BODRUM İLÇESİ
PINARLIBELEN KÖYÜ-ERMENE MEVKİİ MAHALLE YERLEŞİK ALANI UYGULAMA İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

N

1/1000

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

MAHALLE YERLEŞİK ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT ALANLARI

MESKUN KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR

(Z) ZEYTİNLİK (Z) TARIM ALANLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI (Yaşlılar Bakım evi Alanı)

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

3.DERECE KENTİÇİ YOLLAR

SERVİS VE YAYA YOLLARI

DURAK ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE SULAMA

TRAFO MERKEZLERİ

PINARLIBELEN KÖYÜ ERMENE MEVKİİ MAHALLE YERLEŞİK ALANI
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1.AMAÇ
-BODRUM BELEDİYESİ MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, PINARLBELEN KÖYÜ ERMENE MEVKİİNDE YER ALAN MAHALLE YERLEŞİK ALANI, KORUMA VE KULLANIMLARININ GÖZETİLEREK, YAPILAŞMALARIN;PLAN,FEN,SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA (DOĞAL DOKUYA) UYGUN OLUŞUMUNUN BELİRLENİP GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK,DOĞAL DEĞERLER İLE KENTSEL GELİŞMELER ARASINDAKİ KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN OLUŞTURULMASI VE GELECEKTE ARTAN NÜFUS İÇİN,ARTAN NÜFUSUN KONUT VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK VE BU BÖLGEDE KÖY DOKUSUNA UYGUN MEKANLAR YARATILMASI AMAÇ EDİNİLMİŞTİR.

2.KAPSAM
-BU PLAN, BODRUM BELEDİYESİ MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, PINARLBELEN KÖYÜ ERMENE MEVKİİNDE 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KIRSAL YERLEŞME ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ MAHALLE YERLEŞİK ALANINI KAPSAMAKTADIR.

3.PLANLAMANIN HEDEFLERİ
3-1-FİZİKİ ALANDA GERÇEKLEŞECEK,YAPILANMAYA İLİŞKİN İLKELERİN BELİRLENİP ÖNERİLER GETİRİLMESİ,
3-2-KÖY DOKUSUNU CANLANDIRICI MİMARİ MEKANLAR YARATMAK,DOĞAL DOKUYA UYGUN ÇÖZÜMLER ÜRETMEK, YAPILAŞMADA TAŞ VE BENZERİ DOĞAL MALZEMEYİ VE RENGİ ÖZENDİRİCİ YAPI ELAMANLARI ÇEŞİTLİĞİ İLE,MİMARİ VE KENTSEL KALİTE YÖNÜNDEN OLUMLU BİR ÇEVRE YARATILMASINI SAĞLAMAK
3-3-SOSYAL VE KÜLTÜREL BÜTÜNLEŞMEYİ SAĞLAMAYA YÖNELİK, İNSANLARI BİR ARAYA TOPLAYACAK ORTAK MEKANLARIN ÜRETİLMESİDİR.

4.GENEL HÜKÜMLER
4-1-ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILAR ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;
* VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
* YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.
4-2-7.1.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" UYGULANACAKTIR.
4-3-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMADA;1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİ (KİTLE-ÇEKME-YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ) DIŞINDA ÇEKME MESAFESİ İMAR YOLLARINDAN 5 METRE,KOMŞU PARSELDEN 3 METREDİR,MESKUN KONUT ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ ÖNERİLMEMİŞTİR,MEVCUT YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDEKİ RÖLEVELERİ ÇIKARILARAK ÇEKME MESAFESİ BELEDİYE TARAFINDAN VERİLECEKTİR.DAHA ÖNCE KÖY STATÜSÜ İÇİNDE GERÇEKLEŞMİŞ VE MEVZUATA AYKIRI OLMAYAN YAPILAR, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE RUHSAT ALABİLECEKLER DİR.MEVZUATA AYKIRI OLANLARIN BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.
4-4-TEKNİK ALTYAPI GİRİŞİMCİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.TEKNİK ALT YAPI TAMAMLANMADAN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.
4-5-"DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4-6-OTOPARK VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4-7-İNŞAAT EMSALİ NET ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERK EDİLEN ORTAK KULLANIM ALANLARI İNŞAAT HESABINA DAHİL EDİLMEYECEKTİR.
4-8- BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILAN KONUT ALANLARINDA VE ZEYTİNLİK ALANLARDA YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ.
4-9-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PARSELASYON YAPILMASI HALİNDE İFRAZ İŞLEMİNDE KOLAYLIK SAĞLAMAK AMACIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNDE VE YOL CEPHELERİNDE EN ÇOK BİR PARSELDE OLMAK ÜZERE %10 LUK AZALMA YAPILABİLİR.
4-10-PLANLAMA ALANINDA,YAPI UYGULAMALARINDA HER TÜRLÜ, MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK FAALİYETLERİ İÇİN TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU ARANIR.
4-11-AÇIK ALANLARIN (BALKON, VERANDA, TERAS) ÜZERİ PERGOLEYLE KAPATILABİLİR.GÖLGELİKLİ AÇIK ALANLAR DÜZENLENEBİLİR,AHŞAP ÇATI İLE ÖRTÜLEN AÇIK ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
4-12-BÜTÜN KULLANIMLARDA RENK,ÇATI KAPLAMASI, GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTKLERİNE VE DOĞAL DOKUYA UYULACAKTIR.
4-13-MAHALLE YERLEŞİK ALANI İÇERİSİNDE ,BİNA TABAN ALANI MİNİMUM 35 M2-MAXMUM BİNA TABAN ALANI:200 M2 DİR. YAPILARIN SUBASMAN KOTU +0.90 METREDİR.

5.ÖZEL HÜKÜMLER
5-1-DOĞAL MALZEMENİN ÖZENDİRİLMESİ İÇİN YAPILAR TAŞ DUVARLI TASARLANDIĞINDA,50 CM'E KADAR OLAN DIŞ TAŞ DUVARIN SADECE 20 CM'LİK KISMI EMSALE DAHİLDİR.
5-2-MESKUN KONUT ALANLARINDA,EMSAL:0.40 DİR.TAKS:0.20-KAKS 0.40 OLARAKTA KULLANILABİLECEKTİR.MİNİMUM İFRAZ 500 M2 MİNİMUM PARSEL CEPHESİ:15 METREDİR.
5-3-GELİŞME KONUT ALANLARINDA,EMSAL:0.20DİR.TAKS:0.10 KAKS 0.20 OLARAKTA KULLANILABİLECEKTİR. MİNİMUM İFRAZ 1000M2 DİR.BU KULLANIMDA MİNİMUM YOL CEPHESİ:20 MT.DİR.
5-4-SOSYAL TESİS ALANI YAŞLILAR BAKIM VE HUZUR EVİ OLARAK KULLANILACAKTIR.BU ALANDA İNŞAAT EMSALİ,TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ RAPORU DOĞRULTUSUNDA,PLANLANABİLİR KISIMDA KALAN ALANDA E:0.50,ZEYTİNLİK KISMINDA KALAN ALANDA İSE E:0.07 DİR.BU ALANLARDA,MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ 6.50MT'Yİ (2 KAT) GEÇEMEZ
5-5-BİNALARA OTURDUKLARI TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR.BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAXMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAX:6.50 M.(2 KAT OLACAKTIR.KOTTAN KAT KAZANILMAZ.
BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ %20 VE ÜZERİNDE İSE MAX BİNA YÜKSEKLİĞİ H.MAX:3.50 M (1 KAT) OLACAKTIR.KOTTAN BİRDEN FAZLA KAT KAZANILAMAZ VE EMSALE DAHİLDİR.KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNENEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50 M OLACAKTIR.
DÖRT TARAFIDI ZEMİN ALTINDA KALMASI VE BİNA OTURUM ALANININ AŞMAMASI KAYDIYLA EMSALE DAHİL OLMAYAN EN FAZLA 1 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK,NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.
5-6-BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ 1.50 'Yİ GEÇEMEZ BAHÇE DUVARLARININ YAPILMASINDA AHŞAP,TAŞ V.B. DOĞAL MALZEME KULLANILACAKTIR.
5-7-KARAKTERİSTİK YÖRE MİMARİSİNİ YANSITAN BACA TİPİNDEN BAŞKA TİP BACA KULLANILMAYACAKTIR.
5-8-KONUT ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERDE YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREYİ, TOPLAM İNŞAAT ALANI 30 M²'Yİ GEÇMEYEN EN FAZLA BİR ADET MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR VE İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLAR İSKÂN EDİLEMEZ. MÜŞTEMİLATLARIN PARSEL İÇİNDEKİ KONUMU VAZİYET PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.
5-9-ZEYTİNLİK (Z) ALANLAR;BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5-10-5578 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN"GEREĞİNCE İFRAZ SONUCU ELDE EDİLEBİLECEK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR.PLAN DAHİLİNDE YAPI YALIACAK MİNİMUM ZEYTİNLİK PARSEL, 1500 M2 DİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0.07 DİR.BİR PARSELE EMSAL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA YAPIYAPILABİLİR.
5-11-BU PLANDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA,1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.