MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ
225 ADA, 18 VE 19 PARSELLER
SANAYİ ALANI AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: N20-B-02-C — ÖLÇEK: 1/5000

PAFTA ANAHTARI

N20-B-02-C GÖSTERİM PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN MÜELLİFİ

ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)
GSM : 0 532 255 29 93
Oda Sicil No : 4810569
Büro Tel/Faks : 0 252 212 53 13 (2 hat)
Email : noktaimarplanlama@hotmail.com
Adres : Z. Havum Cad. No: 16/A Menteşe/Muğla

ONAY

~~Hazırlayan/~~
Kontrol Eden
Şehir Plancısı

Şube Müdürü
Feyza ONAY
İmar Planlama Şube Müdür Vekili

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :
Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-41035886
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Çayboyu Mahallesi, 225 ada, 18 ve 19 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10./04./2025 tarihli ve 112. sayılı Kararı ile aynen/~~değiştirilerek~~ onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Onur ONAY
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanı

MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ 225 ADA, 18 VE 19 PARSELLER SANAYİ ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

SANAYİ ALANI

KORUNACAK ALANLAR
AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALANLAR
(Ö.A-5.1: ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE SSSİF, OTURMA-AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)
(Ö.A-2.1: ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ, ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ NAKİL HATTI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

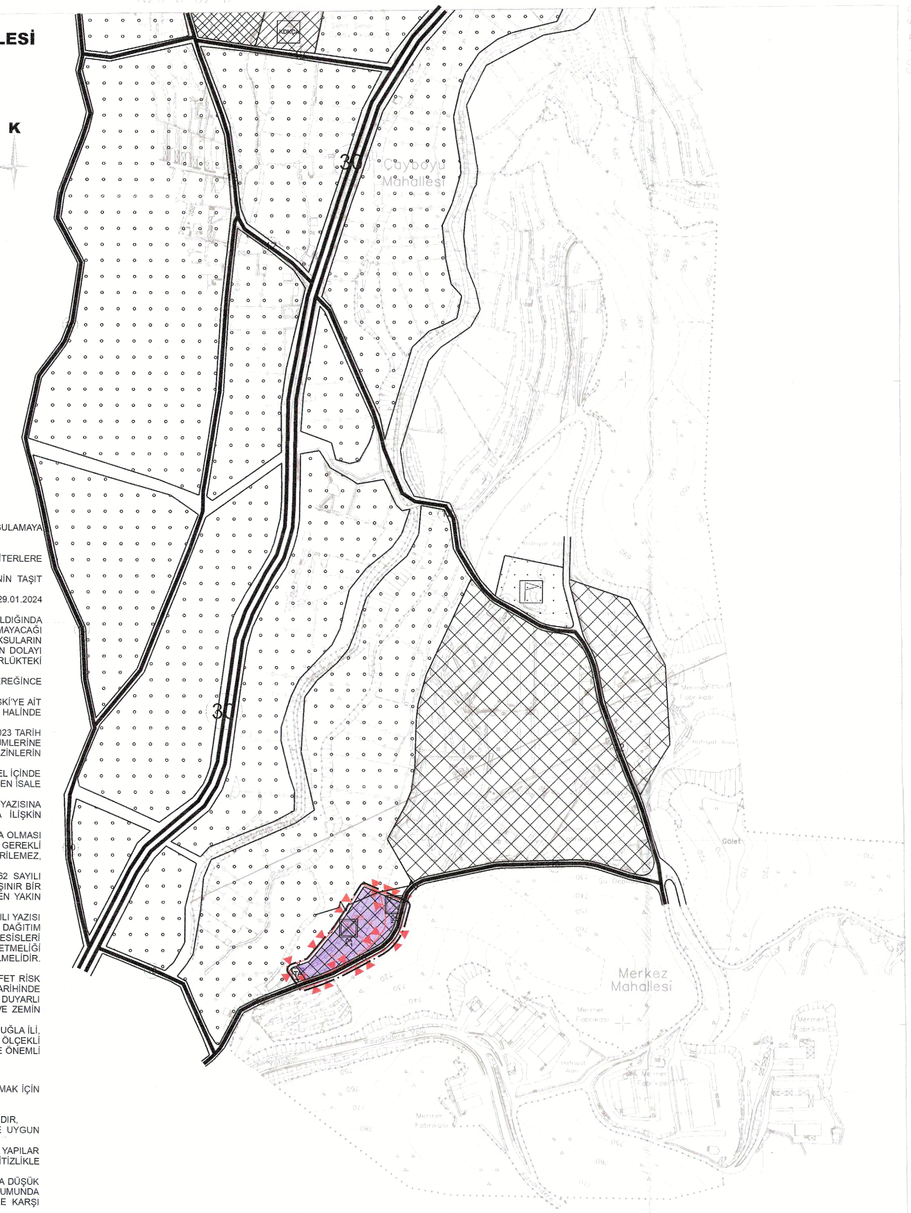
TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

10 — İKİNCİ DERECE YOL

PLAN HÜKÜMLERİ

1. SANAYİ ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. YAPILAŞMAYA AİT HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. KULLANIM ALANININ OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSELLER İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
4. PARSELLERDE YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.
5. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.01.2024 TARİH VE 147495 SAYILI YAZISI İLE 29.08.2023 TARİH VE 124068 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN;
   a. PLANLAMA ALANININ İÇME VE KULLANMA SUYU İHTİYACI, ABONELİK BAŞVURUSU YAPILDIĞINDA KULLANILACAK OLAN (İHTİYAÇ DUYULAN) SU MİKTARINA GÖRE KARŞILANIP KARŞILANAMAYACAĞI DEĞERLENDİRİLECEK OLUP, MUSKİ TARAFINDAN KARŞILANAMAYACAK OLMASI DURUMUNDA VE ATIKSULARIN BERTARAFI İÇİN YAKIN ÇEVRESİNDE ATIKSU (KANALİZASYON) ŞEBEKE HATTI BULUNMADIĞINDAN DOLAYI MUSKİ GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI ÇERÇEVESİNDE KARŞILANINCAYA KADAR YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İLGİLİSİ/YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
   b. ATIKSULARIN BERTARAFINA YÖNELİK ÇALIŞMALAR ÇEVRE KANUNU'NUN 11. MADDE HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE YAPILACAKTIR.
   c. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE DÜZENLENEN TEKNİK ALTYAPI ALANINDA KULLANIM ÖNCELİĞİ MUSKİ'YE AİT OLACAKTIR. HERHANGİ BAŞKA BİR KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN KULLANIMI TALEP EDİLMESİ HALİNDE MUSKİ'DEN MUVAFAKATNAME ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
6. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ÇEVRE KORUMA VE KONTOL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 15.11.2023 TARİH VE 259020 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA İSTİNADEN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DİĞER MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI VE ÇEVRENİN KORUNMASINA İLİŞKİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMALIDIR.
7. DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.09.2023 TARİH VE 3800266 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN 225 ADA, 19 PARSEL İÇİNDE BULUNAN KAYNAK NOKTASININ ETRAFININ 5X5 METRE OLARAK, 225 ADA 18 VE 19 PARSELLER İÇİNDEN GEÇEN İSALE HATTININ DA SAĞLI VE SOLLU 5'ER METRE OLARAK KORUNACAKTIR.
8. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.10.2023 TARİH VE 7554195 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURULACAK TESİSLERİN TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA, TESİS MÜLKİYETİ İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.
9. UYGULAMA PROJELERİNİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
10. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.10.2023 TARİH VE 4262162 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN TAŞINMAZ VEYA TAŞININ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞE VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLECEKTİR.
11. ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 15.12.2023 TARİH VE 48026 SAYILI YAZISI İLE 15.12.2023 TARİH VE 48026 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA 225 ADA 18 VE 19 PARSELLERE ŞİRKET SORUMLULUĞUNDA (TEDAŞ) MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİ İSABET ETTİĞİNDEN MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPILARA OLAN EN KÜÇÜK YATAY UZAKLIKLARININ YAPILAŞMA KOŞULLARINA DİKKAT EDİLMELİDİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA 1 ADET TRAFO ALANI DÜZENLENECEKTİR.
12. MUĞLA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.08.2023 TARİH VE 648503 SAYILI YAZISI UYARINCA AFET RİSK AZALTMA SİSTEMİ (ARAS) KULLANILARAK 1/25.000 ÖLÇEK HASSASİYETİNDE HAZIRLANAN 27.09.2018 TARİHİNDE YAYINLANAN MUĞLA İLİ HEYELAN DUYARLILIK HARİTASINDA 225 ADA, 18 PARSELİN KUZEY UCU HEYELANA DUYARLI ALANDA KALDIĞI BELİRLENMİŞ OLUP, PLANLAMAYA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMALARINDA VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA DEĞERLENDİRİLMELİDİR.
13. MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 16.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN "MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ, 225 ADA 18-19 PARSELİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"NDA ÖNEMLİ ALAN-5.1 (Ö.A-5.1) VE ÖNEMLİ ALAN-2.1 (Ö.A.-2.1) OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KALMAKTADIR.
   a. ÖNLEMLİ ALAN 5.1 OLARAK TANIMLI ALANLARDA;
      i. ÇEVRE VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNE OLUMSUZ ETKİLERİNİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
      ii. YAPI TEMELLERİ HOMOJEN BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
      iii. EVSEL ATIK SULARI SERBEST HALDE ARAZİYE BIRAKILMAMALI, UYGUN DRENAJ SAĞLANMALIDIR.
      iv. MEVCUT VE İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
      v. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPI İÇİN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
      vi. BU ALANDA GÖZLEMLENEN KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YAPILAŞMAYA ÖNERİLMEKLE BİRLİKTE YÜKSEK YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA UYGUN İNŞAAT VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK DOĞACAK RİSKLERE KARŞI TEDBİRLER ALINMALIDIR.
      vii. YAPI TEMELLERİ BİNALARDAKİ FARKLI OTURUMLARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMEK İÇİN AYNI LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTE HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURULMALIDIR.
      viii. HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI SONUCU OLUŞACAK ŞEVLER İÇİN İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI VB. ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
      ix. YAPILAŞMADA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMİYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
      x. ZEMİN NUMUNELERİNE YAPILAN DENEYLER SONUCUNDA TERZAGHİ-TBDY-MAYERHOF-VESİC-HANSEN YÖNTEMLERİNE GÖRE HESAP YAPILMIŞ OLUP TAŞIMA GÜCÜ ORTA DÜZEYDE ÇIKMIŞTIR FAKAT YİNE DE YAPILACAK OLAN PROJESİNİN STATİK HESABI VE TEMEL BİLGİLERİYLE TAŞIMA GÜCÜ TEKRARDAN HESAPLANMALIDIR.
   b. ÖNLEMLİ ALAN 2.1 OLARAK TANIMLI ALANLARDA;
      i. GÖZLEMLENEN KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YAPILAŞMAYA ÖNERİLMEKLE BİRLİKTE YÜKSEK YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA UYGUN İNŞAAT VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK DOĞACAK RİSKLERE KARŞI TEDBİRLER ALINMALIDIR.
      ii. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL/BİNA BAZINDA SONDAJLI VE JEOFİZİK ÇALIŞMALI ZEMİN ETÜTÜ YAPILMALI, ZEMİN ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN BÜYÜTME, PERİYOT VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENMELİ, BUNLARIN YANI SIRA TEMEL DERİNLİĞİ ÖNERİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.
      iii. YAPILAŞMALARDAN ÖNCE HAZIRLANACAK PARSEL/BİNA BAZINDAKİ ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARDA, ŞEV ÜSTÜNE GELECEK İLAVE YÜKÜN DOĞAL VEYA YAPAY ŞEVE ETKİSİYLE ŞEV KENARINA OLAN MESAFESİNİN ETKİLERİ, İLAVE YÜKÜN ŞEV STABİLİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEV KENARINA OLAN GÜVENLİ MESAFESİNİN BELİRLENMESİ, KAYA VE ŞEVİN JEOTEKNİK PARAMETRELERİNDEN DOĞABİLECEK PROBLEMLERİN AYRINTILI ÇALIŞILARAK, JEOTEKNİK PROBLEMİN NİTELİĞİNE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLERDEN BİR VEYA BİRKAÇININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
      iv. ZEMİN TANIMLAMALARI AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, SIZINTI SULARIN UZAKLAŞTIRILMASI, MEVCUT VE KAZI SONUCUNDA OLUŞACAK ŞEVLER İLE DİĞER ZEMİN ÖZELLİKLERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERİN BELİRLENMESİ, ÖNLEMLERİN YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMASI GEREKLİDİR.
      v. YAPI TEMELLERİ BİNALARDAKİ FARKLI OTURUMLARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMEK İÇİN AYNI LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTE HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
      vi. BU ALANLARDA EĞİMİN ARTIGI KESİMLERDE KAYA DURAYSIZLIĞI PROBLEMLERİNİN ORTA ÇIKMAMASI İÇİN, KİNEMATİK ANALİZLERİNİN PARSEL/ÇEVRE PARSELLERLE BİRLİKTE İRDELENMESİ VE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
      vii. HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI SONUCU OLUŞACAK ŞEVLER İÇİN İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI VB. ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
      viii. YAPILAŞMADA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMİYLA TEMAS ETMESİ ÖNLEMLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
      ix. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPI İÇİN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
14. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;
   a. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   b. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
   c. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   d. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
   e. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
16. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ MERİ NAZIM İMAR PLANI BİLGİSİ, İLLER BANKASI A.Ş. TARAFINDAN 31.07.1995 TARİHİNDE ONAYLANAN HALİHAZIR HARİTA PAFTASI ÜZERİNDE HAZIRLANAN VE ONAYLANAN ED50 KOORDİNAT SİSTEMİNDEKİ NAZIM İMAR PLANININ, SAYISALLAŞTIRMA VE ITRF96 KOORDİNAT SİSTEMİNE DÖNÜŞÜMÜ İLE BİLGİ AMAÇLI İŞLENMİŞ OLUP, MERİ İMAR PLANI ÜZERİNDEN İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.



1/5000

EKİM 2017 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KIYMETLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DIŞ CATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR.

NOT: HALİHAZIR HARİTA SINIRI BELEDİYE, MUCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILAMAZ.

MÜTEAHHİT : EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.

KAVAKLIDERE N20-b-02-c
(MUĞLA)