

MUĞLA İLİ KAVAKLIDERE İLÇESİ

ÇAMYAYLA MAHALLESİ,

245 ADA 40 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1 PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Muğla ili, Kavaklıdere ilçesi, Çamyayla mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, 14.078,04 m² yüzölçümlü 245 ada 40 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yetki sınırları içerisinde kalan planlama alanı, Çamyayla ilçe merkezine yaklaşık 270 m., Kavaklıdere ilçe merkezine yaklaşık 9 km. mesafede yer almaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı Genel Konumu



Planlama alanı Çamyayla yerleşiminin çevresinde yer almakta olup çevresinde seyrek yapılaşmış konut alanları yer almaktadır. Planlama alanı eğimli bir yapıya sahiptir.

2 PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu alan onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren “Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”na göre planlama alanı Kentsel Yerleşim Alanı, Kentsel Gelişme Alanı ve Orman kullanımlarında kalmaktadır.

Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Planlama alanı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli “Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu” kapsamında kalmakta olup bu plan kararlarına göre toplu konut proje alanı Kentsel Yerleşme Alanı kullanımında kalmaktadır.

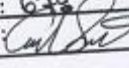
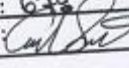
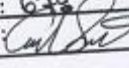
Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



Planlama alanını da kapsayacak şekilde, Kavaklıdere ilçesinin tamamı için, imar planları, mülga İller Bankası tarafından 1992 ve 1994 yıllarında yaptırılarak onaylanmış olup, anılan tarihte bölgenin “küçük ve toplu kentsel yerleşme” statüsünde bulunması nedeni ile, gerekli görülmediğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanmadığı, İlbank A.Ş.’nin 04.06.2014 tarih ve 12541 sayılı yazısı ile bildirilmiştir.

Planlama alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da bulunmamaktadır.

Şekil 6. İlbank A.Ş. Görüş Yazısı

 İLBANK TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ	İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ SERMAYESİ: 9.000.000.000,00 TL					
MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI						
Sayı : 44812147-202.05.02 - 12541	04 / 06 / 2014					
Konu: İmar Planı						
<table border="1"><tr><td>ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ</td></tr><tr><td>Tarih : 04.06.2014</td></tr><tr><td>Sayı : 12541</td></tr><tr><td>Saat : 11:08</td></tr><tr><td>www.ilbank.gov.tr</td></tr></table>	ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ	Tarih : 04.06.2014	Sayı : 12541	Saat : 11:08	www.ilbank.gov.tr	BELEDİYE BAŞKANLIĞINA <u>Kavaklıdere/MUĞLA</u>
ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ						
Tarih : 04.06.2014						
Sayı : 12541						
Saat : 11:08						
www.ilbank.gov.tr						
İlgi: 16.05.2014 tarih ve 179 sayılı yazınız.						
İmar planınızın 1/5000 ölçekte nazım imar planı olarak da yapıp yapılmadığına yönelik ilgi yazınız çerçevesinde arşivimizdeki yazışma dosyası ve plan ciltbentleri üzerinden yapılan incelemede, İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine göre hazırlanan ve halen yürürlükte olan İmar Planlarının Düzenlenmesi İle ilgili Teknik Şartlaşmanın, Planlama ile ilgili IV. ve Uygulama İmar Planları ile ilgili V. Bölümleri uyarınca, Kavaklıdere'nin imar planının yapıldığı dönemdeki "küçük ve toplu kentsel yerleşme" niteliği itibarıyla, Bankamızca ihale usulüyle yaptırılan 1992 ve emaneten yapılan 1994 onaylı imar planlarının, toplamda 15 paftadan oluşacak şekilde sadece 1/1000 ölçekte uygulama imar planı olarak hazırlandığı, kapsam, içerik ve gösterim itibarıyla gerekli görülmediğinden ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı olarak hazırlanmadığı belirlenmiştir. Bilgilerinizi rica ederiz.						
 Şükrü AKSOY Müdür	 Osman Nuri OSMANLI Başkan a. Müdür					
<table border="1"><tr><td>GELEN EVRAK</td></tr><tr><td>Servisi : Fen İşl. müd</td></tr><tr><td>K. Tarihi : 10.06.2014</td></tr><tr><td>K. Nosu : 638</td></tr><tr><td>İmza : </td></tr></table>		GELEN EVRAK	Servisi : Fen İşl. müd	K. Tarihi : 10.06.2014	K. Nosu : 638	İmza : 
GELEN EVRAK						
Servisi : Fen İşl. müd						
K. Tarihi : 10.06.2014						
K. Nosu : 638						
İmza : 						
Ziraat Mah. 657. Sok. No:14 Altındağ / ANKARA Tlf: +90(312) 303 35 02 Faks: +90(312) 303 35 99 mekansalplanlama@ilbank.gov.tr www.ilbank.gov.tr İller Bankası A.Ş. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İlgili Kuruluşudur.						

3 JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına ait “Kavaklıdere İlçesi Çamyayla Mahallesi 245 Ada 40 Parsel 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik etüt Raporu” Kavaklıdere Belediye Başkanlığı tarafından Erdem Mühendislik Danışmanlık LTD. ŞTİ.ne hazırlanmış olup söz konusu etüt raporu Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.02.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı jeolojik – jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı ortalama %10 – 30 eğime sahiptir.

Aynı şekilde, söz konusu rapor verilerine göre planlama alanının bir kısmı “Önlemler Alanları 5.1” olarak tanımlanmış olup buna göre alınması gereken önlemlere uyulacağı plan notları ile hüküm altına alınmıştır.

4 PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Üst ölçekli planlarda “kentsel yerleşim alanı”, “kentsel gelişme alanı” ve “orman” olarak tanımlanan ve Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir olan taşınmaz üzerinde ilçenin konut ihtiyacının karşılanabilmesi için, Kavaklıdere Belediye Başkanlığı’nın talebi üzerine, toplu konut projesi üretilmesi hedeflenmektedir. Uygulama imar planı bu amaç doğrultusunda hazırlanmıştır.

5 PLANLAMA KARARLARI

Kavaklıdere ilçesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından, “şekil 6”te sunulan bilgi doğrultusunda, plan sadece 1/1000 ölçekte, uygulama imar planı olarak hazırlanmıştır.

Planlama alanına, alanın batısında halihazırda bulunan “Üç Gözlü Caddesi” ile güneyinde bulunan kadastral yol hizasından 10 metre genişliğindeki taşıt yolları ile giriş sağlanmış ve bu yollar, arazinin eğim yönü dikkate alınarak, “konut” kullanımlı parsel cephe oluşturacak şekilde, kuzey – güney hattından geçecek şekilde planlanmıştır.

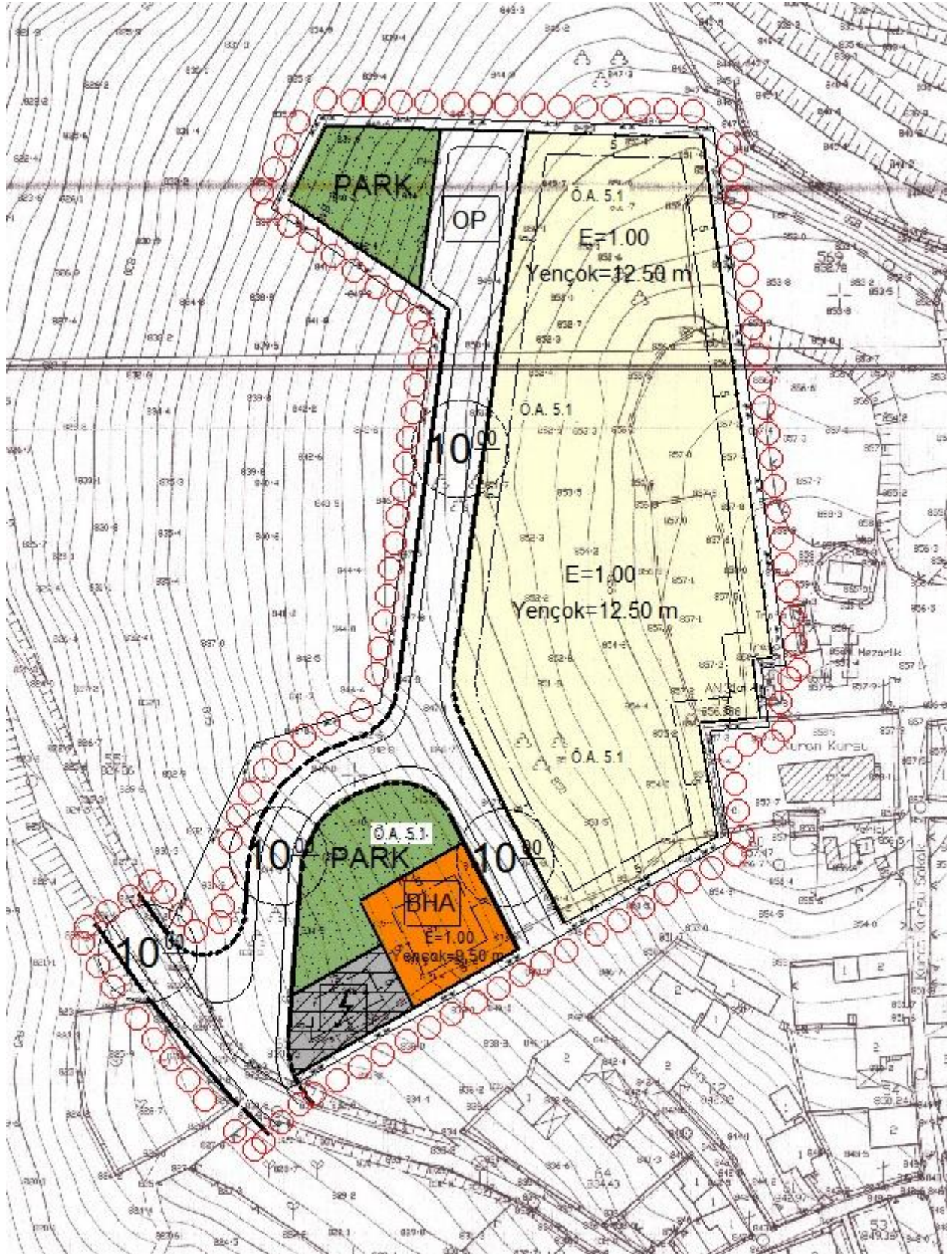
Planlama alanı içerisinde, yaklaşık 7.960 m² yüzölçümlü, bir adet konut adası toplu konut projesi uygulanmasına olanak verecek şekilde düzenlenmiştir. Bu alanda E = 1.00 Yençok = 12.50 m. yapılaşma koşulları tanımlanmış ve adanın bütün cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Plan kararları ile, toplu konut projesi uygulanmasına yönelik yapılan düzenleme ile oluşacak ilave nüfusa yönelik olarak, yaklaşık 1.518 m² yüzölçümlü “park alanı”, itfaiye merkezi yapılmak üzere $E = 1.00$ Yençok = 9.50 m. yapılaşma koşullarına sahip “belediye hizmet alanı” ve alandaki teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacı ile yaklaşık 390 m² yüzölçümlü “trafo alanı” belirlenmiştir. “Belediye hizmet alanı” kullanım kararlı alanda, parselin bütün cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, “trafo alanı” için ise parselin “park” kullanımlı alana olan cephesinden 3 metre diğer cephelerinden 5 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Planlama alanında, toplamda 7.960 m² konut yapılaşma hakkı bulunmaktadır. TUIK verilerine göre Muğla ili hane halkı ortalaması 2.79 kişidir. Bu kapsamda, plan kararları ile, planlamaya konu alan içerisinde yaşayacak nüfus, yaklaşık 147 kişidir.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen sosyal donatı standartlarına göre planlamaya konu alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan park alanı büyüklüğü 1.470 m² olup plan kararları ile 1.518 m² büyüklüğünde park alanı ayrılmıştır.

Şekil 7. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



**Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çamyayla Mahallesi 245
ada 40 parselde Toplu Konut Alanı yapılmasına ilişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-