



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA İLİ KAVAKLIDERE İLÇESİ

CUMHURİYET MAHALLESİ,

4. ETAP TOPLU KONUT PROJE ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Ağustos 2021

1 PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Muğla ili, Kavaklıdere ilçesi, Cumhuriyet mahallesi sınırları içerisinde bulunan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, 800,79 m² yüzölçümlü 129 ada 8 parsel, 806,33 m² yüzölçümlü 129 ada 10 parsel, 13.523,57 m² yüzölçümlü 129 ada 31 parsel ve 7.586,95 m² yüzölçümlü 129 ada 32 parsel numaralı taşınmazlar ile özel mülkiyete ait 316,74 m² yüzölçümlü 129 ada 6 parsel, 431,23 m² yüzölçümlü 129 ada 7 parsel, 1.865,18 m² yüzölçümlü 129 ada 11 parsel, 437,35 m² yüzölçümlü 129 ada 14 parsel, 101,14 m² yüzölçümlü 134 ada 1 parsel ve 619,73 m² yüzölçümlü 134 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar ile orman alanından oluşan, toplamda yaklaşık 40.000 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kavaklıdere Belediye Başkanlığı yetki sınırları içerisinde kalan planlama alanı, ilçe merkezine yaklaşık 250 metre mesafede, Kayırcık caddesinin güneyinde ve orman sınırına bitişik konumda yer almaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı Genel Konumu



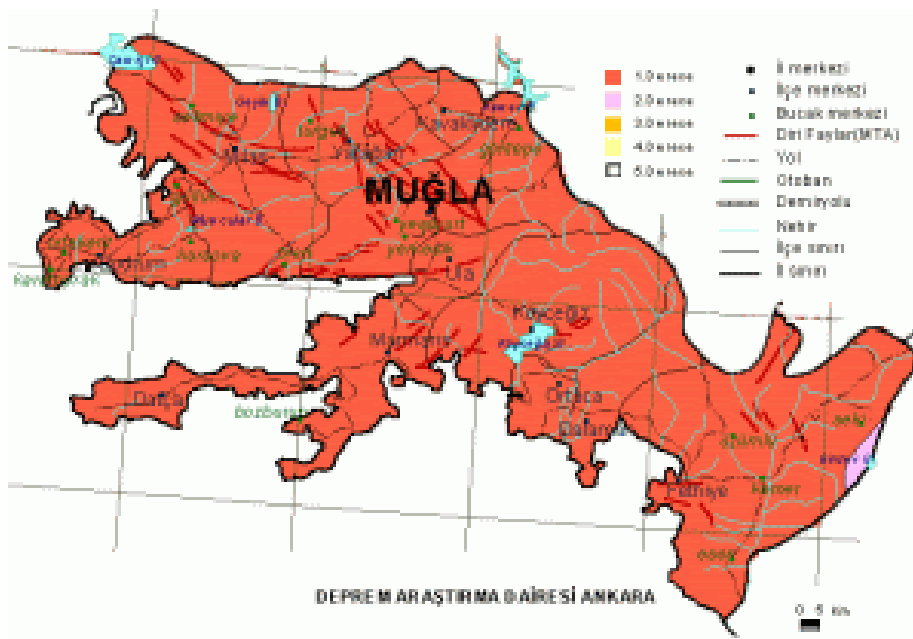
Planlama alanının çevresinde konut alanları ile orman alanı yer almaktadır. Planlama alanı eğimli bir yapıya sahiptir.

Şekil 2. Planlama Alanı



Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında Kavaklıdere ilçesi 1. Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 3. Muğla İli, Deprem Bölgeleri Haritası



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 Gelişme Alanı kullanımında 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 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**
Konu: İmar Planı

04 / 06 / 2014


ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ
Tarih : 04.06.2014
Sayı : 12541
Saat : 11:08
www.ilbank.gov.tr

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kavaklıdere/MUĞLA


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.

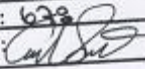
Bilgilerinizi rica ederiz.



Şükrü AKSOY
Müdür



Osman Nuri OSMANLI
Başkan a.
Müdür

GELEN EVRAK
Servisi : Fen İşl. müd
K. Tarihi : 10.06.2014
K. Nosu : 678
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.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, plan değişikliğine konu alan, TAKS:0.30 KAKS:0.60, ayırık nizam 2 katlı yapılaşma koşullarına sahip “gelişme konut alanı”, “park alanı”, “teknik altyapı alanı” ve yol kullanımlarında kalmaktadır. Meri plan koşullarına göre, planlama alanının yaklaşık 22.145 m² yüzölçümlü kısmı, belirtilen yapılaşma koşullarına sahip “gelişme konut alanı” kullanımında, yaklaşık 1.110 m² yüzölçümlü kısmı ise “park alanı” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 6. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3 PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Üst ölçekli planlarda “kentsel gelişme alanı” 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 değişikliği bu amaç doğrultusunda hazırlanmıştır.

4 PLANLAMA KARARLARI

Kavaklıdere ilçesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından, “şekil 5”te sunulan bilgi doğrultusunda, plan değişikliği sadece 1/1000 ölçekte, uygulama imar planı değişikliği olarak hazırlanmıştır.

Planlama alanı, alanın kuzeyinde bulunan ve yapılan güncel tescil işlemi ile sınırı kesinleşen orman sınırına bitişiktir. Plan kararı ile, konut ve sosyal donatı alanları, orman alanından 10 m. genişliğindeki taşıt yolu ile ayrılmıştır.

Planlama alanı içerisinde iki adet konut alanı, mülkiyet durumu ile ada büyüklük ve formları açısından, toplu konut projesi uygulanmasına uygun olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu alanlarda $E = 1.00$ Yençok = 12.50 m. yapılaşma koşulları tanımlanmış ve adaların bütün cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

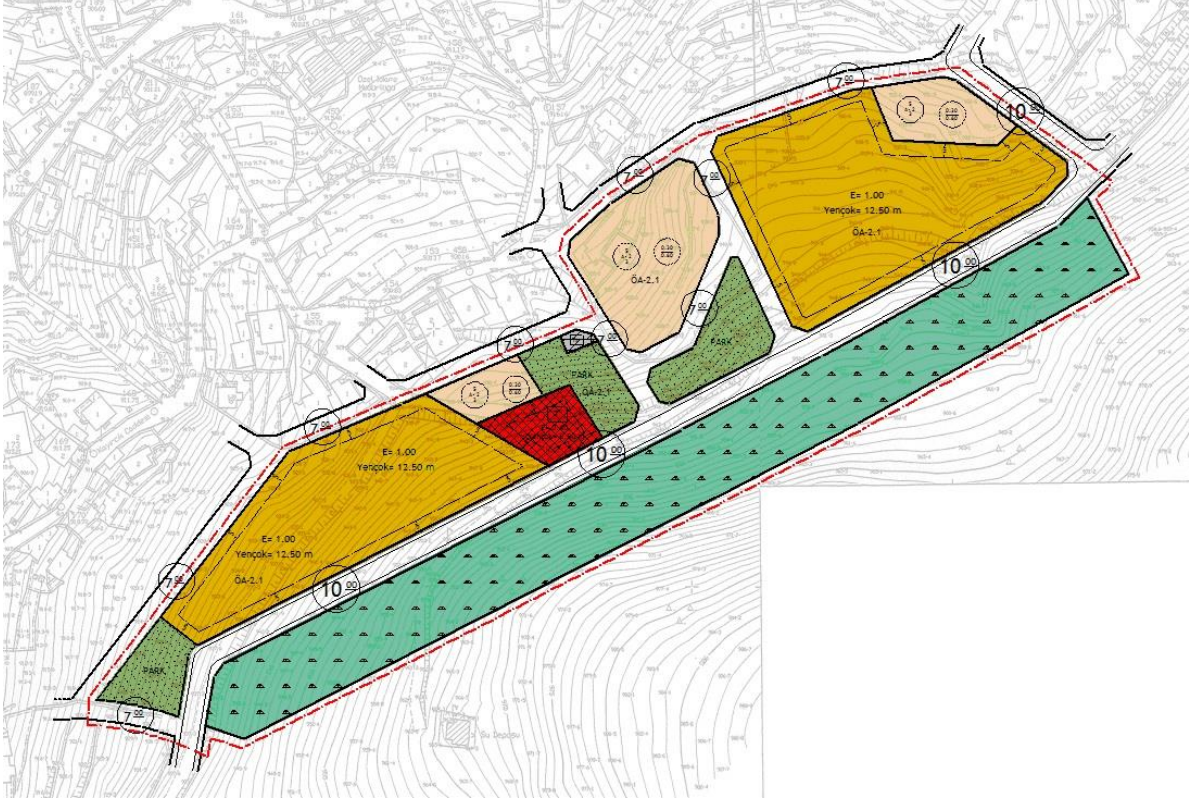
Planlama sınırı içerisinde bulunan özel mülkiyete ait taşınmazların bulunduğu kısımlar, alanın mevcut imar planındaki plan kararları korunarak “konut” kullanımına ayrılmış ve mevcut imar planındaki TAKS:0.30 KAKS:0.60, ayırık nizam 2 katlı yapılaşma koşulları korunmuştur.

Toplu konut projesi uygulanmasına yönelik yapılan düzenleme ile, iki konut adasında yapılaşma yoğunluğunun artırılması sonucu oluşacak ilave nüfusa yönelik olarak, meri imar planında yaklaşık 1.110 m² büyüklüğünde olan park alanları yaklaşık 1.780 m² artırılarak 2890 m².ye çıkartılmıştır.

Ayrıca, uygulanması planlanan toplu konut projesi ile oluşacak nüfusun ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için, $E = 0.40$ Yençok = 6.50 m. yapılaşma koşullarına sahip 800 m² büyüklüğünde “ticaret alanı” ayrılmıştır.

Planlama alanında mevcut olan ve meri imar planında da yer alan “trafo alanı” ise, mevcut yapı göz önünde bulundurularak korunmuştur.

Şekil 6. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Plan değişikliğine konu bölgede, konut alanı olarak önerilen alanların yaklaşık 3.340 m² yüzölçümlü kısmı KAKS = 0.60 yapılaşma koşuluna sahip, yaklaşık 12.935 m² yüzölçümlü kısmı ise E = 1.00 yapılaşma koşuluna sahiptir. Bu da, planlama alanında, toplamda 14.940 m² yapılaşma hakkı bulunduğunu göstermektedir. TÜİK verilerine göre Muğla ili hane halkı ortalaması 2.79 kişidir. Bu kapsamda, plan değişikliği kararları ile, plan değişikliğine konu alan içerisinde yaşayacak nüfus, yaklaşık 280 kişidir. Bu nüfus, aynı kriterlerle hesaplandığında, meri imar planı kararları doğrultusunda öngörülen nüfustan 30 kişi fazladır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen sosyal donatı standartlarına göre plan değişikliğine konu alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatılar (ilave nüfus için değil, tüm nüfus için); anaokulu (140 m²), ilkokul (420 m²), sağlık tesisi (420 m²), sosyal tesis (140 m²) ve dini tesis (140 m²), bu donatıların inşa edilebilmesine yeterli olacak alan büyüklüklerine de sahip değildir.

Bu kapsamda, plan değişikliği ile planlama alanına, bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına uygun olarak, yaklaşık 2.890 m² büyüklüğünde “park alanı” ve “ticaret” alanı önerilmiştir.

Güncel orman sınırı yenileme sonucu belirlenen tescil alanı referans alınarak orman sınırı içerisinde kalan alan da planda “orman” olarak gösterilmiştir.

**Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi
muhtelif parsellerde 4. Etap Toplu Konut Alanı
yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-