

**MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ
260/7 VE 314/20 ADA/PARSELLER
GELİŞME KONUT ALANINA (5. ETAP TOKİ) İLİŞKİN
İTİRAZ KAPSAMINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZİM İMAR PLANI
VE PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ/KAPSAM	3
Görsel 1: Ulaşım Yol Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	3
2. MÜLKİYET BİLGİSİ	3
Görsel 2: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 1)	4
Görsel 3: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 2)	5
Görsel 4: Orman İzinli Yolu Gösterir Kroki	6
3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	6
Görsel 5: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	7
4. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	8
Görsel 6: 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Teklifi	10

1. AMAÇ/KAPSAM

İş bu Plan Açıklama Raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) ile 102(k) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca **18.03.2024 tarihinde re'sen onaylanan NİP-481050367 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda** "Ulaşım Yolu ve Plan Hükümlerinin Yeniden Düzenlenmesi" suretiyle yeniden hazırlanan **1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Hükümü Değişikliğine** esas olmak üzere hazırlanmıştır.



Görsel 1: Ulaşım Yol Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planına konu alan; Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden yol amaçlı izin alınan ve **10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolunu kapsamaktadır.**



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü
İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü



Sayı : E-41964787-020-5583699
Konu : Kavaklıdere Belediye Başkanlığı'nın
10758.15m²'lik Talebine ait olur
(TALEP2022-57568)

15.09.2022

BAKANLIK MAKAMINA

Dosya No : 22-10-03-00260
İzin Sahibi : Kavaklıdere Belediye Başkanlığı
İzin Konusu : Ulaşım yolu
Toplam İzin Alanı(m²) : 10758.15 İli : Muğla
Orman Bölge Müdürlüğü : MUĞLA OBM İlçesi : Kavaklıdere
Orman İşletme Müdürlüğü : KAVAKLIDERE OİM Köyü/Mevkii : ÇAYBOYU
Orman İşletme Şefliği ve Bölme Numaraları : ÇAYBOYU OİŞ: 43. 82
Lisans No :
İzin Süresi : 49 Yıl İzin Bitiş Tarihi :

İzin No	İzin Türü	Kullanım Amacı			Talep Alanı(m ²)
		Mevcut Alan(m ²)	Değişikliği Alan(m ²)	Değişikliği Edilen Alan(m ²)	
2022-48-728-007-00025	Yol				10.758,15
					10.758,15
					10.758,15

Yukarıda mevkii, durumu ve yüzölçümünü gösterilen orman sayılan alanda belirtilen maksatla izin talep edilmektedir. Talebin mahallinde inceletirilmesinde sonucunda Kavaklıdere Orman İşletme Müdürlüğüne gönderilen 29.08.2022 tarihli ve 5443325 nolu yazı ve eki izin raporunda ;Söz konusu sahada kesin izin verilmesinde sakınca olmadığı bildirilmiştir. Genel Müdürlüğümüzün 26.12.2020 tarih ve 2873262 nolu Orman Genel Müdürlüğü Yetki Devri İmza ve İş Bölümü Talimatı ile talebin, 18.01.2021 tarih ve 114843 sayılı İzin Oluru Verme Süreci Talimatı gereğince Bölge Müdürlüğümüzce değerlendirileceği belirtilmiştir.

Bu nedenle Uygun görülmesi halinde; 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 üncü maddesi gereğince çalışma esaslarını düzenleyen taahhüt senedi hükümlerinin yerine getirilmesi şartı ile KAVAKLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞI adına 10758.15 m² lik ormanlık alanda ulaşım yolu yapımı için 49 yıl süreyle kesin izin verilmesini olurlarımıza arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3B023F06-D406-429F-A4D5-7D17EAD9F77 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü/İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü Merkez/MUĞLA Bilgi için: Menekşe DEVECİ
Telefon No:0(252) 214 12 02-1150 Belge Geçer No:0(252) 214 14 09 Orman Mühendisi
e-posta: muglaobm08@ogm.gov.tr internet adresi: muglaobm.ogm.gov.tr
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr



Görsel 2: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 1)

Muammer KOÇAL
Şube Müdürü

Uygun görüşle arz ederim.
Osman ÖNER
Bölge Müdür Yardımcısı

OLUR
Yasin YAPRAK
Bakan a.
Bölge Müdürü

Ek:

- 1 - Orbis - İzin Talebi Safahatı
- 2 - Orbis - İzin Raporu Heyet Onayı
- 3 - Müracaat Dilekçesi - 1
- 4 - Orbis - İzin Raporu
- 5 - Orbis - İzin Raporu Bölge Müdürlüğü Onayı
- 6 - Orbis - İzin Sahibi Daha Önceki Olurlar
- 7 - Orbis - Talep Haritası KML
- 8 - Orbis - İzin Raporu İşletme Müdürü Onayı

Dağıtım:

Bilgi:

Sayın Yakup DOĞRU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3B023F06-D406-429F-A4DS-7D17EAD9F77 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü/İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü Merkez/MUĞLA Bilgi için: Menekşe DEVECİ
Telefon No:0(252) 214 12 02-1150 Belge Geçer No:0(252) 214 14 09 Orman Mühendisi
e-posta: muglaobm08@ogm.gov.tr internet adresi: muglaobm.ogm.gov.tr
KEP Adresi : ogm@ogm.his01.kep.tr



Görsel 3: Orman Yol İzni Olur'u (Sayfa 2)



Görsel 4: Orman İzinli Yolu Gösterir Kroki

3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenen ulaşım yolu da kapsayan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 06/06/2024 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda planlama alanının tamamı “Önlemler Alan-2.1” olarak belirlenen alanda yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi: İnceleme alanı ve geniş çevresi pq olarak simgelenmiş Kavaklıdere Formasyonundan oluşmaktadır. Formasyon paleozoik yaşlı grimsi ve koyu yeşil kuvarsit ve şistler ile temsil edilmektedir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ile çevre gözlemlerinde de söz konusu kuvarsit ve şist birim tespit edilmiştir. İnceleme alanı parsel de gözlenen kaya birim genel olarak mühendislik problemleri yaratacak potansiyele sahip değildir. Fakat kaya düşmesi vb kütle hareketlerine sebep olabilecek bir eğim ve morfoloji de mevcuttur. Tüm bu bilgiler dahilinde inceleme alanının tamamı, Önlemler Alanlar 2.1 (Stabilite Açısından Önlemler Alanlar) olarak ayrılmıştır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Stabilite Açısından Önlemler Alanlar: İnceleme alanının tamamı kuvarsit ve şistten kayaçlarında oluşmaktadır. Tespit edilen bu birimler mühendislik ve mukavemet özellikleri bakımında herhangi bir barındırmamaktadır. Buna karşın inceleme alanının sahip olduğu morfolojik özellikler ve eğim derecesi bazı stabilite sorunlarına neden olabilir. İnceleme alanında eğimin azaldığı bölgeye doğru yerleşimin de başlaması sebebiyle, inceleme alanının tamamının Ö.A. 2.1. olarak ayrılması uygun görülmüştür.

Bu alanlarda;


1. Ankraj, ardgermeli kazıklar vb. stabilite artırıcı uygulamalar ile şevlerin stabilitesinin artırılması,
2. Yoğun yağışlarda, yağmur sularının şev dayanmalarını azaltmaması için drenaj ağları kurulması,
3. Şev topraklarında istinat duvarı vb. destekleyici yapılar yapılması,

4. Herhangi bir yapılaşma planlanması halinde hazırlanacak zemin etüt raporunda muhakkak detaylı stabilite analizleri yapılması ve yapıya uygun temel tipinin önerilmesi,
5. Eğim derecesi yüksek bölgelerde teraslama kazıları ile kademeler oluşturulacak, kütle hareketlerine karşı önlem alınması,
6. Olası bir kazı çalışmasında kesinlikle şev topuklarına müdahale edilmemesi,
7. Mümkün olan bölgelerde, tehlike arz eden şevlerin eğim açılarının düşürülmesi, şayet mümkün değilse köklü bitkilerle (Çam ağacı vb) doğal dayanım kazandırılması,
8. Bu bölgelerden akışa geçmesi muhtemelen yağış ve yüzey sularının düşük kotlardaki yapılara zarar vermemesi için gerekli drenaj ağları kurulması,
9. Bu alanlarda kalan parsellerde yapılması planlanan binaların TBDY-2018 uyarınca Kategori-2 veya Kategori-3 kapsamında değerlendirilmesi gibi önlemlerin tek tek veya birlikte alınması önerilmektedir.

İLİ	MUĞLA				
İLÇE	KAVAKLIDERE				
BELDE	---				
KÖY/MAH	ÇAYBOYU				
MEVKİİ	---				
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ : N20-B-02-B 3 Adet 1/1000 Ölçekli				
ADA	260	266	267	314	VE YAKIN
PARSEL	1 - 7	12	1	19-20-21	ÇEVRESİ
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu				

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


06./06/2024	06./06/2024	06./06/2024
		
Selçuk ORAK (JEOLJİ YÜK. MÜH.)	Esra KARAYILAN (JEOLJİ YÜK. MÜH.)	Lamiser ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102(d) Maddesi ile 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

06./06/2024	06./06/2024
	
Melike ÖZER ŞUBE MÜDÜRÜ V.	Yusuf SARIKAYA İL MÜDÜR V.

ONAY

06./06/2024


Ömer BOLAT
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

Görsel 5: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

4. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Kavaklıdere ilçesinin konumu itibarıyla en yakın kentsel yerleşmelere (Yatağan ve Muğla) uzaklığı nedeniyle ulaşım giderlerinin en aza indirilmesi adına bölgede (Kavaklıdere, Çayboyu, Menteşe, Çamyayla) TOKİ öncülüğünde konut arzları sağlanması, özellikle madencilik tesislerinde tam zamanlı istihdam eden çalışanlar ile ailelerine konut arzı sağlanması ve ülkemizde özellikle 2022 yılında belirgin bir şekilde göze çarpan genel konut arz sorununa da bir nebze çözüm üretmek hedefleriyle; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi'nde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut yapılması amacıyla hazırlanan “**Gelişme Konut Alanı (5. Etap TOKİ)**” amaçlı **1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı**; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) ile 102(k) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca **18.03.2024 tarihinde re'sen onaylanmıştır.**

NİP-481050367 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı'na askı süresi içerisinde;

1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 04.04.2024 tarih ve 596370 sayılı yazısında “*..Kavaklıdere Orman İşletme Müdürlüğü'nün 22.09.2022 tarih ve E.5688913 sayılı yazısı ile izin oluru verildiği bildirilen, planlama alanı ile orman alanı arasında kalan 10 metre genişliğindeki taşıt yolunun planlama sınırı dışında bırakıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşıt yolunun, yukarıda anıldığı şekilde Orman Genel Müdürlüğünden gerekli izinleri alınmış olduğundan ve İdaremizce yapımı planlanan toplu konut projelerine ulaşım servisi ve iki bölgedeki toplu konut projelerinin birbirine bağlantısını sağlayacak işlevde olması sebebi ile planlama alanı içerisine dahil edilmesi yönündeki itirazımızın değerlendirilmesi ve bahsi geçen yolun planlama sınırı içine alınması hususunda;..*”
2. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.04.2024 tarih ve 157269 sayılı yazısında “*..Plan Hükümlerinin 7. Maddesinin (a) bendinde ise taşınmaz ismi 206 ada 7 parsel olarak yazılmış olup, 260 ada 7 parsel olarak düzeltilmesi hususunda;*”
3. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2024 tarih ve 301937 sayılı yazısında “*..plan notlarında Otopark Yönetmeliği hükümleri gereğince parsellerin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanmasının ve parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan hükümlerine işlenmediği tespit edilmiştir.*”

şeklinde yapılan **itirazların değerlendirilmesi sonucunda;**

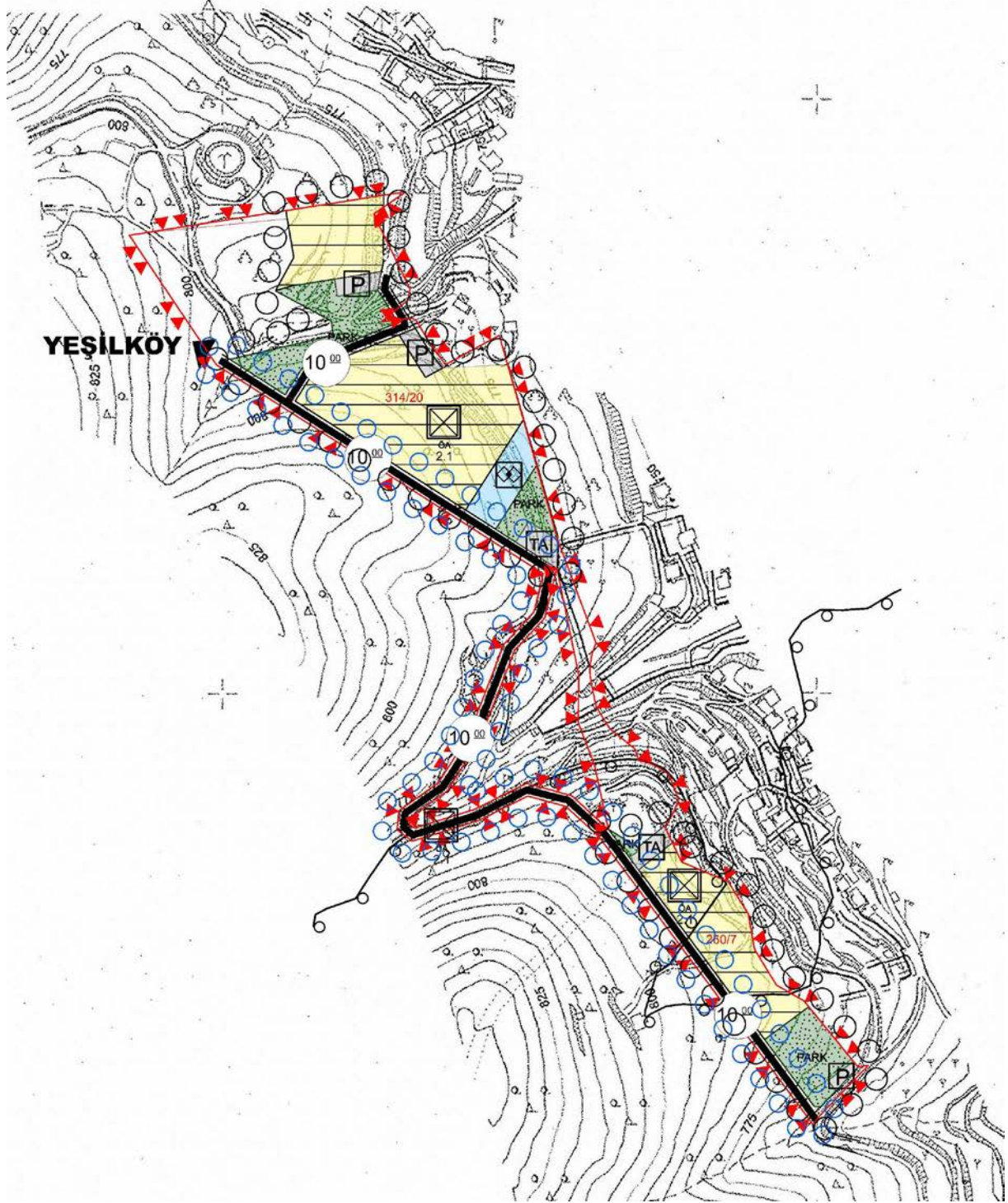
1. Orman izni alınan ve **10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenen ulaşım yolunun “İlave Plan Onama Sınırı” içine alınması;**
2. 5 numaralı plan hükmünün (a) bendinin “**260 ADA, 7 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI TAŞINMAZIN İÇERİSİNDEN GEÇEN İÇME-KULLANMA SUYU TERFİ, İSALE VE ŞEBEKE HATLARI, ÇALIŞMALAR SIRASINDA MUTLAKA KORUNACAKTIR. İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINA MÜTEAKİP İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE**

MUSKİ İÇME SUYU DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE İSALE VE ŞEBEKE HATLARININ YOL GÜZERGAHLARINA DEPLASESİ YATIRIMCI TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. UYGULAMADA 24.11.2022 TARİH VE 86879 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.” şeklinde düzeltilmesi;

3. 9 numaralı plan hükmünün *“OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE PARSELLERİN OTOPARK İHTİYACININ OTOPARK YÖNETMELİĞİNCE KENDİ PARSELLERİNDE KARŞILANMASININ VE PARSELİN TAŞIT YOLUNDAN ALMASI GEREKLİ HİZMETLERİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZLARDA İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.”* şeklinde düzeltilmesi;
4. Son olarak yol alanını da kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu yeniden hazırlandığı ve Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce 06.06.2024 tarihinde onaylandığı için 10 numaralı plan hükmünün *“MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE 06.06.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (STABİLİTE SORUNLARI AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.”* şeklinde düzeltilmesi suretiyle;

“Ulaşım Yolu ve Plan Hükümlerinin Yeniden Düzenlenmesi” amaçlı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Hükmü Değişikliği hazırlanmıştır.

Toplu Konut yapılmak istenen 260 ada, 7 parsel ile 314 ada, 20 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar arasında kuş uçuşu yaklaşık 280 metre mesafe bulunmakta olup, taşınmazlar içerisinde yapılması düşünülen konut alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları ile bağlantı; taşınmazların batı cephesinde, Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden yol amaçlı izin alınan ve imar planında 10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolu bağlantısı ile sağlanacaktır. Topografyaya uygun olarak düzenlenen 10 metre genişliğindeki taşıt yolu, hem taşınmazlar üzerinde yer alan konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarını birbirine bağlayacak, hem de bu kullanımların onaylı Çayboyu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında düzenlenen ulaşım yolları ile bağlantısını oluşturulmuştur.



Görsel 6: 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Teklifi