MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ
GELİŞME KONUT ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: N20-B-08-A-2-D | ÖLÇEK: 1/1000

PAFTA ANAHTARI

PLAN MÜELLİFİ

ALİ ÖZDEN GÖRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI/(İ.P.Ş.)
GSM : 0 532 205 25 19
Oda Sic. No : 2499
Büro Tes. No : 2481996
Pbx : 0 252 212 53 13 (2 Hat)
Email : noktaimarplanlama@hotmail.com
Adres : Z. Halım Ced. No: 1/B2 Menteşe/Muğla

Dosya No : 480732022
Plan No: : UİP-481040047
Ölçek : 1/1.000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sunulan; Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Muğla İli, Kavaklıdere İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 4. Etap Toplu Konut Projesine ilişkin -3- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu 9. Maddesi ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi 97(ğ) ve 102(k) hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

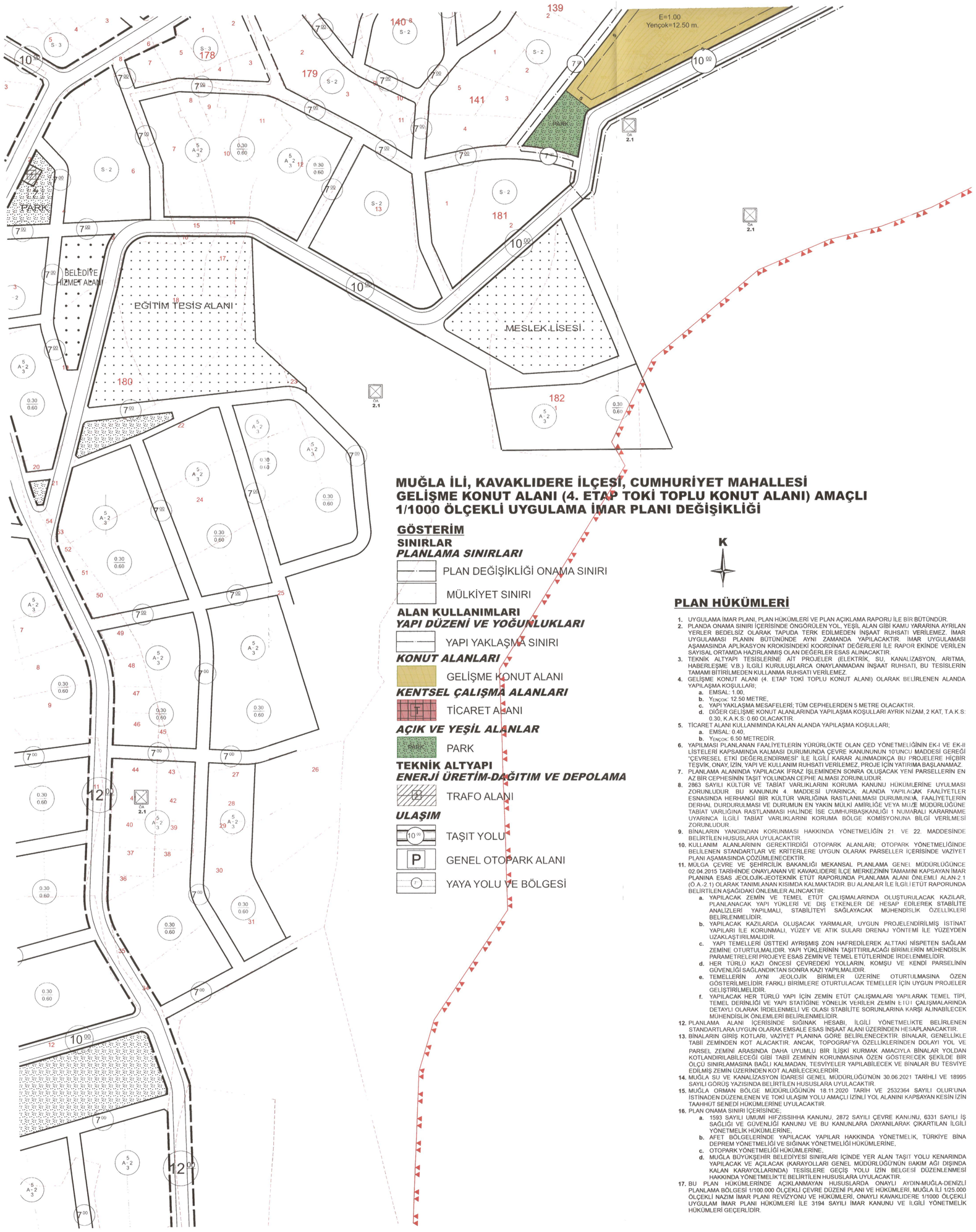
07.07.2023 Gün ve 267 Sayılı Kararı

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK
VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

TOPRAK ALAN Şube Müdürü

Ali Sami EREL Şube Müdürü

Serhan DENÇ Daire Başkanı V.



MUĞLA İLİ, KAVAKLIDERE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ GELİŞME KONUT ALANI (4. ETAP TOKİ TOPLU KONUT ALANI) AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

ULAŞIM

- TAŞIT YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

K

PLAN HÜKÜMLERİ

1. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL, YEŞİL ALAN GİBİ KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI PLANIN BÜTÜNÜNDE AYNI ZAMANDA YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA APLİKASYON KROKİSİNDEKİ KOORDİNAT DEĞERLERİ İLE RAPOR EKİNDE VERİLEN SAYISAL ORTAMDA HAZIRLANMIŞ OLAN DEĞERLER ESAS ALINACAKTIR.
3. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER (ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, ARITMA, HABERLEŞME V.B.) İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI BİTİRİLMEDEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.
4. GELİŞME KONUT ALANI (4. ETAP TOKİ TOPLU KONUT ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
   a. EMSAL: 1.00;
   b. YENÇOK: 12.50 METRE,
   c. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ; TÜM CEPHELERDEN 5 METRE OLACAKTIR.
   d. DİĞER GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM, 2 KAT, T.A.K.S: 0.30, K.A.K.S: 0.60 OLACAKTIR.
5. TİCARET ALANI KULLANIMINDA KALAN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
   a. EMSAL: 0.40,
   b. YENÇOK: 6.50 METREDİR.
6. YAPILMASI PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA ÇEVRE KANUNUNUN 10'UNCU MADDESİ GEREĞİ "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ" İLE İLGİLİ KARAR ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDEN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALMASI ZORUNLUDUR.
8. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
9. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 21. VE 22. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. KULLANIM ALANLARININ GEREKTİRDİĞİ OTOPARK ALANLARI; OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSELLER İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
11. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 02.04.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN VE KAVAKLIDERE İLÇE MERKEZİNİN TAMAMINI KAPSAYAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (Ö.A.-2.1) OLARAK TANIMLANAN KISIMDA KALMAKTADIR. BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ ÖNLEMLER ALINCAKTIR:
    a. YAPILACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA OLUŞTURULACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ ETKENLER DE HESAP EDİLEREK STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖZELLİKLERİ BELİRLENMELİDİR.
    b. YAPILACAK KAZILARDA OLUŞACAK YARMALAR, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALI, YÜZEY VE ATIK SULARI DRENAJ YÖNTEMİ İLE YÜZEYDEN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
    c. YAPI TEMELLERİ ÜSTTEKİ AYRIŞMIŞ ZON HAFREDİLEREK ALTTAKİ NİSPETEN SAĞLAM ZEMİNE OTURTULMALIDIR. YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE İRDELENMELİDİR.
    d. HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ ÇEVREDEKİ YOLLARIN, KOMŞU VE KENDİ PARSELİNİN GÜVENLİĞİ SAĞLANDIKTAN SONRA KAZI YAPILMALIDIR.
    e. TEMELLERİN AYNI JEOLOJİK BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURTULACAK TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLMELİDİR.
    f. YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPI İÇİN ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARI YAPILARAK TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI STATİĞİNE YÖNELİK VERİLER ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ VE OLASI STABİLİTE SORUNLARINA KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SIĞINAK HESABI, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
13. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI, VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. BİNALAR, GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK, TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN, TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
14. MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.06.2021 TARİHLİ VE 18995 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
15. MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.11.2020 TARİH VE 2532364 SAYILI OLUR'UNA İSTİNADEN DÜZENLENEN VE TOKİ ULAŞIM YOLU AMAÇLI İZİNLİ YOL ALANINI KAPSAYAN KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
16. PLAN 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. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
    d. 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'TE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
17. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİ, MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE HÜKÜMLERİ, ONAYLI KAVAKLIDERE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.