıştır.

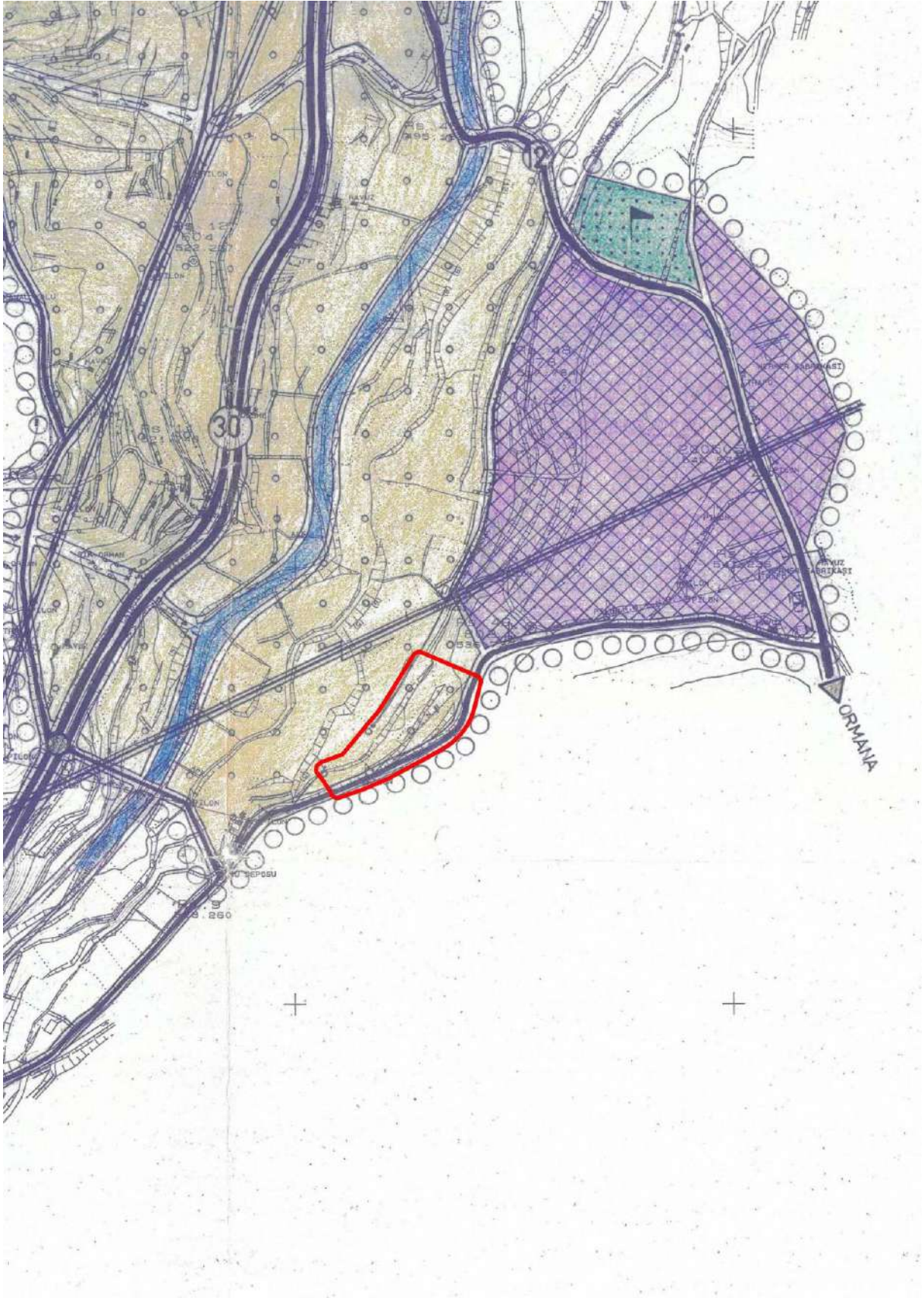
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 15.05.2017 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Sanayi Alanı”** lekesinde bulunmaktadır.

Planlama alanı, onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da **“Sanayi Alanı”** kullanımında yer almaktadır.



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



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

9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanı kuzeyde onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile bitişiktir. Planlamaya konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi, İller Bankası A.Ş. Harita Dairesi Başkanlığınca **31.07.1995** tarihinde onaylanan, ED50 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli **N20-b-02-c-2-d ve N20-b-02-c-3-a Hâlihazır Harita Paftaları** üzerine çizilmiştir.

11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu taşınmazların yer aldığı planlama alanı, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 16.09.2024 tarihinde onaylanan “**Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi, 225 ada 18-19 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu**”nda “Önlemleri Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar)” ile “Önlemleri Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)” olarak tanımlanmıştır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Önlemleri Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozundan oluşmaktadır. Etüt alanının bu kısmında eğim %0-10 aralığında değişmektedir. İri taneli zemin sınıfları laboratuvarda SC (killi kum) olarak sınıflandırılmıştır. Chen (1988)'e göre şişme potansiyelinin plastisite indisine göre eğişimin tablosuna göre şişme potansiyeli riski düşüktür. Zemin numunelerine yapılan deneyler sonucunda Terzaghi-TBDY-Mayerhof-yöntemlerine göre hesap yapılmış olup sonuçlar orta düzeyde çıkmıştır fakat yine de yapılacak proje için statik hesabı ve temel bilgileriyle taşıma gücü tekrardan hesaplanmalıdır. İnceleme alanının yapılan gözlemler ve sondaj çalışmalarına göre Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozundan oluştuğu belirlenmiştir. Laboratuvar verilerine göre birim SC türü killi kum olup sondaj sırasında 10-12 metrede yeraltı suyuna rastlanılmıştır fakat yapılan sıvılaşma analizi sonucunda sıvılaşma riski düşük olduğundan sıvılaşma beklenilmemektedir. Yine de yapılacak zemin etüt aşamasında sıvılaşma ayrıntılı olarak incelenmelidir. Yapılan analizler sonucunda, oturma açısından herhangi bir problem beklenmez. Eğime bağlı olarak inceleme alanının bu kısımları eğim haritasında % 0-10 olarak gösterilmiştir. Ayrıca inceleme alanının bulunduğu bölgenin I. Derece Deprem bölgesinde bulunması, Yamaç Molozu zemin olması, öngörülemeyen zemin problemleri ile karşılaşılması (yanal yayılma, zemin büyütmesi vb) gibi faktörler de muhakkak göz önünde bulundurulmalıdır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı **Önlemleri Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar)** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda vıvılaşmaya gidilirken aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır,
- Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır,

- Evsel atık suları serbest halde araziye bırakılmamalı, uygun drenaj sağlanmalıdır,
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- Bu alanda gözlemlenen kayaçların jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşmaya önerilmekle birlikte yüksek yapılaşmaya gidilmesi durumunda uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır.
- Yapı temelleri binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için aynı litolojik ve jeoteknik özellikte homojen (aynı) birim üzerine oturulmalıdır.
- 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.
- Zemin numunelerine yapılan deneyler sonucunda Terzaghi-TBDY-Mayerhof-Vesic-Hansen yöntemlerine göre hesap yapılmış olup taşıma gücü orta düzeyde çıkmıştır fakat yine de yapılacak olan projenin statik hesabı ve temel bilgileriyle taşıma gücü tekrardan hesaplanmalıdır.

Önemli Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozundan oluşmaktadır. İnceleme alanın doğusuna doğru gidildikçe eğim %10-20, %20-30 aralıkları arasında değişmektedir. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 08.08.2023 tarihli ve E-94257870-952.01.04.04-648503 sayılı yazısında "Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; söz konusu 7269 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler gereğince Bakanlar Kurulu veya Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamakla birlikte Başkanlığın Afet Risk Azaltma Sistemi (ARAS) kullanılarak 1/25.000 ölçek hassasiyetinde hazırlanan 27.09.2018 tarihinde yayınlanan ilimiz Heyelan Duyarlılık Haritasında alanın bir kısmının heyelan duyarlı alanda kaldığı belirlenmiştir." denilmektedir. Planlama aşamasında İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşü değerlendirilip uygulamaya gidilmelidir.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- Gözlemlenen kayaçların jeoteknik özellikleri göz önüne alındığında düşük yoğunluklu yapılaşmaya 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, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev 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 suların uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonucunda oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

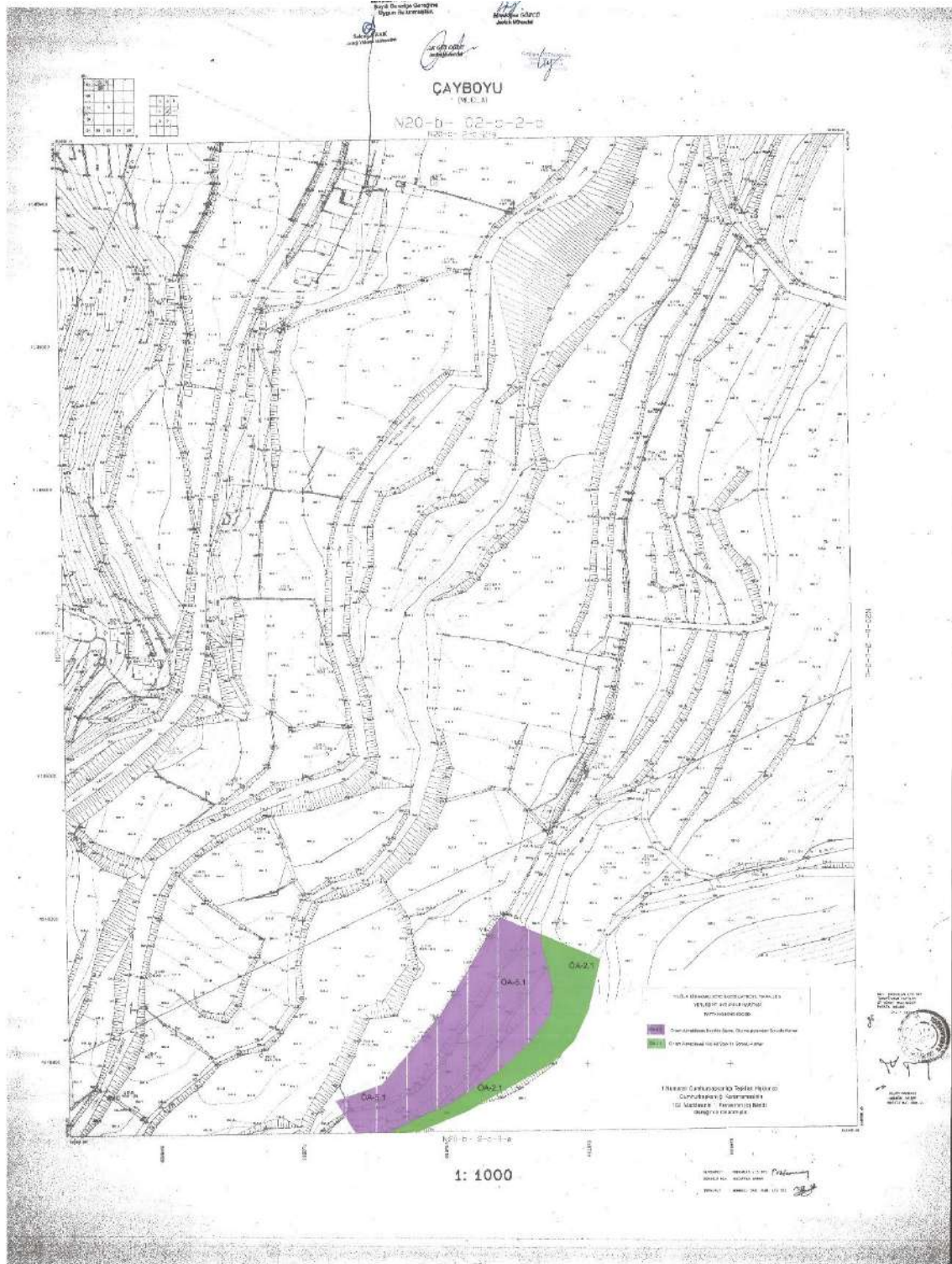
-Yapı temelleri binalardaki farklı oturumlardan kaynaklı hasaları önlemek için aynı litolojik ve jeoteknik özellikte homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.

-Bu alanlarda eğimin arttığı kesimlerde kaya duyarsızlığı problemlerinin orta çıkmaması için, kinematik analizlerinin parsel/çevre parsellerle birlikte irdelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

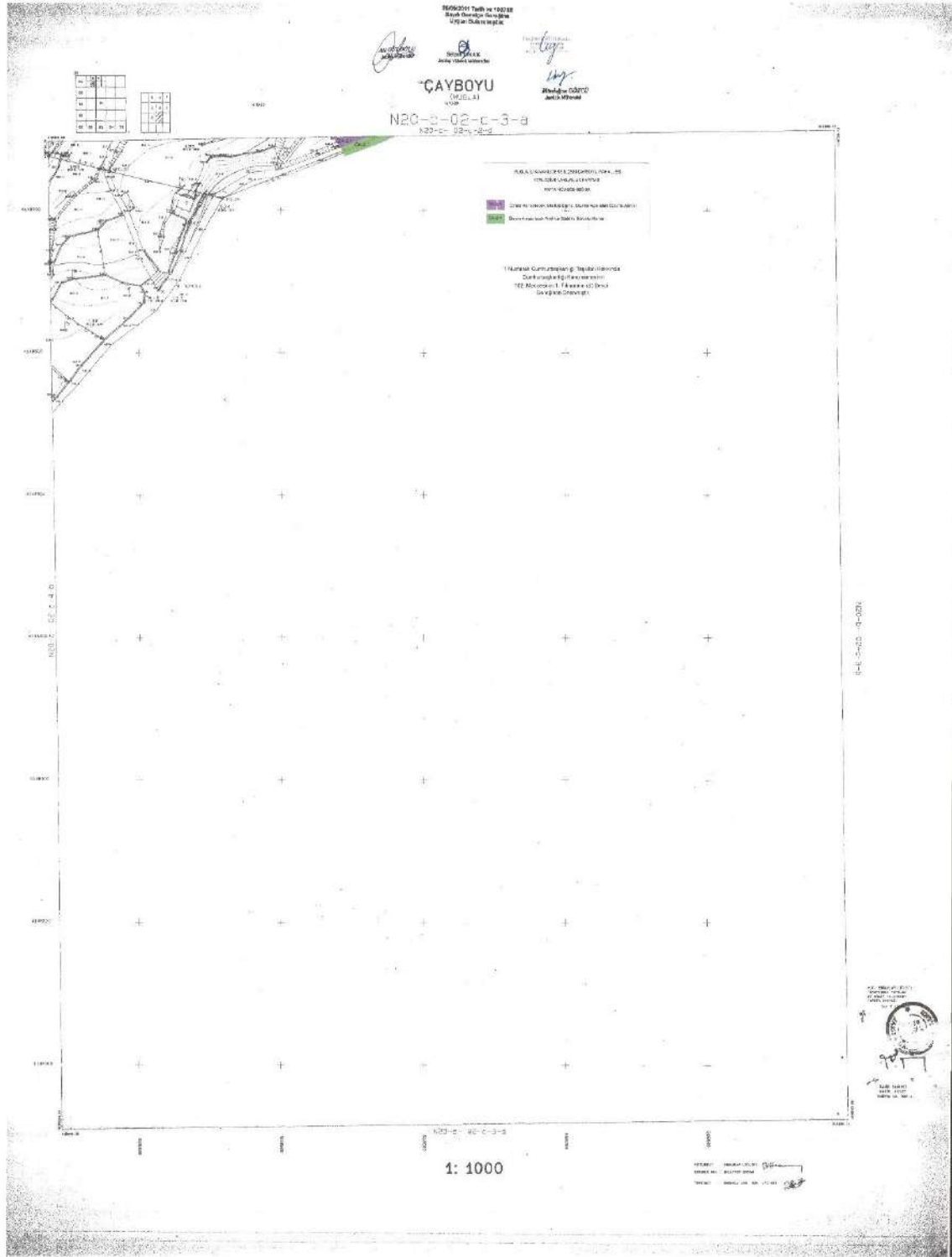
-Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşmada uygun kanalizasyon sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlemlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

-Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.



Görsel 6: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası



Görsel 7: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının

hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup, alınan görüşler rapor ekinde sunulmaktadır.

13. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planına altlık olarak kullanılması amacıyla; plan onama sınırı içerisinde yer alan **kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi** amacıyla detaylı Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmış ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.11.2023 tarih ve 260856 sayılı yazısı ile uygun değerlendirilmiştir.

14. EŞİK ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin; "Araştırma ve Analiz" başlıklı 8. maddesinde "(9) Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; **eşik analizi**, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır.", hükmü ile **"İmar Planı İlkeleri" başlıklı 21. maddesinde** "(3) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.", **"Eşik Analizi" başlıklı 22. maddesinde de** "(1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır. (2) Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir. (3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır." hükümleri göz önünde bulundurularak; planlama alanının çevresindeki ulaşım yollarını, orman alanlarını, doğal karakteri korunacak alanları, dereleri vb. gösteren ve planlama çalışmalarına altlık olarak kullanılması amacıyla **"Eşik Analizi" hazırlanmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır.**

15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Doğal ve kültürel varlıklar açısından oldukça zengin bir turizm potansiyeline sahip olan Muğla İli, ülkemizin turizm hareketliliğinin en çok yaşandığı bölgelerden biridir. 2 adet Uluslararası havalimanı ve 9 adet limanı ile güçlü bir ulaşım altyapısına sahiptir. Bölgenin Türkiye'deki diğer kentler ile olan kıyaslamalı durumu incelendiği zaman özellikle gelen turist sayısı bakımından ülkemizde ilk 10 destinasyon arasında Antalya ve İstanbul'dan sonra Türkiye'de en çok turist çekme özelliğine sahiptir. Bu özellikleriyle turizm ve turizmde dayalı ticaret, bölgenin en önemli geçim kaynaklarından biridir. Ancak özellikle Bodrum, Datça, Marmaris, Fethiye, Milas'ın kıyı bölgeleri gibi ulusal ve uluslararası düzeyde turizm potansiyeline sahip yerleşmeler, turizmin ve turizme dayalı ticaretin getirdiği olanaklardan oldukça iyi yararlanarak iç kesimlerde yer alan yerleşmelere göre daha iyi altyapı ve istihdam olanaklarına sahip olmaktadır. Milas ve Seydikemer ilçeleri ilin tarım topraklarının yarısından fazlasını oluşturmakta ve bu ilçelerde de tarım önemli bir sektör oluşturmaktadır. Menteşe ilçesi de merkez ilçe olmasından dolayı mal ve hizmet sunumu ile idari ve ticari merkez

konumundadır. İstihdam ise çoğunlukla hizmetler sektöründedir.

Kıyıda yer almayarak deniz-kum-güneş turizminin getirilerinden doğal olarak faydalanamayan **Yatağan, Kavaklıdere ve Menteşe'nin kuzeybatı bölgesi daha çok yer altı kaynaklardan yararlanması** ile üretimden pay almaya çalışmaktadır. Bütüne bakıldığında ise bu bölgeler, kıyıda yer alan yerleşmelere göre az gelişerek Muğla bölgesinde ilçeler arası dengesiz gelişme eğilimlerini ortaya çıkarmaktadır. Bu doğrultuda yapılması gereken zaten zengin yer altı kaynaklarına sahip bu bölgenin (Kavaklıdere-Yatağan-Menteşe) potansiyellerinin doğru yatırım kararlarıyla ve etkin bir merkezi/yerel yönetim politikasıyla güçlü ve organize bir üretim altyapısının oluşturulmasıdır.

Alp Dağları kuşağında yer alan Ülkemizde yaklaşık 5,3 milyar m³ (13,9 milyar ton) muhtemel mermer rezervine sahiptir. Bu değerler dünya taş rezervinin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır (*Kaynak: Dünyada Mermer Ticaretinde Türkiye'nin Yeri, Sevim Yalçın, Tülay Uyanık*). Muğla İli de ülkemizdeki mermer üretiminin yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri, Çin ve Hindistan başta olmak üzere 60 ülkeye ihracatı yapılan mermer ilde yaklaşık 10.000 kişiye iş imkânı sunmakta, ülke ekonomisinde de yılda yaklaşık 230 milyon dolar katkı sağlamaktadır (*Kaynak: <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/muglanin-beyaz-mermeri-60-ulkeye-ihrac-ediliyor-41327720>*).

Muğla İli yer altı kaynakları bakımından oldukça zengin olup, başta maden kömürü, mermer, kalker, feldispat, dolomit ve kuvars olmak üzere toplam 24 çeşit maden çıkarılmaktadır (*Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Verimlilik Genel Müdürlüğü 81 İl Sanayi Durum Raporu, 2017*).

Muğla yöresinde antik dönemlerden beri mermer yataklarının işletildiği bilinmektedir. Özellikle Roma döneminde ocaklardan üretilen mermer blokların bir kısmı Ege bölgesindeki antik şehirlerde kullanılmış, bir kısmı da deniz yoluyla Roma, Kuzey Afrika, Yunanistan ve Ege Adalarına taşınmıştır. Dünyada sayılı ülkelerde çıkartılan mermer çeşitlerinin bazılarında sahip olan Muğla, günümüzde de yurtiçine ve yurtdışına mermer ihracatı yapmaktadır. Halikarnasos'ta (Bodrum) temelleri bulunan, Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleion mermerden yapılmıştır. Yatağan ilçesi sınırlarındaki mermer kenti Stratonikeia'da, anıtsal yapıların temelinden çatı kaplamasına kadar her aşamada mermerden faydalanılmıştır.

Muğla ilinde en önemli mermer rezerv bölgesi Menteşe-Milas-Yatağan-Kavaklıdere hattıdır. Menderes kristalin masifinin güneyinde kalan bu yöre, son 15 yılda mermer sektörü açısından oldukça önem kazanmıştır. Muğla'da mermerin varoluşu eskiye dayanmasına rağmen, mermercilik sektörü ancak son 15 yıldır anlamlı bir gelişme gösterebilmiştir. Mermercilik sektöründe dünyada ve Türkiye'de ön planda olan Muğla'da, çıkarılan mermerleri işleme tesislerinin yetersiz kaldığı ve bu tesislere ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

Bilindiği gibi Sanayi Tesis Alanlarındaki yer seçiminde hammaddeye yakınlık ve ulaşım (ihracat) en önemli etkidir. Kavaklıdere ilçe merkezinin kuzey kısımları ile Çayboyu Mahallesi arasında kalan alanda sanayi tesisi amaçlı onaylı imar planları bulunmaktadır. Nitekim bu bölge üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında da Sanayi Alanı olarak gösterilmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenler ile üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında da Sanayi Alanı tanımlı alanda yer alan planlamaya konu alanda, ekonomik olarak katkı sağlayacak yeni bir tesisin bölgeye kazandırılması hedefiyle, onaylı Çayboyu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı olarak planlı

alana bitişik konumda yer alan taşınmazlar üzerinde **Sanayi Alanı** amaçlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapılmak istenmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Sanayi Alanlarına ilişkin olarak:

“4.14. SANAYİ ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNE AYRILAN ALANLARDIR.

8.2.1. SANAYİ ALANLARI

8.2.1.1. BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.2.1.2. BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TESİSLERİNDE, TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA, TESİS MÜLKİYETİ İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

8.2.1.3. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ’NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ’NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

8.2.1.4. YENİ OLUŞACAK SANAYİ TESİSİ TALEPLERİNİN BU ALANLARA YÖNLENDİRİLMESİ VE AYNI SANAYİ FAALİYET TÜRLERİNİN BİR ARAYA GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

8.2.1.5. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8.2.1.6. BU ALANLARDA YER ALACAK VE TÜRÜNE GÖRE ARITMA TESİSİ BULUNDURMASI GEREKEN SANAYİ TESİSLERİNE, ARITMA TESİSİ YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA YA DA İŞLETME İZNİ VERİLEMEZ. İŞLETMEDE OLAN, ANCAK ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN VE TÜRÜNE GÖRE ARITMA TESİSİ BULUNDURMASI GEREKEN SANAYİ TESİSLERİNDE İSE BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN BİR YIL İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİN YAPIMINA BAŞLANMASI VE İKİ YIL İÇİNDE TAMAMLANARAK İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.2.1.7. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDAKİ YAPILANMALARDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.2.1.8. BU PLANDA SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞINCA OSB YERSEÇİMİ KESİNLEŞTİRİLDİĞİ TAKTİRDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN OSB ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

8.2.1.9. YENİ SANAYİ ALANI TALEPLERİ, ÖNCELİKLE TOPRAK NİTELİĞİNİN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, MİNİMUM 20 HEKTAR ALANA SAHİP OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEK OLUP BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜNE SUNULACAKTIR. TALEBİN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAKANLIKÇA BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILIR.

8.2.1.10. GEÇİCİ TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN MADEN SANAYİLERİ, ÖNCELİKLE BU PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINA YÖNLENDİRİLECEKTİR. ANCAK, İŞLETME İZNİ ALINAN MADEN

SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.” denilmektedir.

Mekânsal Planlar yapı Yönetmeliğinin “**Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar**” başlıklı 6. Maddesinde “(1) *Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.* (2) *Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.* (3) *Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.”* denilmektedir.

Planlama alanı, yukarıdaki bölümlerde de bahsedildiği üzere üst ölçekli onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Sanayi Alanı**”, alt ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Sanayi Alanı**” kullanımlarında yer almakta olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planların kademeli birliktelik ilkesi uyarınca, üst ölçekli çevre düzeni planı arazi kullanım kararlarına uygun olarak; Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 19.12.2023 tarih ve 12245785 sayılı yazısı “..arazilerin yerinde incelenmesine göre Çayboyu Mahallesi 225 ada 18 ve 19 numaralı taşınmazlar 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun 3. Maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan **Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)** olarak belirlenmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi uyarınca, 225 ada 18 ve 19 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde “**Sanayi Alanı**” amaçlı planlama çalışması yapılmasına esas tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür.” doğrultusunda Sanayi Alanı amaçlı alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde Sanayi Alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0.50,
- Y_{ençok}: 10.50 metre,
- Yapı Yaklaşma Mesafeleri, yoldan 10 metre, diğer cephelerden de 5 metre olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde, tesislerin elektrifikasyonunda sıkıntılar yaşanmaması için, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 25.08.2023 tarih ve 32393 sayılı yazısına istinaden yola cepheli 1 adet trafo binası yeri düzenlenmiş ve 15.12.2023 tarih ve 48026 sayılı yazısı ile **trafo binası yerinin uygunluğuna ilişkin olumlu görüşü alınmıştır.** Yine aynı görüş yazısı doğrultusunda mevcut elektrik dağıtım tesislerinin, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne göre korunacağına ilişkin plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MUSKİ)’nün 29.01.2024 tarih ve 147495 sayılı yazısı ile 29.08.2023 tarih ve 124068 sayılı yazısına istinaden; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği “EK-2 FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN

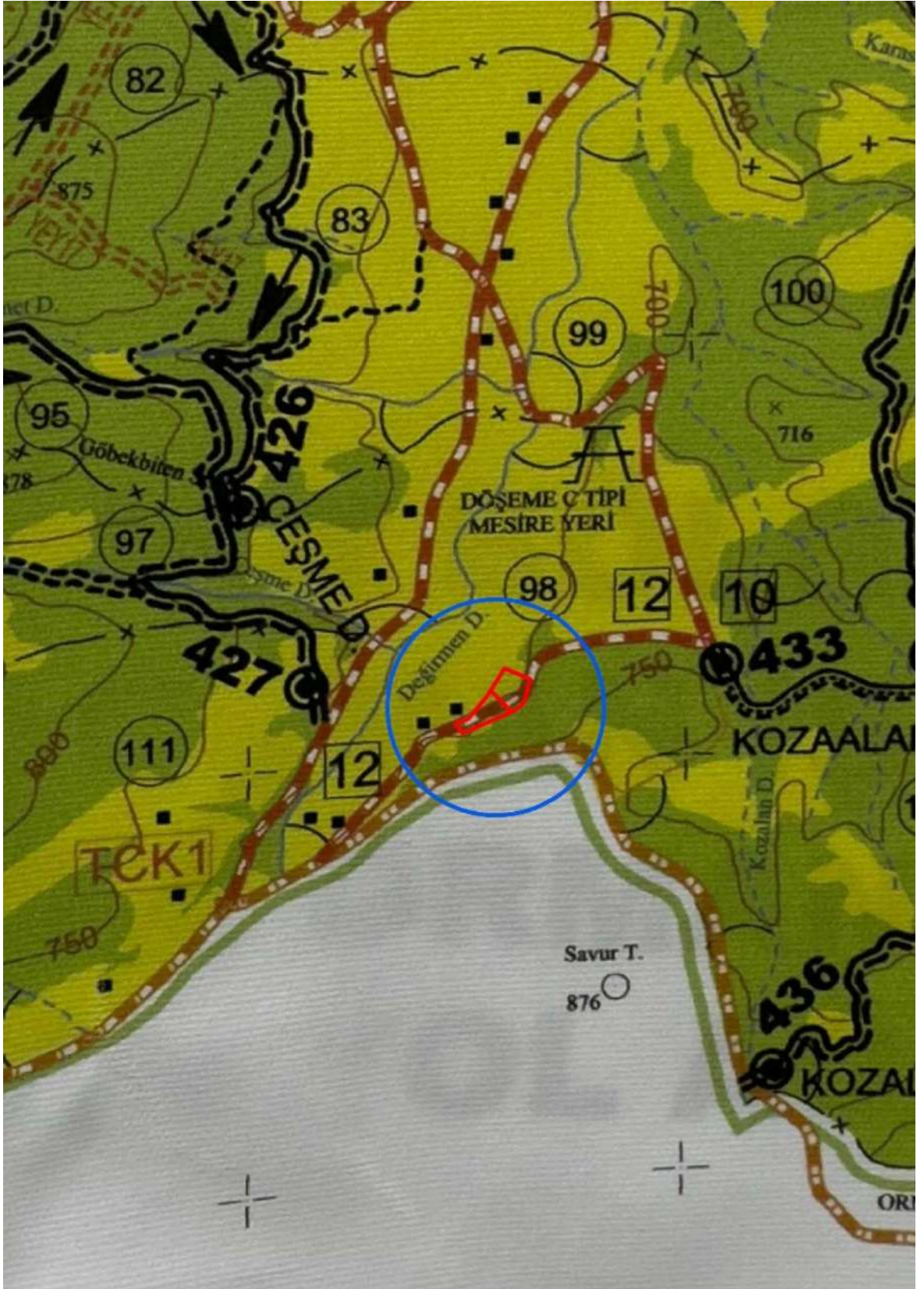
STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU”nda “12. Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.” hükmüne uygun olarak “Teknik Altyapı Alanı” düzenlenmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, yapılmak istenen Sanayi Alanı amaçlı imar planı çalışmalarına esas olmak üzere 11.09.2023 tarih ve 3800266 sayılı yazısında “Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın Kurumumuza ait herhangi bir içmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu **225 ada 19 parsel içerisinde bulunan kaynak noktasının etrafının 5x5 metre olarak, 225 ada 18 ve 19 parseller içerisinden geçen isale hattının da sağlı sollu 5’er metre olarak korunması şartı ile; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi’nde 225 ada 18 ve 19 nolu parsellerde düşünülen planlamanın yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.**” denilmektedir. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinde bahse konu kaynağın ruhsat aşamasında vaziyet planında korunacağına ilişkin plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır. Taşınmazların kuzeyinden geçen ark hattından 5 metre yapı yaklaşma sınırı düzenlenmiş olup, söz konusu yazıda belirtilen şartlar yerine getirilmiştir.

Planlama alanının güney cephesi, **onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “2. Derece Kent İçi Yollar (10 metre)” olarak planlıdır.** Söz konusu ulaşım yolu, **Orman Yol Şebeke Planında** da “98” Bölme numarası içinde, “12” Köy Yolu Sıra Numaralı “Mevcut Ham/Stabilize Köy Yolu”dur.

Bahse konu ulaşım yolunun imar planlarında 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmasında sakınca olup olmadığına ilişkin görüş sorulmuş olup, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün 27.10.2023 tarih ve 2536 sayılı yazısında “Çayboyu Mahallesi’nde bulunan 225 ada 18 ve 19 parsellerin niteliği tarla olup, orman sayılmayan alan içerisinde kalmaktadır. **Mevcut Ham/Stabilize Köy Yolu’nun 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak terkleri 225 ada 18 ve 19 nolu parsellerinden yapılmasının uygun olacağı** tespit edilmiştir.” denilmektedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde de söz konusu yazı doğrultusunda **10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolunun terklerinin, tapunun 225 ada, 18 ve 19 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlardan yapılacak şekilde düzenleme yapılmıştır.**

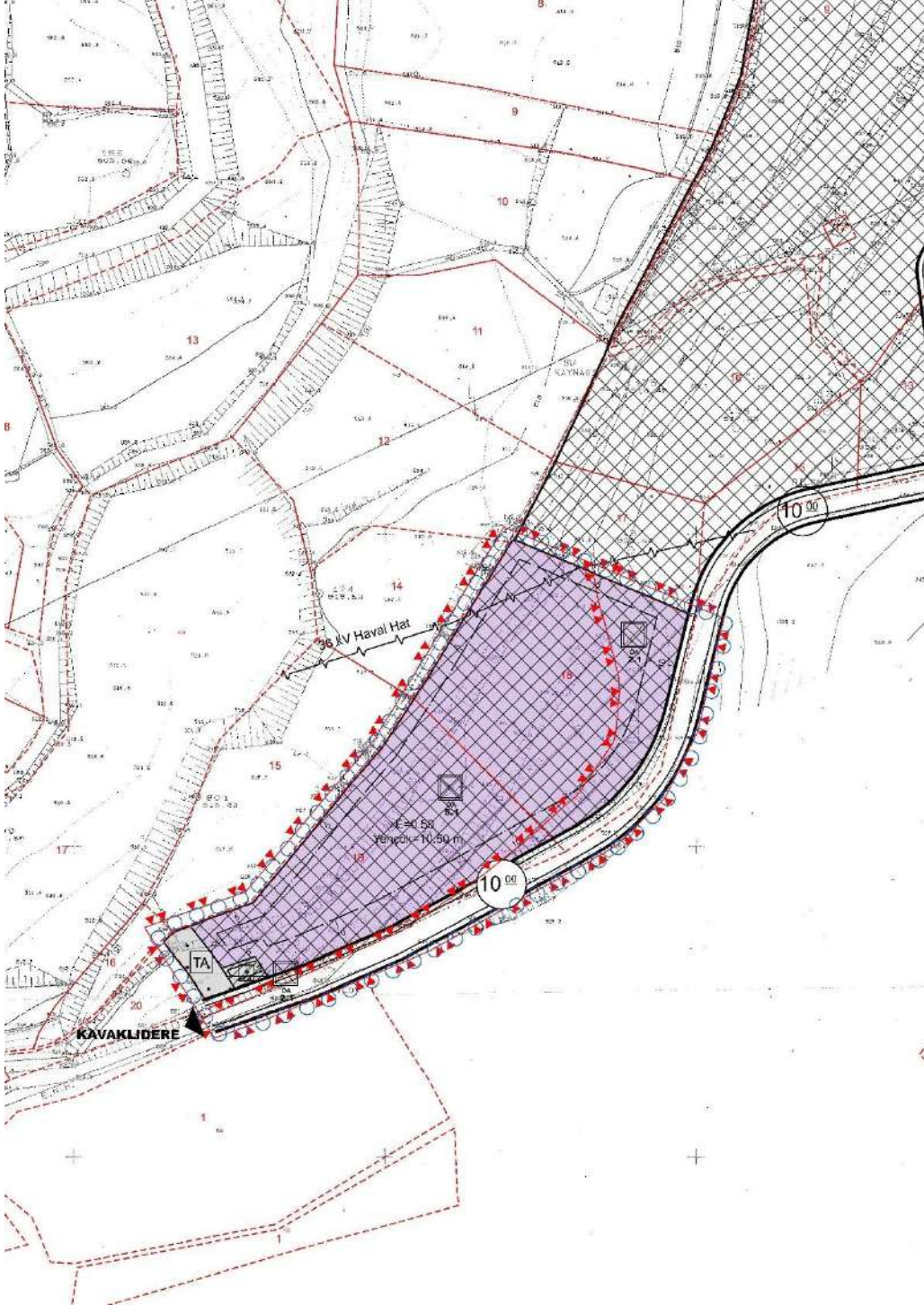


Görsel 8: Orman Yol Şebeke Planı

Sanayi Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın onaylanıp kesinleşmesine müteakip Otopark Yönetmeliği'nde belirtilen standart ve kriterlere uygun olarak vaziyet planında parsel içerisinde de gerekli otopark alanları ayrılacaktır.

Kullanım	Alan (m ²)
Sanayi Alanı	9.300,13
Trafo Alanı	90,81
Teknik Altyapı Alanı	247,05
Yol Alanı	2.152,14
Planlama Alanı (Parseller ve Yol Alanı)	11.790,13

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu



Görsel 7: 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi

16. SONUÇ

Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak İş bu “**Sanayi Alanı**” amaçlı **1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu** hazırlanmıştır.

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